



MONTANT

120 000 €

MATURITÉ

24 mois

RENDEMENT ANNUEL CIBLE

11,0 % par an

Photo non contractuelle

LENTILLY

Projet présenté par

PIERRE & PATRIMOINE

- ✓ Garanties personnelles et réelles
- ✓ Coupons mensuels
- ✓ Remboursement *in fine*



Synthèse de l'analyse

DESCRIPTION

Refinancement partiel de deux terrains à bâtir dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Lentilly (69)

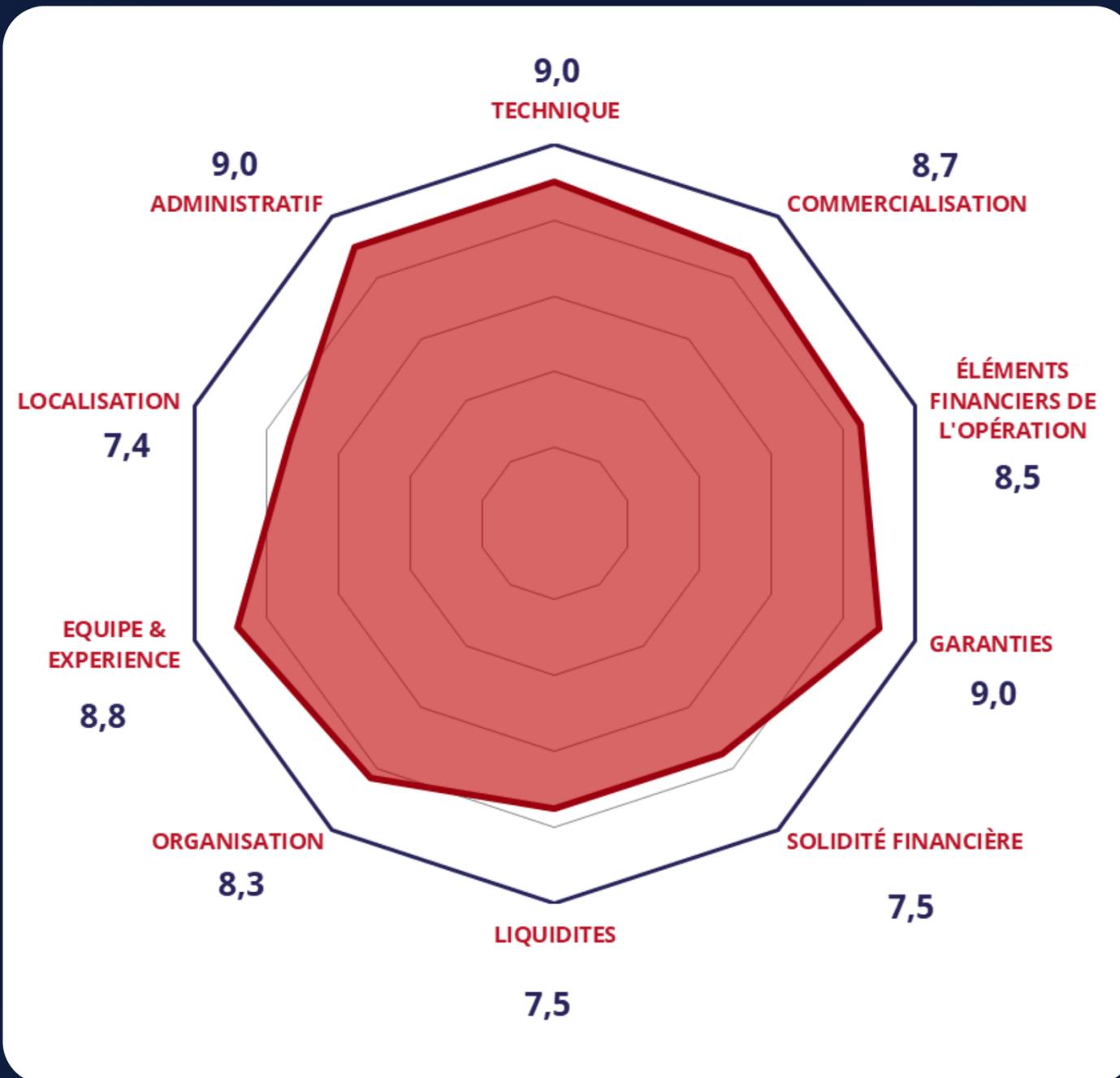
SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire de Bernard Montillet
- Garantie à première demande de la EURL BM INVEST
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur les 2 terrains à bâtir
- Ordre irrévocable notarié de remboursement de CLUBFUNDING après désintéressement de la banque sur l'opération l'Arbresle





Synthèse de l'analyse



⊕ POINTS FORTS

- LTV réduite (50%)
- Remboursement rapide d'une des opérations en cours
- Garantie hypothécaire de 1er rang

⊕ POINTS D'ATTENTION

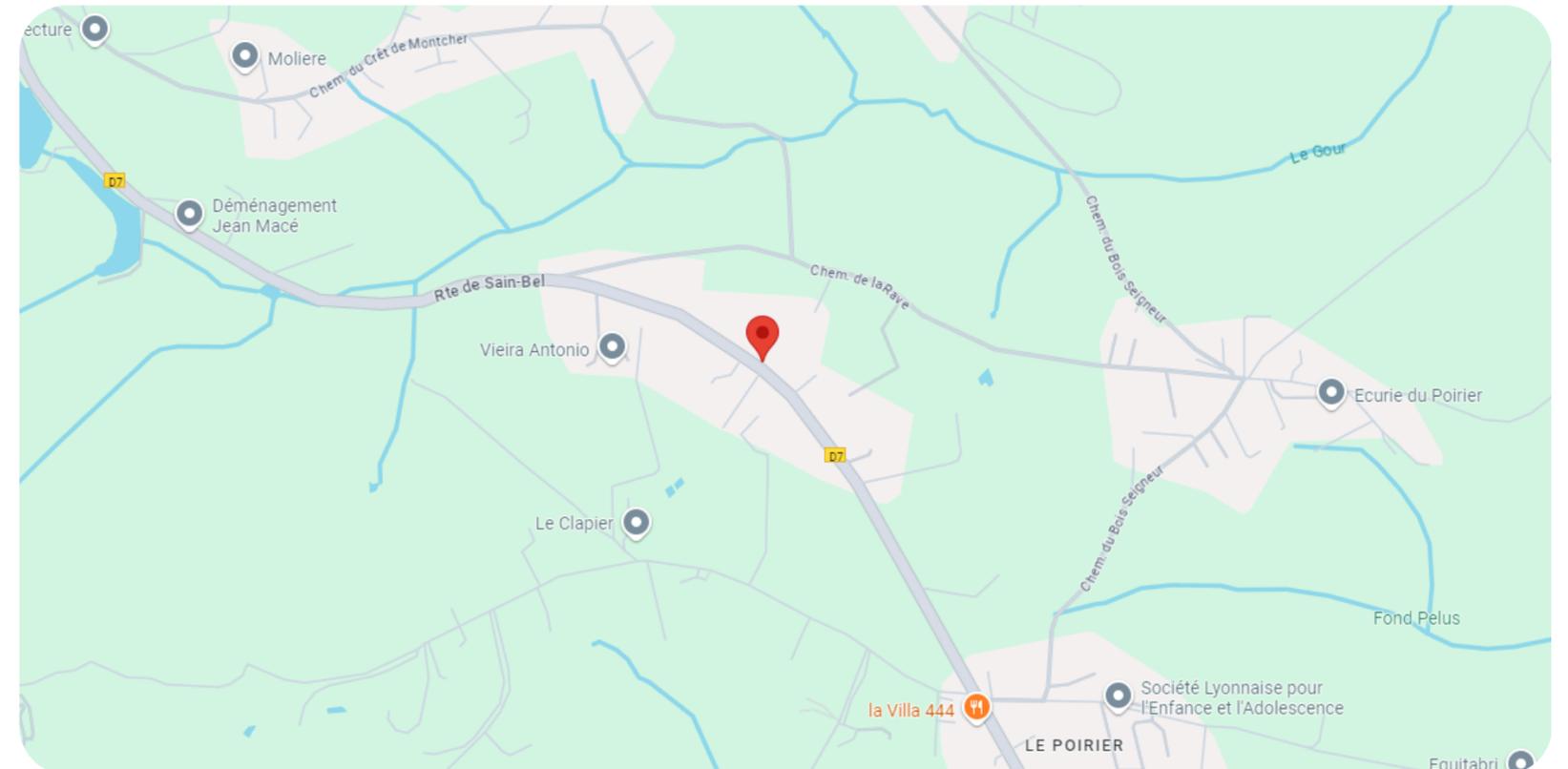
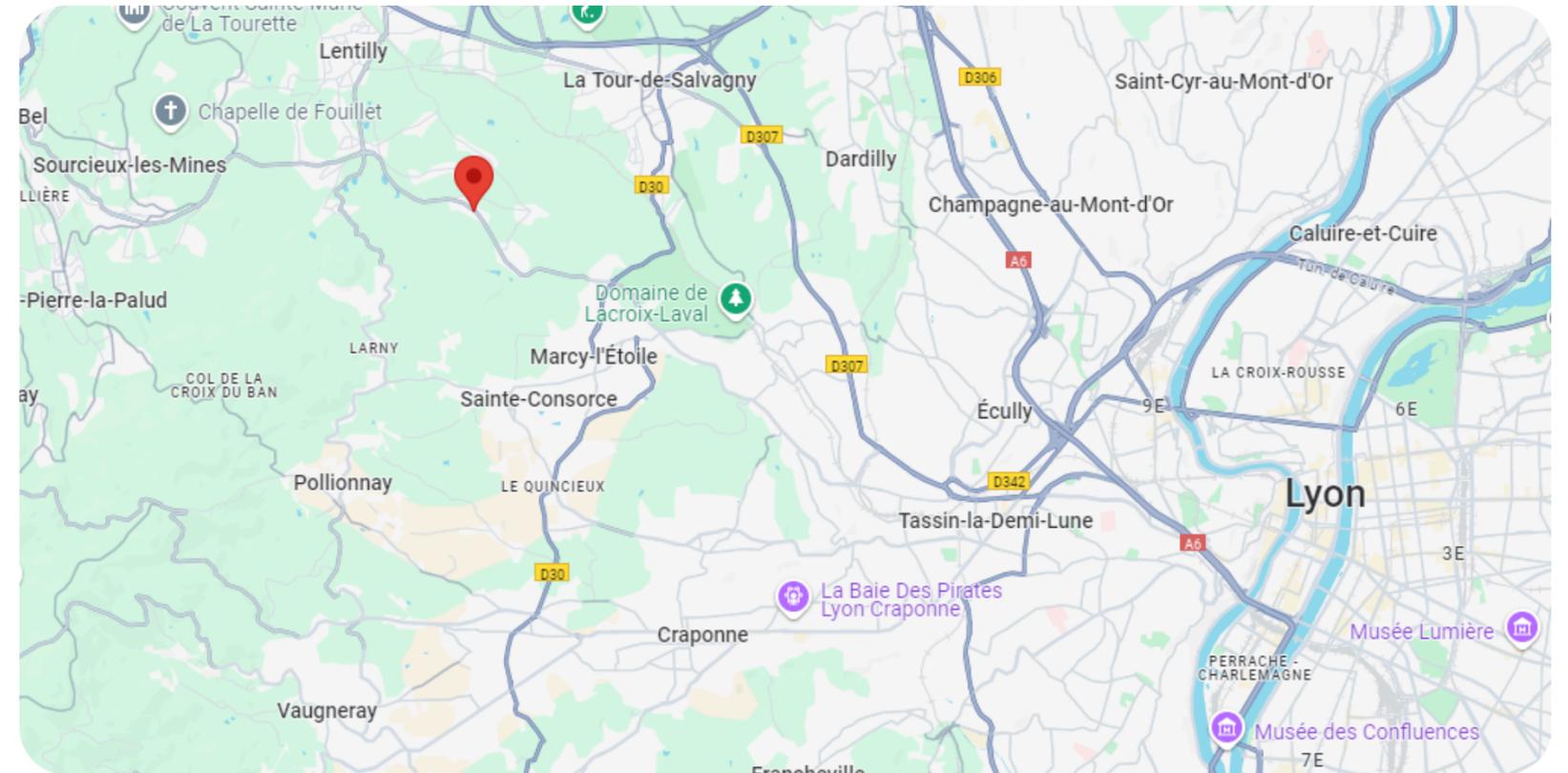
- Corporate
- Localisation mal desservie en banlieue lyonnaise
- Risque d'illiquidité
- Risque de perte partielle ou totale des sommes investies

L'actif

LOCALISATION

L'actif est situé au 369 Route de Sain Bel à Lentilly, 69210 :

- 10 minutes à pied des lignes de bus 98 et 142
- 24 minutes en voiture du centre de Lyon
- 5 minutes en voiture de la D30 et de l'autoroute A89
- A proximité de restaurants et commerces, notamment un Carrefour Express à 4 min en voiture





L'actif



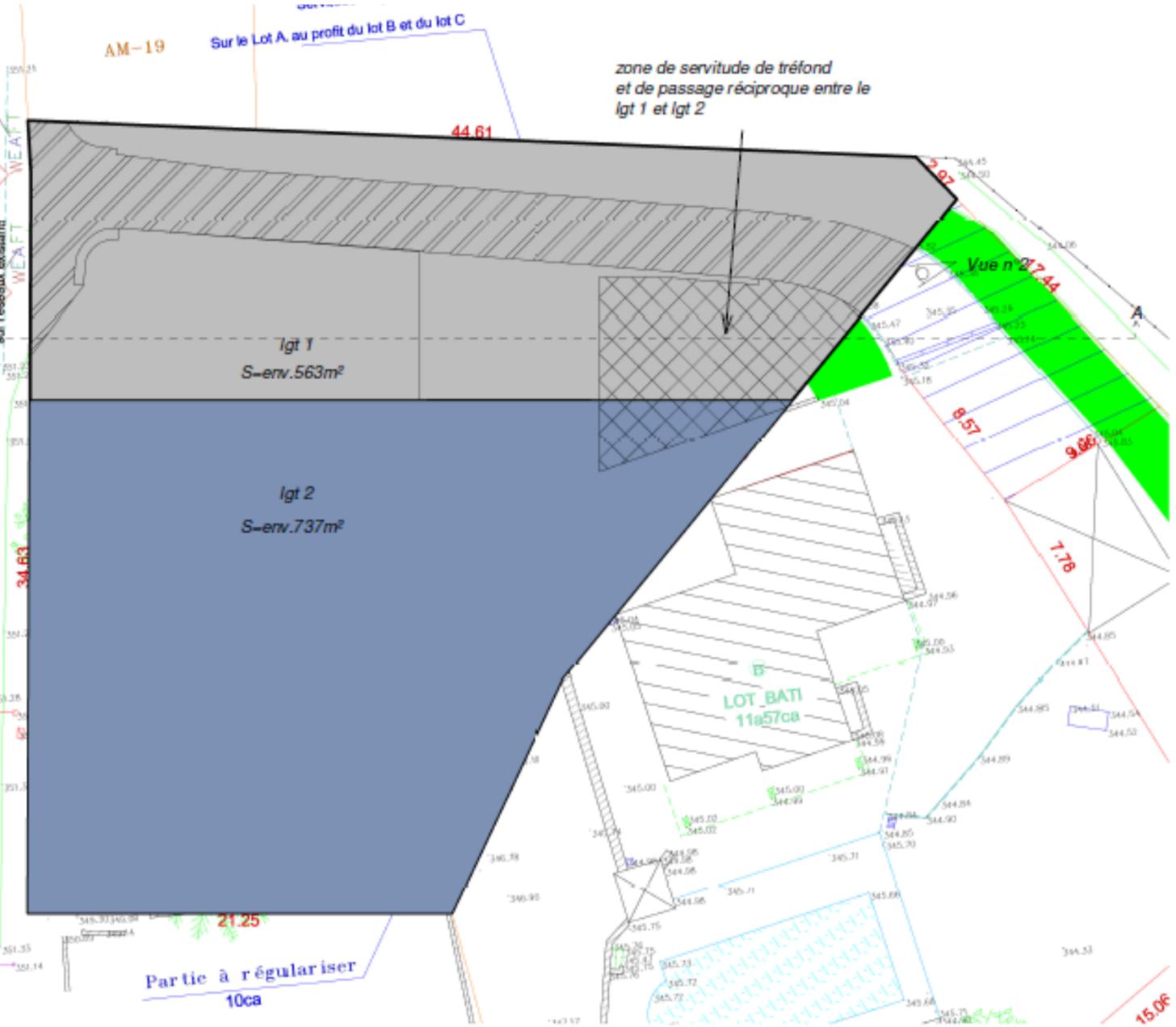
PRÉSENTATION DE L'ACTIF

- L'actif désigne une maison de 150m² en R+1 à usage d'habitation possédant une grande terrasse, un garage pour 2 véhicules ainsi qu'une cave sur un terrain de 1 300m²
- Promesse de vente signée le 25/11/2020 entre un particulier et la SAS PIERRE ET PATRIMOINE pour un montant de 428K€ pour une réitération prévue le 24/12/2021
- Un avenant a été signé pour proroger la date de signature de l'acte authentique au plus tard le 15/05/2022.
- L'achat a été effectué le 15/04/2022





L'actif



CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME

- Acquisition d'une maison de 150m² et d'un terrain de 1 300m² pour 644K€ soit 4 291€/m² de surface habitable
- Travaux légers pour un montant de 37K€
- Revente à la découpe en 3 lots distincts : la maison et les 2 terrains à bâtir avec permis de construire purgé

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

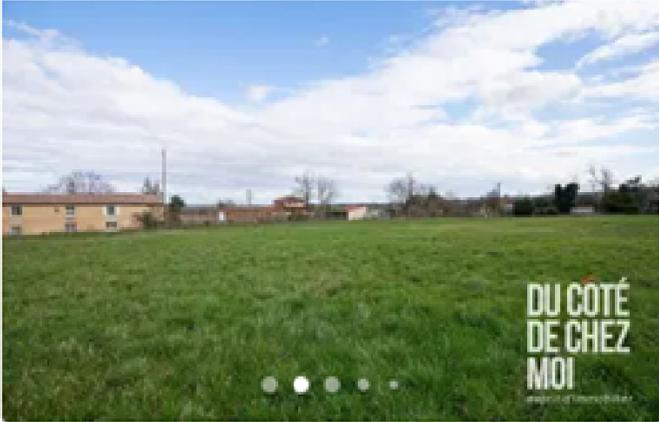
- Déclaration préalable obtenue et purgée en 2023 concernant la division du terrain en deux lots
- Permis de construire valant division obtenu le 27/03/2024 et purgé depuis le 13/09/2024 concernant la construction de deux logements neufs d'une surface totale de plancher de 221m²,



Le marché

ANALYSE DE MARCHÉ

- 23 annonces sur Seloger de terrain à bâtir
- Beaucoup d'offres sur le marché de terrain à bâtir
- Prix variant entre 163€/m² et 322€/m²



299 000 € 163 € le m²

À partir de 1668 € / mois ⓘ

Terrain
1 834 m² • Calme
Lentilly (69210)

Terrain à vendre - Au calme dans un environnement privilégié grand terrain plat de 1834 m2. Libre constructeur. Pas de lotissement. Viabilités en bordu...



Agence Immobiliere Du Grand Ouest

323 000 € 322 € le m²

À partir de 1801 € / mois ⓘ

Terrain
1 002 m²
Lentilly (69210)



Recherche Appartement Ou Maison

339 000 € 246 € le m²

À partir de 1890 € / mois ⓘ

Terrain
1 380 m²
Lentilly (69210)



Le projet

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Type	Etage	Surface (m ²)	Surface terrain (m ²)	Prix de vente TTC	€/m ²	Etat
1	Terrain avec permis de construire	n.a.		563	155 000	275	Libre
2	Terrain avec permis de construire	n.a.		737	245 000	332	Libre
Total terrain à bâtir			-	1 300	400 000	308	
2	Maison	R+1	150	2 886	600 000	4 000	Vendu
Total maison			150	2 886	600 000	4 000	
CA total			150	4 186	1 000 000	6 667	
CA pré-commercialisation			150	2 886	600 000	4 000	
% du CA			100%	69%	60%	n.a.	

- La maison de Lentilly a été vendue le 01/07/2022 pour 600K€ à des particuliers
- Seuls les terrains à bâtir avec PC sont en cours de commercialisation



Le projet

BILAN FINANCIER

	Prix TTC (en €)	Prix au m ² (en €)
Vente maison	600 000	4 000
Vente terrain à bâtir	400 000	308
Chiffre d'affaires	1 000 000	3 571
Prix d'acquisition	643 600	2 299
Travaux	10 000	36
Honoraires techniques	7 000	25
Honoraires de gestion et commercialisation	19 900	71
Frais CF1	127 283	455
Frais financiers	39 200	140
Prix de revient	846 983	3 025
Marge de l'opération	153 017	546
<i>% du CA</i>	15%	

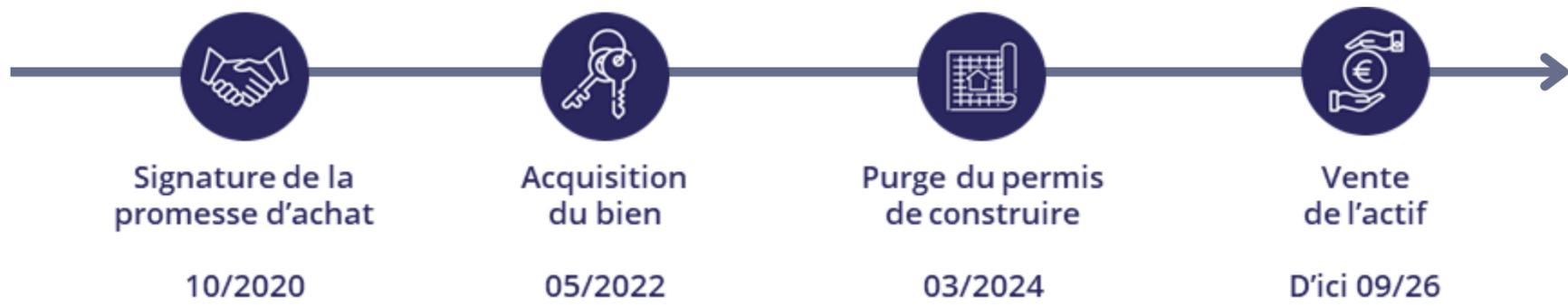


Le projet

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

Emission obligataire ClubFunding	120 000 €
Fonds Propres opérateur	721 383 €
Crédit bancaire	0 €
Prix de revient	841 383 €

CALENDRIER



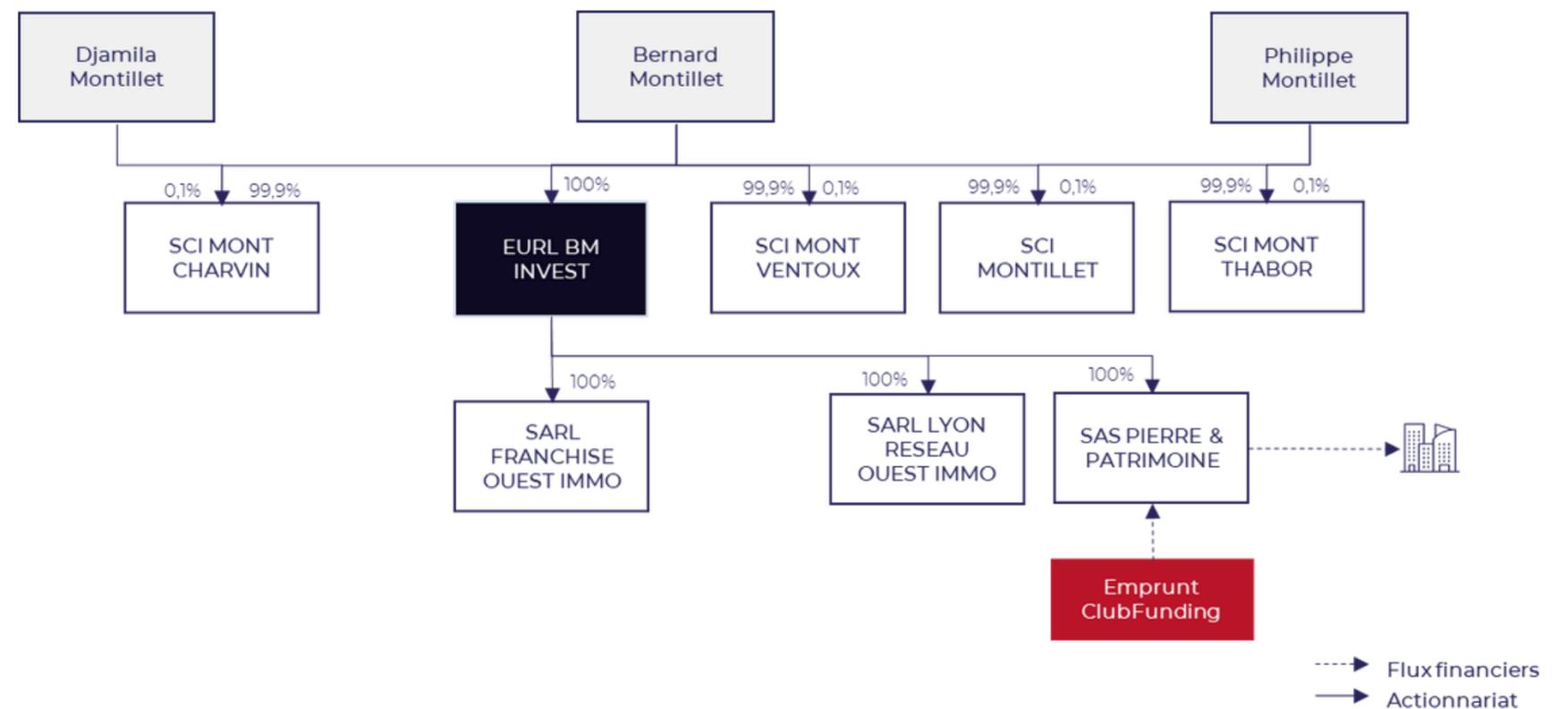


La société

FICHE D'IDENTITÉ

Nom	EURL BM INVEST
Historique	<ul style="list-style-type: none">Réalisation d'opérations de marchand de biens en Rhône AlpesLa commercialisation est gérée par LYON RESEAU OUEST IMMO.
Société émettrice	SAS PIERRE & PATRIMOINE
Activité	Activité de location immobilière, de marchand de biens et d'agence immobilière
Localisation	2 avenue Jean Bergeron Craponne, 69290
Date de création	01/2016
Capital social	100 000€
Actionariat	100% EURL BM INVEST détenue à 100% par Bernard Montillet
Dirigeant	Bernard Montillet

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ





Le dirigeant



BERNARD MONTILLET

50 ANS

Formation :

- 1992 : BTS Action Commerciale
- 2010 : License gestionnaire d'affaires immobilières d'entreprises en alternance – ESPI

Expériences :

- 1992 – 1998 : Ingénieur commercial chez CCMX
- 1998 – 2013 : Création de ORCHIDEE et SARL BM
- 2010 – 2011 : Négociateur immobilier chez LAFORET
- 2011 : Création de LYON RESEAU IMMO OUEST
- 2016 : Création de PIERRE & PATRIMOINE, entreprise pour effectuer des opérations de marchand de biens

PATRIMOINE DE M. MONTILLET

Détention	Type	Surface	Prix estimé	Dettes associées	Valeur nette
En propre	Maison	250	1 200 000	123 188	1 076 812
SCI MONT CHARVIN	Local commercial	146	1 000 000	24 339	975 661
SCI MONT VENTOUX	Local commercial	140	800 000	52 407	747 593
SCI MONT THABOR	Local commercial	175	1 500 000	435 342	1 064 658
SCI MONTILLET	Mixte	40	300 000	72 430	227 570
	Autres biens				1 285 000
Total					4 092 294



Track record

EXEMPLES DE PROJETS EN COURS

SAINT-GENIS-LES- OLLIÈRES

AUVERGNE-RHONE-ALPES



- Opération de marchand de biens
- CA attendu : 900 K€
- Marge prévisionnelle : 52%

MÂCON

AUVERGNE-RHONE-ALPES



- Opération de marchand de biens
- CA attendu : 190 K€
- Marge prévisionnelle : 67%

SAINTE CONSORCE

AUVERGNE-RHONE-ALPES



- Opération de marchand de biens
- CA attendu : 853 K€
- Marge prévisionnelle : 52%

POLLIONNAY

AUVERGNE-RHONE-ALPES



- Opération de marchand de biens
- CA attendu : 590 K€
- Marge prévisionnelle : 31%



Annexe : comptes sociaux de la SAS PIERRE & PATRIMOINE au 31/12

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2020A	2021A	2022A	2023A
Production vendue	K€	3 733	3 457	5 268	4 738
Production de l'exercice (VA)	K€	1 717	1 824	478	1 485
Marge	%	46%	53%	9%	31%
Charges externes	K€	(689)	(840)	(39)	(842)
Valeur ajoutée	K€	1 028	984	439	642
Marge	%	28%	28%	8%	14%
Impôts et taxes	K€	(2)	(20)	(127)	(109)
Charges de personnel	K€	-	(201)	(48)	(28)
Autres produits/charges d'exploitation	K€	(1)	(5)	51	(8)
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	K€	1 025	759	314	498
Marge	%	27%	22%	6%	11%
DAP nettes des reprises	K€	(44)	(32)	13	(3)
Résultat d'Exploitation (REX)	K€	981	726	328	496
Marge	%	26%	21%	6%	10%
Résultat des opérations en commun	K€	-	-	-	-
Résultat financier	K€	(6)	(64)	(126)	(351)
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	K€	975	662	202	145
Marge	%	26%	19%	4%	3%
Résultat exceptionnel	K€	-	(11)	(32)	(2)
Impôts sur les bénéfices	K€	(268)	(168)	(46)	(40)
Résultat Net de l'exercice (RN)	K€	707	483	124	136
Marge	%	19%	14%	2%	3%

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2020A	2021A	2022A	2023A
Immobilisations incorporelles	K€	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	K€	707	677	690	653
Immobilisations financières	K€	12	189	220	200
Actif immobilisé	K€	719	866	910	853
Stocks	K€	2 371	3 420	6 894	4 812
Clients et comptes rattachés	K€	58	209	136	-
Autres créances	K€	77	132	153	119
Actif courant	K€	2 506	3 761	7 184	4 930
VMP et disponibilités	K€	264	338	61	6
Total ACTIF	K€	3 489	4 965	8 155	5 789

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2020A	2021A	2022A	2023A
Capital social	K€	100	100	100	100
Réserves et autres	K€	-	-	-	-
RAN	K€	354	1 060	1 520	944
Résultat de l'exercice	K€	707	483	124	136
Autres fonds propres	K€	-	-	-	-
Capitaux propres	K€	1 160	1 643	1 744	1 180
Provisions	K€	-	-	-	-
Dettes bancaires et financières	K€	1 282	1 495	3 698	3 993
Dettes fournisseurs	K€	239	244	660	150
Dettes fiscales et sociales	K€	280	278	124	134
Autres dettes	K€	528	1 304	1 930	332
Passif courant	K€	1 047	1 827	2 713	616
Total Passif	K€	3 489	4 965	8 155	5 789



Annexe : comptes sociaux de la EURL BM INVEST au 31/12

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2020A	2021A	2022A	2023A
Production vendue	K€	-	-	180	4
Production de l'exercice (VA)	K€	-	-	180	4
Marge	%	n.a.	n.a.	100%	100%
Charges externes	K€	(0)	(1)	(241)	(1)
Valeur ajoutée	K€	(0)	(1)	(61)	3
Marge	%	n.a.	n.a.	(34%)	84%
Impôts et taxes	K€	-	-	-	-
Charges de personnel	K€	-	-	-	-
Autres produits/charges d'exploitation	K€	-	-	-	-
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	K€	(0)	(1)	(61)	3
Marge	%	n.a.	n.a.	(34%)	84%
DAP nettes des reprises	K€	-	-	-	-
Résultat d'Exploitation (REX)	K€	(0)	(1)	(61)	3
Marge	%	n.a.	n.a.	(34%)	84%
Résultat des opérations en commun	K€	-	-	-	-
Résultat financier	K€	-	-	1 200	200
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	K€	(0)	(1)	1 139	203
Marge	%	n.a.	n.a.	633%	5084%
Résultat exceptionnel	K€	-	(1)	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	-	-	-	(6)
Résultat Net de l'exercice (RN)	K€	(0)	(1)	1 139	198
Marge	%	n.a.	n.a.	633%	4945%

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2020A	2021A	2022A	2023A
Immobilisations incorporelles	K€	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	K€	-	-	-	-
Immobilisations financières	K€	-	1 000	1 000	500
Actif immobilisé	K€	-	1 000	1 000	500
Stocks	K€	-	-	-	1 022
Clients et comptes rattachés	K€	-	-	180	-
Autres créances	K€	-	1 399	1 334	920
Actif courant	K€	-	1 399	1 514	1 942
VMP et disponibilités	K€	401	51	0	0
Total ACTIF	K€	401	2 450	2 514	2 442

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2020A	2021A	2022A	2023A
Capital social	K€	1	1 001	1 001	1 001
Réserves et autres	K€	-	-	-	-
RAN	K€	-	(0)	(1)	1 138
Résultat de l'exercice	K€	(0)	(1)	1 139	198
Autres fonds propres	K€	-	-	-	-
Capitaux propres	K€	1	1 000	2 139	2 337
Provisions	K€	-	-	-	-
Dettes bancaires et financières	K€	-	-	135	63
Dettes fournisseurs	K€	-	-	240	-
Dettes fiscales et sociales	K€	-	-	-	42
Autres dettes	K€	400	1 450	400	-
Passif courant	K€	400	1 450	640	42
Total Passif	K€	401	2 450	2 914	2 442

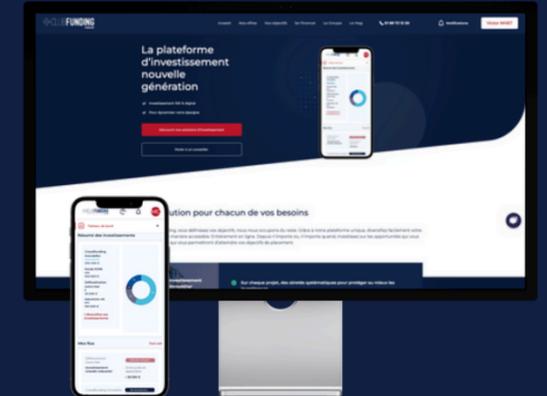
Contactez-nous

contact@clubfunding.eu

+33 (0)1 89 72 13 20

Rendez-vous sur

www.clubfunding.eu



ClubFunding® est un Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) agréé et régulé par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro FP-2023-40 – SAS au capital social de 125 000 euros – RCS Paris 807 764 980 – Siège social : 19 rue Cambacérés 75008 Paris.

AVERTISSEMENT : Les offres de financements participatifs comportent des risques et en particulier le risque de perte totale ou partielle des sommes investies et le risque d'illiquidité. Cette présentation est à caractère purement informatif. Ces éléments sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future. Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement.