

DETTE IMMOBILIÈRE

Bischheim

Projet présenté par **FIEF**

MONTANT CIBLE	**590 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**18 mois**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**11%**

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

BISCHHEIM (67)

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

Financement de l’acquisition et des travaux d’un immeuble au 11 route de Brumath dans le cadre d’une opération de Marchand de Biens à Bischheim (67).



SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire notarié du représentant légal Personne physique
- Garantie à Première Demande de la société MLK GROUPE
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur l’actif

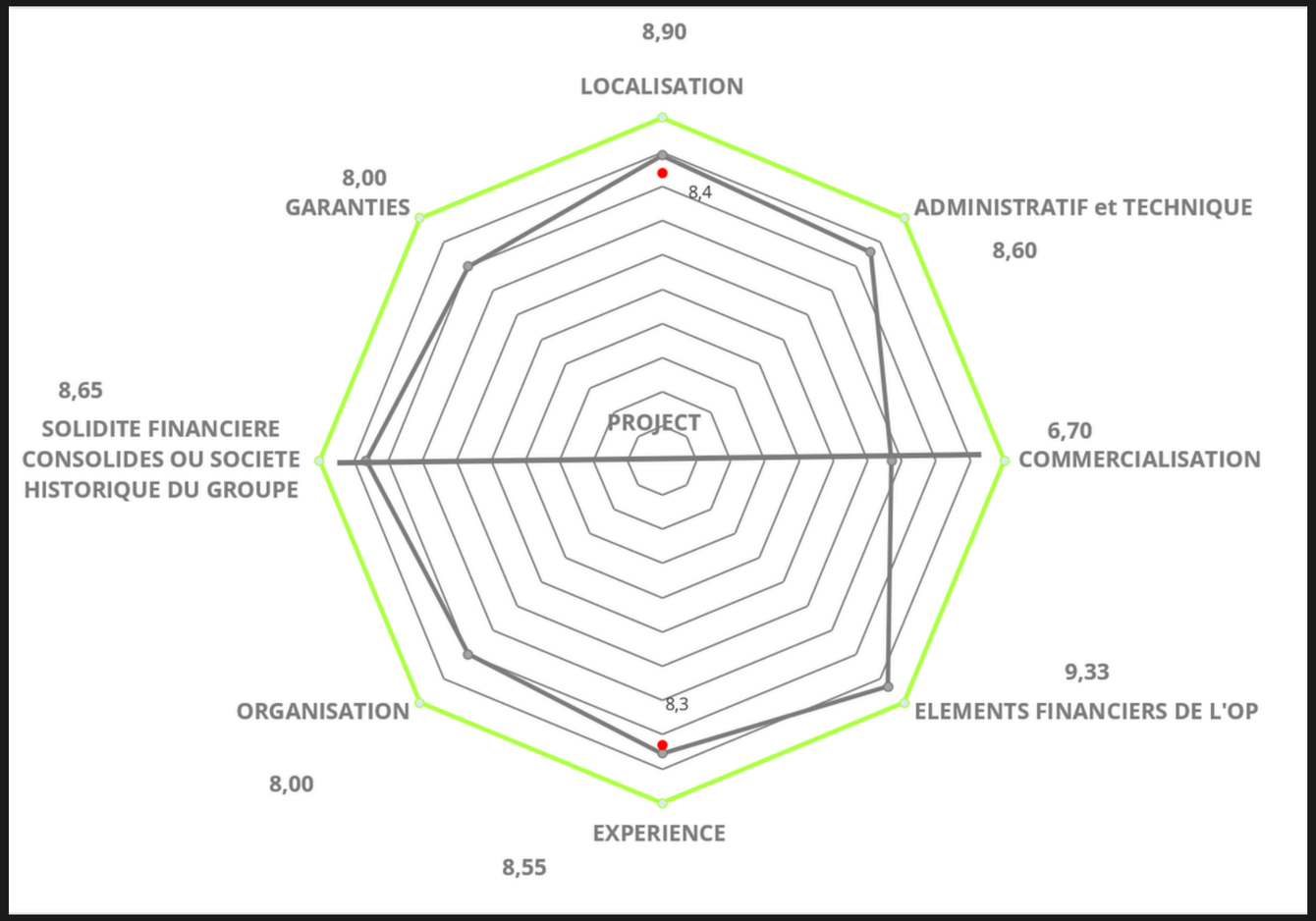
SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

POINTS FORTS

- Opérateur local expérimenté, déjà financé par CF
- Biens vendu clés en main avec option d’être déjà loué

POINTS D’ATTENTION

- Risque d’illiquidité
- Risque de perte totale ou partielle des sommes investies

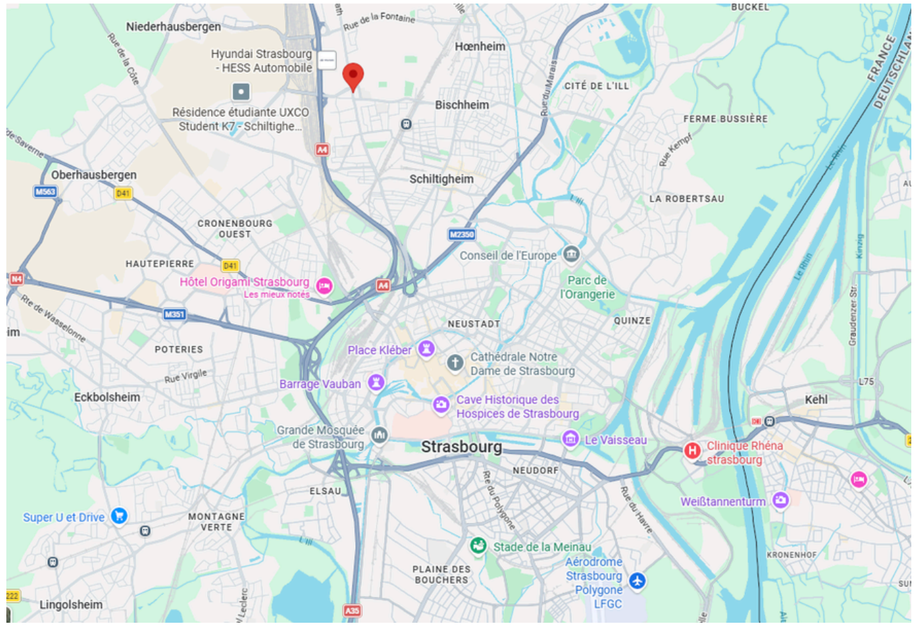


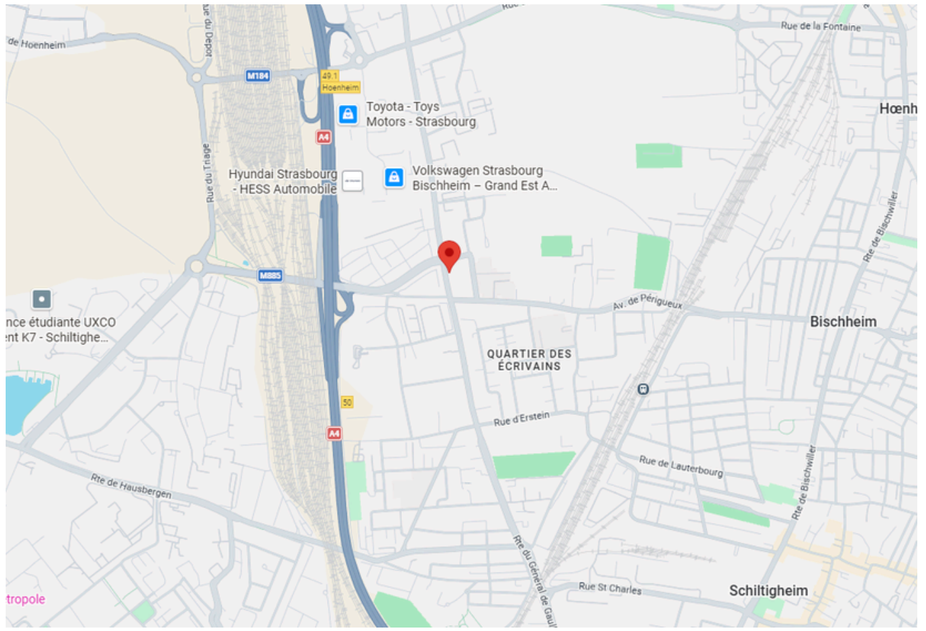
L’ACTIF

LOCALISATION

L’actif se situe au **11 Route de Brumath à Bischheim (67800)** :

- À proximité de toutes commodités
- À 1mn à pied du futur Tramway Nord
- À 13 minutes en voitures et à 23 minutes en transport du centre de Strasbourg
- À 25 minutes en transports de l’ISEG ainsi que de plusieurs autres écoles et universités.

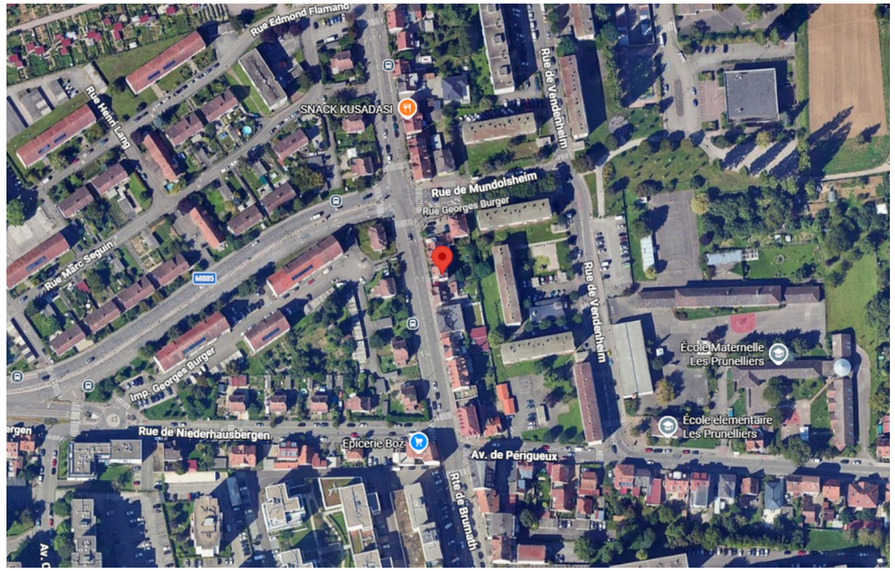




PROJET

- Acquisition d’un ensemble immobilier d’une surface habitable de 191 m² pour un montant de **343 K€ soit 1 797 €/m²**
- Division des appartements existants en 11 lots et rénovation complète de ces derniers pour un montant de **280 K€ soit 1 465 €/m²**
- Revente des lots à la découpe pour un CA total de **1 005 K€ soit 5 261 €/m²**

LE PROJET





PRÉSENTATION DE L'ACTIF

L'actif désigne un immeuble bâti en R+2 composés de trois appartements et d'un garage.
Le dit bien immobilier est composé de la façon suivante :

Au rez-de-chaussée : un T4
Au 1er étage : un T4
Au 2ème étage : un T4
A l'extérieur : un garage

Un compromis de vente a été signé le 7 mai 2026, avec une réitération par acte authentique prévue au plus tard le 14 août 2026.

CRÉATION DE VALEUR

Le projet prévoit la division des 3 appartements existants en **11 lots à usage d'habitation**, accompagnée d'un programme de rénovation complète pour un montant global estimé à **280 K€**, soit environ **1 465 €/m²**.

Ce budget se décompose comme suit :

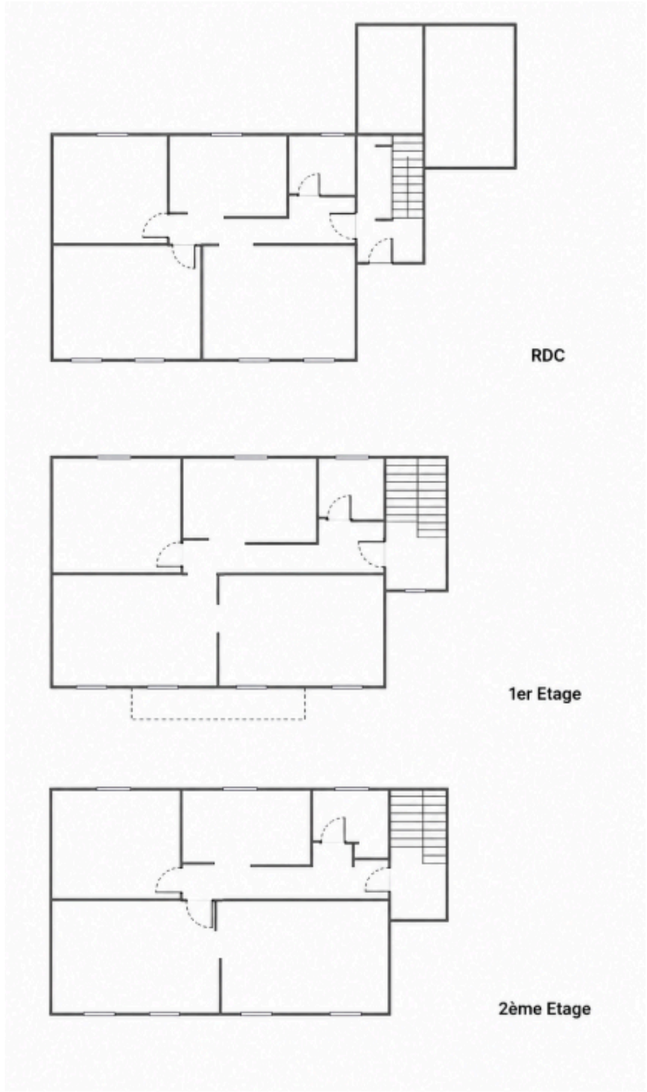
travaux de rénovation : **255 K€**
ameublement : **25 K€**

L'opération repose sur une stratégie de création de valeur combinant division, rénovation et mise en location des lots, avec un positionnement « clé en main » à destination d'une clientèle d'investisseurs.

Aucune autorisation administrative est nécessaire pour la réalisation de cette opération.

PHOTOS

PLAN EN L'ETAT - IMMEUBLE



PLAN PROJETE - IMMEUBLE



PHOTOS

VISUELS EN L'ETAT

















PHOTOS

VISUELS EN L'ETAT - TERRAIN





PHOTOS

VISUELS APRES TRAVAUX













LE PROJET

OFFRES

Type	Adresse / Zone	Commentaires	m²	Prix	€/m²
T2	Bischheim	Rénové	24	109 000	4 542
T1	Bischheim	Immobilier neuf	34	152 200	4 476
T2	Bischheim	Non meublé	24	115 000	4 792
T1	Schiltigheim	Immobilier neuf	18	110 800	6 025
T1	Schiltigheim	Immobilier neuf	18	111 000	6 167
T1	Schiltigheim	Immobilier neuf	18	11 150	619
T1	Schiltigheim	Immobilier neuf	18	111 300	6 183
T1	Schiltigheim	Immobilier neuf	18	111 400	6 025
T1	Schiltigheim	Immobilier neuf	19	112 400	6 030
T1	Schiltigheim	Immobilier neuf	19	112 900	6 034
T1	Schiltigheim	Immobilier neuf	19	113 000	6 040
				Moyenne T1	5 229
				Moyenne T2	4 667

TRANSACTIONS

Prix d'un appartement par nombre de pièces

Nombre de pièces	Prix m2 ancien	Prix m2 neuf
1 pièce	3 779 €/m2	4 011 €/m2
2 pièces	3 022 €/m2	4 115 €/m2
3 pièces	2 818 €/m2	3 737 €/m2
4 pièces	2 648 €/m2	3 795 €/m2

**prix à Bischheim*

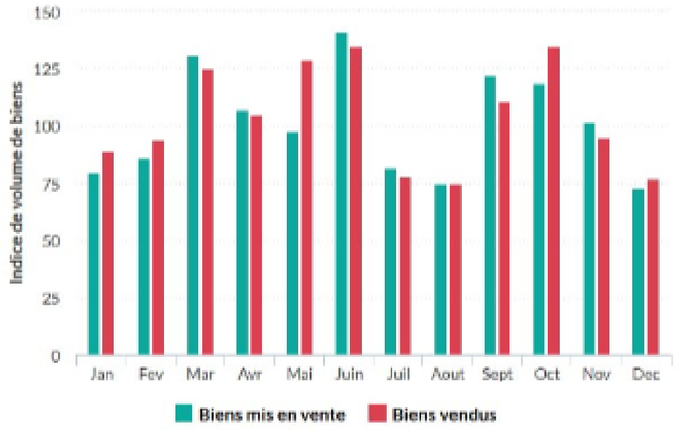
Source : Le Figaro Immobilier, SeLoger

ANALYSE DE MARCHE

L'opérateur projette un prix de cession moyen de **5 267 €/m²**, positionné dans la fourchette haute du marché local de l'immobilier ancien, tout en demeurant légèrement inférieur aux niveaux observés sur les transactions et offres de biens immobiliers neufs dans le secteur.

Ce positionnement repose sur une création de valeur intégrant une rénovation complète des logements, un ameublement de standing ainsi que la mise en location préalable des lots avant leur cession, offrant ainsi un produit « clé en main » aux acquéreurs.

Graphique montrant le volume de mise en vente par rapport aux biens vendus sur 2025



**ce graphique concerne la ville de Bischheim*

Ce graphique traduit un marché relativement dynamique, avec un niveau de transactions globalement aligné avec les nouvelles mises en commercialisation.

LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION - SCÉNARIO OPÉRATEUR

Lot	Type de bail	Etage	Type	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²	Loyer annuel potentiel	Loyer annuel potentiel (€/m²)	Rendement potentiel
1	Résidential	RDC	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
2	Résidential	RDC	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
3	Résidential	RDC	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
4	Résidential	RDC	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
5	Résidential	R+1	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
6	Résidential	R+1	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
7	Résidential	R+1	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
8	Résidential	R+1	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
9	Résidential	R+2	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
10	Résidential	R+2	Studio	17	89 000	5 235	6 840	402	7,69%
11	Résidential	R+2	Studio	17	95 000	5 588	7 080	416	7,45%
Total ventes Appartements				**187**	**985 000**	**5267**	**75 480**	**404**	**7,66%**
1		Garage	Garage	-	20 000	-			
Total ventes Garages				**-**	**20 000**	**-**	**-**		
CA total				**187**	**1 005 000**	**5374**	**75 480**	**404**	**7,5%**

STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

L'opérateur propose des biens « clé en main », entièrement rénovés, meublés et déjà loués, à destination d'une clientèle d'investisseurs avec un rendement cible autour de 7,5%. Soit 570 € de loyer mensuel.

La commercialisation repose sur un réseau de distribution structuré, composé de trois canaux principaux :

- une société spécialisée dans l'investissement clé en main, représentant environ 50 % des volumes commercialisés ;
- un cabinet d'expertise-comptable, via son réseau d'investisseurs, représentant 30% ;
- un cabinet de conseillers en gestion de patrimoine (CGP) pour les 20% restant.

LE PROJET

BILAN FINANCIER - SCÉNARIO OPÉRATEUR

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**1 005 000**	**5374**
Prix d'acquisition	339 450	1 815
Travaux	280 000	1 497
Frais de garantie	7 427	40
Frais financiers	142 200	
Prix de revient	**769 077**	**4 113**
Marge de l'opération	**235 924**	**1 262**
% du CA	*23%*	

Ratios	
LTPP - Loan To Purchase Price	94%
LTV - Loan To Value	60%
LTC - Loan To Costs	90%

LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION - SCÉNARIO CONSERVATEUR

Lot	Type de bail	Etage	Type	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²
1	Résidential	RDC	Studio	17	76 500	4 500
2	Résidential	RDC	Studio	17	76 500	4 500
3	Résidential	RDC	Studio	17	76 500	4 500
4	Résidential	RDC	Studio	17	76 500	4 500
5	Résidential	R+1	Studio	17	76 500	4 500
6	Résidential	R+1	Studio	17	76 500	4 500
7	Résidential	R+1	Studio	17	76 500	4 500
8	Résidential	R+1	Studio	17	76 500	4 500
9	Résidential	R+2	Studio	17	76 500	4 500
10	Résidential	R+2	Studio	17	76 500	4 500
11	Résidential	R+2	Studio	17	76 500	4 500
Total ventes Appartements				**187**	**841 500**	**4 500**
1		Garage	Garage	-	20 000	-
Total ventes Garages				**-**	**20 000**	**-**
CA total				**187**	**861 500**	**4 607**

STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

Ce scénario conservateur repose sur l'hypothèse d'une commercialisation des lots au niveau des moyennes de marché pour les studios, sans prise en compte de la valorisation liée à la rénovation complète ni à l'ameublement, soit un prix de 4 500 €/m².

Pour rappel, dans notre grille de commercialisation initiale, le prix de cession moyen projeté par les opérateurs était de 5 267 €/m².

LE PROJET

BILAN FINANCIER - SCÉNARIO CONSERVATEUR

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**861 500**	**4 607**
Prix d'acquisition	339 450	1 815
Travaux	280 000	1 497
Frais de garantie	7 427	40
Frais financiers	142 200	
Prix de revient	**769 077**	**4 113**
Marge de l'opération	**92 424**	**494**
% du CA	*11%*	

Ratios	
LTPP - Loan To Purchase Price	94%
LTV - Loan To Value	70%
LTC - Loan To Costs	90%

LE PROJET

TABLEAU EMPLOIS-RESSOURCES

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	330 000 €	**Opérateur**	**136 077 €**	*30%*
Frais liés à l'acquisition	60 077 €	ClubFunding	320 000 €	*70%*
Séquestre coupons et cash reserve	66 000 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**456 077 €**		**456 077 €**	*100%*
Travaux bruts (création de valeur)	280 000 €	**Opérateur**	**49 500 €**	*15%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	0 €	ClubFunding (prêt travaux)	280 000 €	*85%*
Frais financiers (hors séquestre)	49 500 €	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
		Loyers perçus	0 €	*0%*
Phase projet	**329 500 €**		**329 500 €**	*100%*
Prix de revient cash	**785 577 €**		**785 577 €**	*100%*

Point mort : 3 209 €/m²

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

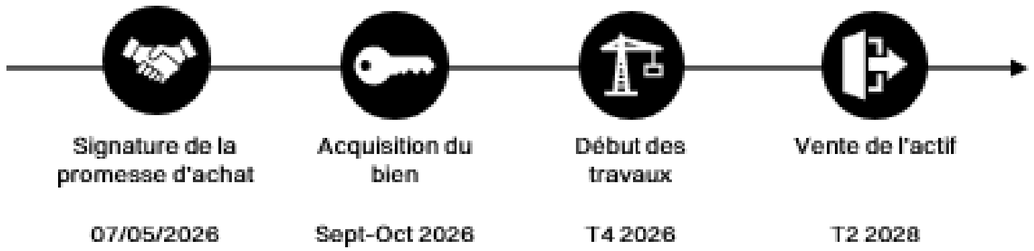
Fonds propres opérateur	185 577 €	*24%*
Emission obligataire ClubFunding	600 000 €	*76%*
Prix de revient cash	***785 577 €***	*100%*
- Cash reserve	*-16 500 €*	
Prix de revient total	**769 077 €**	

** Basé sur le montant maximum de la collecte*

SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire du dirigeant Julien MERCKEL
- Garantie à Première Demande de la société MLK GROUPE
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur l'actif

CALENDRIER



MODALITÉS DE DÉBLOCAGE

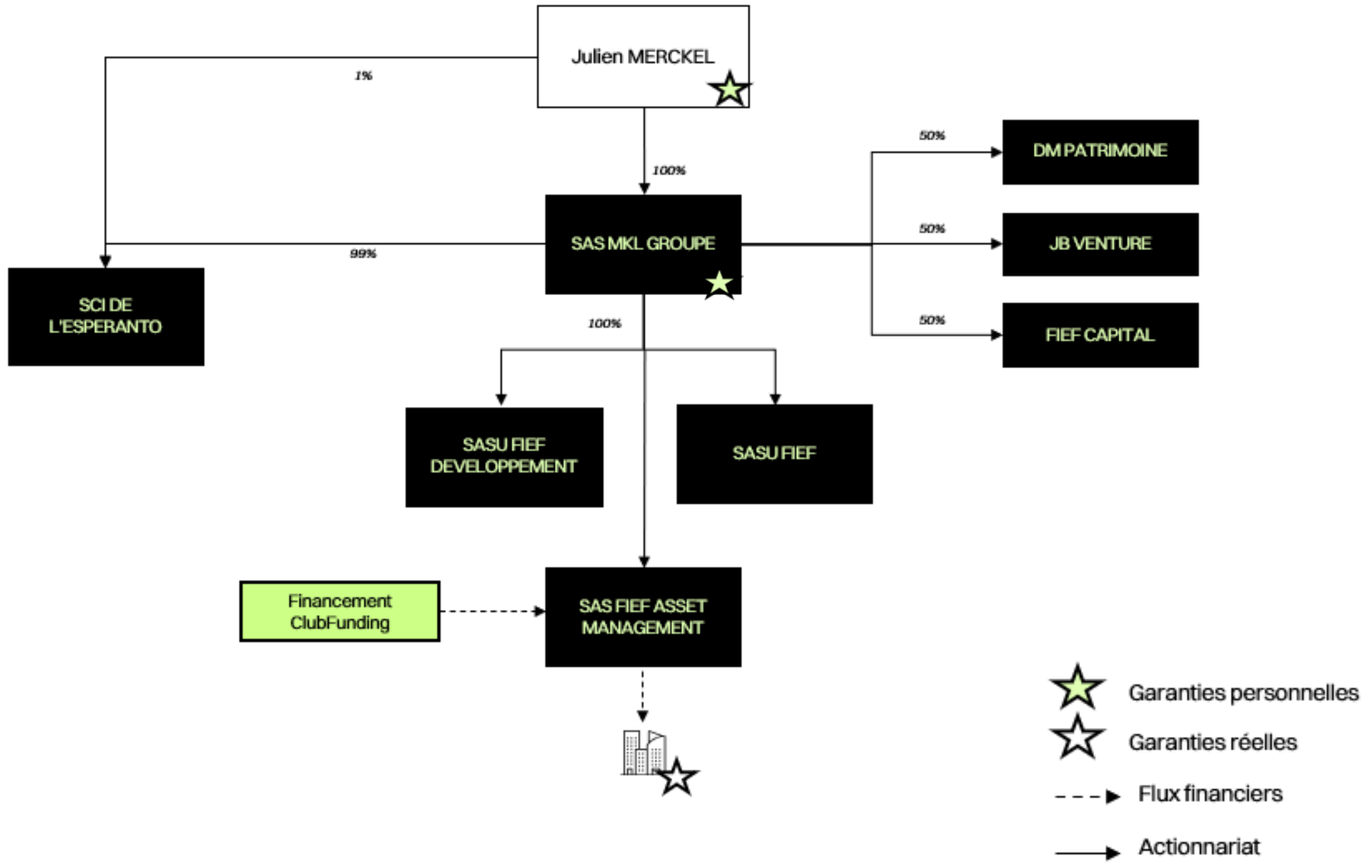
- Séquestre de 9 mois de coupons
- Cash réserve de 3 mois de coupons
- Séquestre travaux de 280 K€, déblocable sur facture

LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

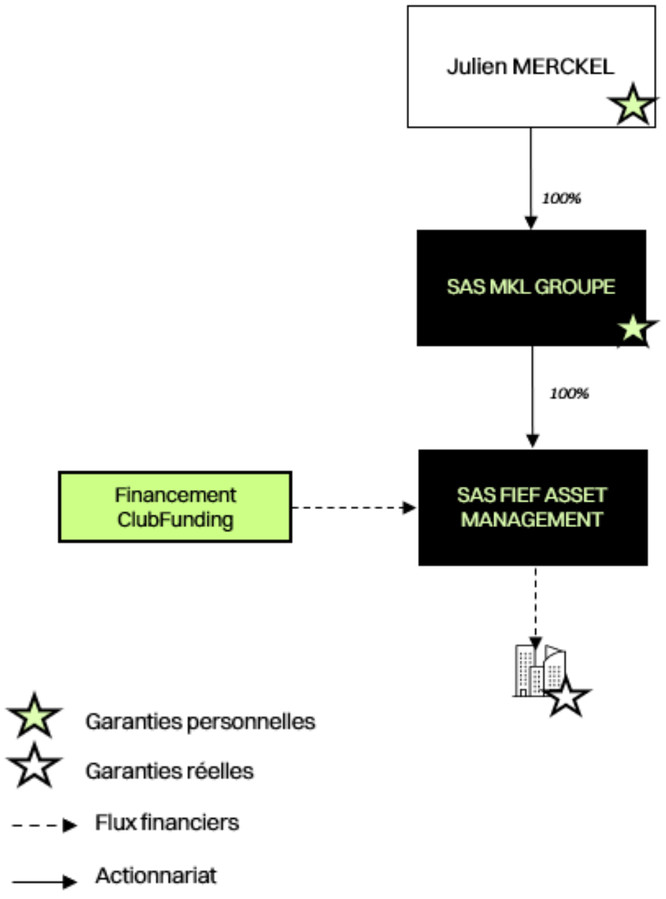
Nom	MKL GROUPE
Historique	Société créée le 09/09/2020
Société émettrice	SAS FIEF ASSET MANAGEMENT
Activité	Location de terrains et d'autres biens immobiliers
Localisation	66 Avenue des Champs Elysees, Paris 75008
Date de création	18/05/2026
Capital social	1 000,00 €
Actionnariat	Détenue à 100% par la SAS MKL Groupe
Dirigeant	MERCKEL Julien

ORGANIGRAMME GROUPE



LA SOCIÉTÉ

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



LE DIRIGEANT



Julien MERCKEL

31 ans

EXPERIENCE :

- 2021 – Aujourd'hui : Fondateur de FIEF, société de marchand de biens
- 2019 – Aujourd'hui : Fondateur de MKL Groupe, activité des sociétés holding
- 2018 – 2019 : Consultant en Transformation Digitale chez Wavestone

FORMATION :

- 2016 - 2018 : Sciences Po Strasbourg

PATRIMOINE

PATRIMOINE – Julien MERCKEL

Typologie	Adresse	Société avec actionnariat	% détention opérateur	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Nom Banque ou FP si Fonds Propres	Valeur Vénale (estimation ou expertise)	CRD	Valeur Nette	QP opérateur	Annualité prêt	Revenus Locatifs annuel	DSCR	Rendement
T5	17 rue Lefebvre, Mulhouse	Julien MERCKEL	100%	09/01/2020	110 000	Crédit Mutuel	140 000	90 000	50 000	50 000	5 268	18 120	344%	12,94%
T4 - RP	6 rue des Carolingiens, Strasbourg	Julien MERCKEL	100%	23/03/2021	190 000	Crédit Mutuel	255 000	148 000	107 000	107 000	8 016	RP		
T5	21 rue Curie, Strasbourg	SCI DE L'ESPERANTO	100%	10/01/2022	178 000	Crédit Mutuel	245 000	137 000	108 000	108 000	9 024	24 120	267%	9,84%
T5	63 rue Franklin, Mulhouse	SCI DE L'ESPERANTO	100%	14/05/2021	121 000	Crédit Mutuel	145 000	91 000	54 000	54 000	6 216	18 960	305%	13,08%
T4 - RP	24 boulevard de Lattre, Belfort	SCI DE L'ESPERANTO	100%	22/06/2021	104 000	Crédit Mutuel	125 000	85 000	40 000	40 000	5 856	15 480	264%	12,38%
Immeuble - 2 T2 et 2 T3	73 rue Wilson, Sainte-Marie-aux-Mines	SCI DE L'ESPERANTO	100%	06/01/2022	173 000	Banque Populaire	235 000	151 000	84 000	84 000	10 212	21 480	210%	9,14%
Immeuble 6 T3	215 rue Clemenceau, Sainte-Marie-aux-Mines	SCI DE L'ESPERANTO	100%	11/02/2025	348 000	Crédit Agricole	510 000	348 000	162 000	162 000	21 960	43 200	197%	8,47%
Immeuble - 12 studios	70 route de Schirmeck, Strasbourg	SCI JMBR1	50%	15/12/2024	920 000	BNP PARIBAS	1 100 000	740 000	360 000	180 000	56 400	86 400	153%	7,85%
Immeuble - 12 studios	148 route de Schirmeck, Strasbourg	SCI JMBR2	50%	05/01/2025	890 000	Société Générale	1 200 000	722 000	478 000	239 000	67 200	92 400	138%	7,70%
Immeuble - 13 studios	3 rue d'Eckbolsheim, Lingolsheim	SCI BRJM1	50%	20/05/2025	767 000	Crédit Mutuel	1 150 000	621 000	529 000	264 500	44 028	86 400	196%	7,51%
Total immobilier					**3 801 000**		**5 105 000**	**3 133 000**	**1 972 000**	**1 288 500**	**234 180**	**406 560**	**174%**	**7,96%**

Total immobilier brut	5 105 000
Total CRD	3 133 000
Patrimoine immobilier net	1 972 000

Via sa holding, l'opérateur affiche un DSCR de 174%, c'est-à-dire que ses revenus locatifs couvrent 1,74 fois l'annuité du prêt.

PATRIMOINE

TABLEAU DE SUIVI CF

ID	Projet	Statut	Date d'émission	Date de maturité actualisée	Montant d'émission	CRD	Garanties
1892	ILLKIRCH - UNIFIRST	Sain	30/06/2026	30/12/2027	350 000 €	350 000 €	CPS et hypothèque de 1er rang sur l'actif
1893	ILLKIRCH - INSIGHT	Sain	30/06/2026	30/11/2027	230 000 €	230 000 €	CPS et hypothèque de 1er rang sur l'actif

Montant total financé	**580 000 €**	**100%**
Dont remboursé	*0 €*	*0%*
CRD	580 000 €	

Etat paiement coupons : ***à jour***

TRACK RECORD

EXEMPLES DE PROJETS RÉALISÉS

76 RUE DE HEIDENBERG, STRASBOURG (67)



Acquisition d'un immeuble de deux appartements et division en 10 studios; rénovation, ameublement, mise en location et revente investisseur

Date : 2025
CA réalisé : 1 120 K€
Marge : 24 %

70 RUE DU LAZARET, STRASBOURG (67)



Acquisition d'un immeuble de 3 appartements et division en 9 studios, rénovation, ameublement, mise en location et revente investisseur

Date : 2026
CA réalisé : 753 K€
Marge : 25 %

EXEMPLES DE PROJETS EN COURS

220 ROUTE D'OBERHAUSBERGEN, STRASBOURG (67)



Acquisition d'un immeuble de 3 appartements, division en 7 studios, rénovation, ameublement, mise en location et revente investisseur

A ce stade : 90% des travaux terminés et 7/7 lots réservés

CA Prévisionnel : 910 K€
Marge prévisionnelle : 27 %

26 ROUTE DE LA LIBERATION, STRASBOURG (67)



Acquisition d'un immeuble de 2 appartements, division en 8 studios, rénovation, mise en location et revente investisseur

A ce stade : 20% des travaux terminés et 2/8 lots réservés.

CA prévisionnel : 844 K€
Marge prévisionnelle : 24 %

ANNEXE : COMPTES SAS FIEF AU 31/12/2025

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2023A	2024A	2025A
Ventes de marchandises	K€	117	832	250
Production vendue	K€	122	270	374
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**239**	**1 102**	**625**
Croissance	%	*n.a.*	*360%*	*(43%)*
Production stockée	K€	-	-	-
Production immobilisée	K€	-	-	-
Produits d'exploitation	**K€**	**239**	**1 102**	**625**
Croissance	%	*n.a.*	*360%*	*(43%)*
Achat et charges de production	K€	*(88)*	*(727)*	*(238)*
Charges Externes	K€	*(84)*	*(73)*	*(93)*
Charges de personnel	K€	-	*(19)*	*(62)*
Impots et taxes	K€	-	*(0)*	*(1)*
Autres produits/charges d'exploitation	K€	*0*	*(0)*	*(5)*
Charges opérationnelles	**K€**	**(172)**	**(820)**	**(399)**
Croissance	%	*n.a.*	*360%*	*(43%)*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**68**	**282**	**226**
Marge	%	*28%*	*26%*	*36%*
DAP nettes des reprises	K€	*(1)*	*(1)*	*(3)*
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**67**	**281**	**223**
Marge	%	*28%*	*26%*	*36%*
Résultat des opérations en commun	K€	-	-	-
Produits financiers	K€	-	*1*	*3*
Charges financières	K€	*(2)*	*(12)*	*(28)*
Résultat financier	**K€**	**(2)**	**(11)**	**(26)**
Marge	%	*(1%)*	*(1%)*	*(4%)*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**66**	**271**	**197**
Marge	%	*27%*	*25%*	*32%*
Produits exceptionnels	K€	-	-	-
Charges exceptionnelles	K€	-	-	-
Résultat exceptionnel	**K€**	-	-	-
Marge	%	*0%*	*0%*	*0%*
Participations des salariés	K€	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	*(12)*	*(64)*	*(46)*
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**53**	**207**	**151**
Marge	%	*22%*	*19%*	*24%*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2023A	2024A	2025A
Immobilisations incorporelles	K€	*0*	*0*	-
Immobilisations corporelles	K€	1	4	6
Immobilisations financières	K€	2	0	0
Actif immobilisé	**K€**	**3**	**4**	**6**
Stocks	K€	*86*	*224*	*1 223*
Clients et comptes rattachés	K€	-	25	105
Autres créances	K€	4	77	77
Actif courant	**K€**	**90**	**325**	**1 404**
VMP et disponibilités	**K€**	**59**	**259**	**179**
Comptes de Régularisation	**K€**	-	-	-

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2023A	2024A	2025A
Capital social	K€	1	1	100
Réserves et autres	K€	1	54	112
RAN	K€	0	0	0
Résultat de l'exercice	K€	53	207	151
Autres fonds propres	K€	-	-	-
Capitaux propres	**K€**	**56**	**262**	**363**
Provisions	**K€**	-	-	-
Emprunts obligataires	K€	-	-	-
Dettes bancaires	K€	-	144	943
Dettes financières diverses	K€	48	64	-
Dettes bancaires et financières	**K€**	**48**	**208**	**943**
Dettes fournisseurs	K€	4	7	9
Dettes fiscales et sociales	K€	20	23	42
Autres dettes	K€	23	87	232
Passif courant	**K€**	**47**	**118**	**283**
Total Passif	**K€**	**152**	**588**	**1590**

ANNEXE : COMPTES MKL GROUPE AU 31/12/2025

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2023A	2024A	2025A
Ventes de marchandises	K€	-	-	-
Production vendue	K€	-	36	-
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**-**	**36**	**-**
Croissance	%	*n.a.*	*n.a.*	*(100%)*
Production stockée	K€	-	-	-
Production immobilisée	K€	-	-	-
Produits d'exploitation	**K€**	**-**	**36**	**-**
Croissance	%	*n.a.*	*n.a.*	*(100%)*
Achat et charges de production	K€	-	-	-
Charges Externes	K€	*(1)*	*(1)*	*(21)*
Charges de personnel	K€	-	-	-
Impots et taxes	K€	*(0)*	-	-
Autres produits/charges d'exploitation	K€	-	-	*(3)*
Charges opérationnelles	**K€**	**(1)**	**(1)**	**(24)**
Croissance	%	*n.a.*	*n.a.*	*(100%)*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**(1)**	**35**	**(24)**
Marge	%	*n.a.*	*96%*	*n.a.*
DAP nettes des reprises	K€	*(0)*	*(0)*	*(0)*
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**(1)**	**34**	**(25)**
Marge	%	*n.a.*	*95%*	*n.a.*
Résultat des opérations en commun	K€	-	-	-
Produits financiers	K€	*1*	*4*	*52*
Charges financières	K€	*(0)*	*(1)*	-
Résultat financier	**K€**	**1**	**4**	**52**
Marge	%	*n.a.*	*10%*	*n.a.*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**0**	**38**	**28**
Marge	%	*n.a.*	*105%*	*n.a.*
Produits exceptionnels	K€	-	-	-
Charges exceptionnelles	K€	-	*(3)*	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**-**	**(3)**	**-**
Marge	%	*n.a.*	*(9%)*	*n.a.*
Participations des salariés	K€	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	-	*(5)*	*5*
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**0**	**30**	**32**
Marge	%	*n.a.*	*83%*	*n.a.*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2023A	2024A	2025A
Immobilisations incorporelles	K€	*0*	*0*	-
Immobilisations corporelles	K€	-	-	-
Immobilisations financières	K€	1	2	3
Actif immobilisé	**K€**	**2**	**2**	**3**
Stocks	K€	-	-	-
Clients et comptes rattachés	K€	-	-	-
Autres créances	K€	45	207	296
Actif courant	**K€**	**45**	**207**	**296**
VMP et disponibilités	**K€**	**1**	**15**	**43**
Comptes de Régularisation	**K€**	**-**	**-**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**48**	**225**	**342**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2023A	2024A	2025A
Capital social	K€	-	1	1
Réserves et autres	K€	-	-	30
RAN	K€	(0)	(0)	0
Résultat de l'exercice	K€	0	30	32
Autres fonds propres	K€	-	-	-
Capitaux propres	**K€**	**(0)**	**31**	**63**
Provisions	**K€**	**-**	**-**	**-**
Emprunts obligataires	K€	-	-	-
Dettes bancaires	K€	-	-	-
Dettes financières diverses	K€	47	67	161
Dettes bancaires et financières	**K€**	**47**	**67**	**161**
Dettes fournisseurs	K€	1	2	4
Dettes fiscales et sociales	K€	-	63	7
Autres dettes	K€	0	62	108
Passif courant	**K€**	**1**	**127**	**119**
Total Passif	**K€**	**47**	**225**	**342**

ANNEXE : COMPTES SAS JB VENTURE AU 31/12/2025

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2024A	2025A
Ventes de marchandises	K€	531	873
Production vendue	K€	29	9
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**561**	**882**
Croissance	%	*n.a.*	*57%*
Production stockée	K€	-	-
Production immobilisée	K€	-	-
Produits d'exploitation	**K€**	**561**	**882**
Croissance	%	*n.a.*	*57%*
Achat et charges de production	K€	*(410)*	*(701)*
Charges Externes	K€	*(61)*	*(47)*
Charges de personnel	K€	-	-
Impots et taxes	K€	*(1)*	*(5)*
Autres produits/charges d'exploitation	K€	-	*5*
Charges opérationnelles	**K€**	**(472)**	**(749)**
Croissance	%	*n.a.*	*57%*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**89**	**133**
Marge	%	*16%*	*15%*
DAP nettes des reprises	K€	-	-
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**89**	**133**
Marge	%	*16%*	*15%*
Résultat des opérations en commun	K€	-	-
Produits financiers	K€	-	*1*
Charges financières	K€	*(68)*	*(77)*
Résultat financier	**K€**	**(68)**	**(76)**
Marge	%	*(12%)*	*(9%)*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**20**	**57**
Marge	%	*4%*	*6%*
Produits exceptionnels	K€	-	-
Charges exceptionnelles	K€	-	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**-**	**-**
Marge	%	*0%*	*0%*
Participations des salariés	K€	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	*(3)*	*(10)*
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**17**	**47**
Marge	%	*3%*	*5%*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2024A	2025A
Immobilisations incorporelles	K€	-	-
Immobilisations corporelles	K€	-	-
Immobilisations financières	K€	-	-
Actif immobilisé	**K€**	**-**	**-**
Stocks	K€	-	-
Clients et comptes rattachés	K€	-	-
Autres créances	K€	310	1 470
Actif courant	**K€**	**310**	**1 470**
VMP et disponibilités	**K€**	**84**	**244**
Comptes de Régularisation	**K€**	**-**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**394**	**1 714**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2024A	2025A
Capital social	K€	0	0
Réserves et autres	K€	-	0
RAN	K€	-	17
Résultat de l'exercice	K€	17	47
Autres fonds propres	K€	-	-
Capitaux propres	**K€**	**17**	**65**
Provisions	**K€**	**-**	**-**
Emprunts obligataires	K€	-	-
Dettes bancaires	K€	-	715
Dettes financières diverses	K€	-	1
Dettes bancaires et financières	**K€**	**-**	**715**
Dettes fournisseurs	K€	10	51
Dettes fiscales et sociales	K€	5	7
Autres dettes	K€	361	876
Passif courant	**K€**	**376**	**935**
Total Passif	**K€**	**394**	**1 714**

ANNEXE : COMPTES SCI L'ESPERANTO AU 31/12/2025

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2024A	2025A
Ventes de marchandises	K€	-	-
Production vendue	K€	79	78
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**79**	**78**
Croissance	*%*	*n.a.*	*(2%)*
Production stockée	K€	-	-
Production immobilisée	K€	-	-
Produits d'exploitation	**K€**	**79**	**78**
Croissance	*%*	*n.a.*	*(2%)*
Achat et charges de production	K€	-	-
Charges Externes	K€	(49)	(59)
Charges de personnel	K€	(13)	(12)
Impots et taxes	K€	(6)	(6)
Autres produits/charges d'exploitati	K€	-	50
Charges opérationnelles	**K€**	**(68)**	**(28)**
Croissance	*%*	*n.a.*	*(2%)*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**11**	**50**
Marge	*%*	*14%*	*64%*
DAP nettes des reprises	K€	(40)	(40)
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**(29)**	**10**
Marge	*%*	*(36%)*	*13%*
Résultat des opérations en commun	K€	-	-
Produits financiers	K€	0	3
Charges financières	K€	(9)	(23)
Résultat financier	**K€**	**(9)**	**(20)**
Marge	*%*	*(11%)*	*(25%)*
Résultat Courant Avant Impot (RCA	**K€**	**(38)**	**(10)**
Marge	*%*	*(47%)*	*(13%)*
Produits exceptionnels	K€	-	-
Charges exceptionnelles	K€	(2)	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**(2)**	**-**
Marge	*%*	*(2%)*	*0%*
Participations des salariés	K€	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	6	3
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**(34)**	**(8)**
Marge	*%*	*(42%)*	*(10%)*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2024A	2025A
Immobilisations incorporelles	K€	-	-
Immobilisations corporelles	K€	406	818
Immobilisations financières	K€	-	-
Actif immobilisé	**K€**	**406**	**818**
Stocks	K€	-	-
Clients et comptes rattachés	K€	-	-
Autres créances	K€	7	13
Actif courant	**K€**	**7**	**13**
VMP et disponibilités	**K€**	**13**	**41**
Comptes de Régularisation	**K€**	**-**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**426**	**871**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2024A	2025A
Capital social	K€	0	0
Réserves et autres	K€	-	-
RAN	K€	(82)	(116)
Résultat de l'exercice	K€	(34)	(8)
Autres fonds propres	K€	-	-
Capitaux propres	**K€**	**(116)**	**(123)**
Provisions	**K€**	**-**	**-**
Emprunts obligataires	K€	-	-
Dettes bancaires	K€	471	794
Dettes bancaires à MLT	K€	-	-
Dettes bancaires à CT	K€	-	-
Dettes financières diverses	K€	50	6
Dettes bancaires et financières	**K€**	**521**	**799**
Dettes fournisseurs	K€	12	1
Dettes fiscales et sociales	K€	-	-
Autres dettes	K€	9	194
Passif courant	**K€**	**21**	**195**
Total Passif	**K€**	**426**	**871**

ClubFunding

Contactez-nous

contact@clubfunding.eu

+33 (0)1 89 72 13 20

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 Cambacérès 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.

Bibliothèque d’icons CF

Blanc



InnoGreen



LightGrey



Noir

