

DETTE IMMOBILIÈRE

POLYGONE

Projet présenté par **JDB GROUP & HM GROUP**

MONTANT CIBLE	**680 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**24 mois**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**12 %**

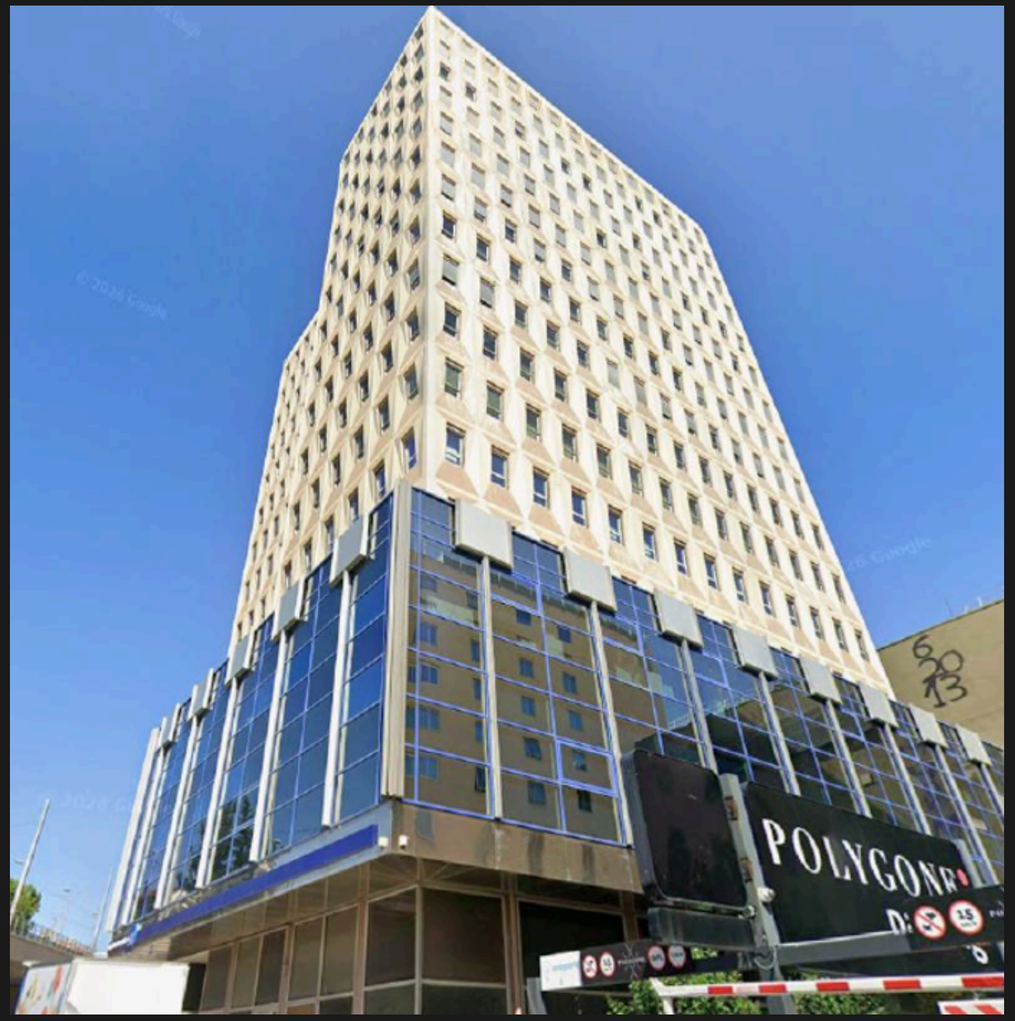
- Garanties personnelles et réelles
- Coupons mensuels
- Remboursement *in fine*

MONTPELLIER (34)

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

Financement de l’acquisition d’un actif immobilier à Montpellier (34) destiné à être loué à des professionnels de santé. L’objectif de l’opérateur est de refinancer à long terme l’actif une fois les loyers sécurisés afin de rembourser la dette ClubFunding.



SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire de Jean-David BARBIER et Hadrien MANSCOUR
- Hypothèque de premier rang inscrite sur l’actif objet du financment

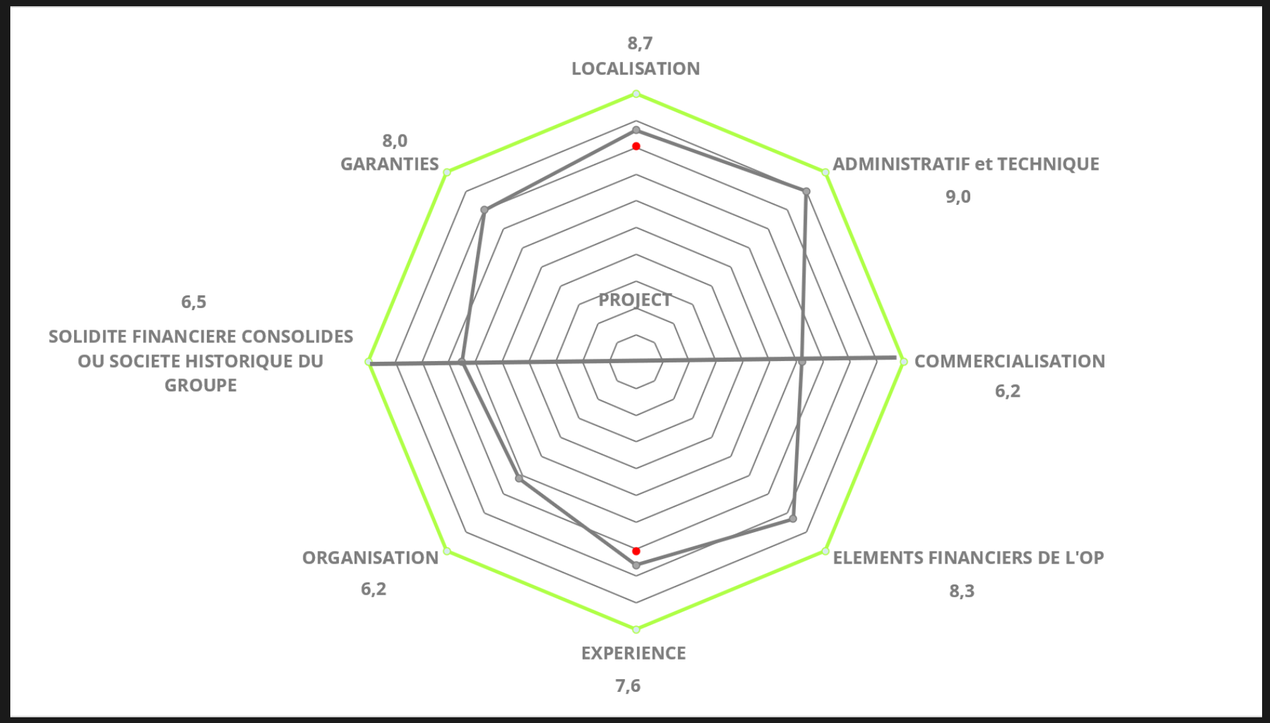
SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

POINTS FORTS

- Opérateur historique de ClubFunding (une opération remboursée)
- Actif bien acheté (c. 800€/m²)
- Localisation pertinente pour le projet

POINTS D’ATTENTION

- Loyers prévsionnels supérieurs à la moyenne de marché observée
- Risque d’illiquidité
- Risque de perte totale ou partielle des sommes investies

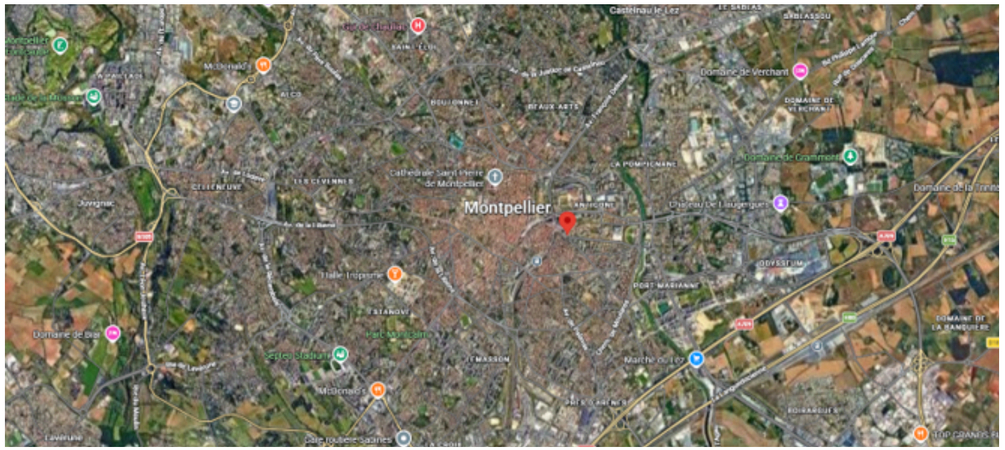


L’ACTIF

LOCALISATION

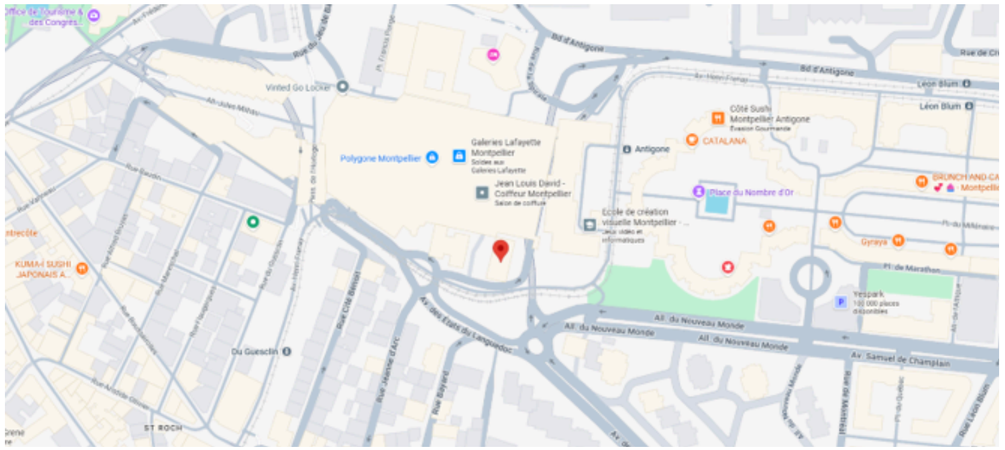
L’actif se situe au **265 avenue des États du Languedoc** à Montpellier (34) :

- Dans le quartier moderne et piéton d’Antigone
- À 2 minutes à pied du Centre Commercial Le Polygone et de ses parkings
- À 2 minutes à pied de la station de tramway Antigone (ligne 1)
- À 8 minutes à pied de la Gare Montpellier Saint-Roch (TGV / TER)
- À 10 minutes à pied de l'Esplanade de l'Europe (bords du Lez)
- À 15 min à pied du centre historique de Montpellier

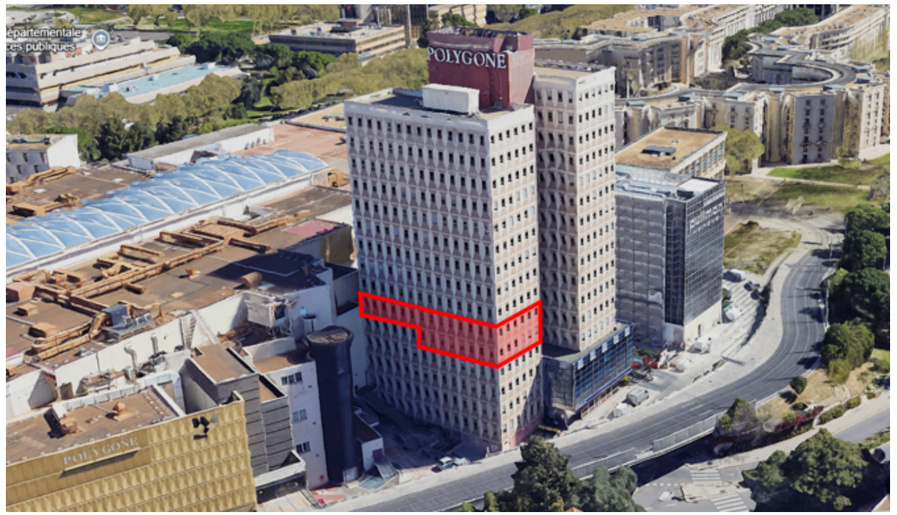


PROJET

- **Acquisition de 2 plateaux** aux 5ème et 6ème étage d’une surface de 340 m² pour 270 K€ soit 794 €/m²
- **Réalisation de travaux de rénovation et découpage en 19 bureaux** pour un montant de 461 K€ soit 1 176 €/m²
- **Mise en location et exploitation des bureaux** avec un objectif de loyer prévisionnel annuel de 177k€ à 100% d’occupation
- **Refinancement bancaire long terme** de l’actif et remboursement de la dette obligataire ClubFunding (une revente de l’actif est également possible)



L’ACTIF





PRÉSENTATION DE L’ACTIF

L'actif désigne un local à usage professionnel (bureaux) situé au sein de l'ensemble immobilier en **copropriété « Bureaux du Polygone »,** d’une surface loi Carrez totale de 340m².

L’actif désigne plus précisément un **local unique réparti sur deux niveaux** (5ème et 6ème étages), composé de :

- **Au 5ème étage** : un dégagement, une réserve, deux bureaux avec point d'eau, un espace détente/cuisine et un sanitaire
- **Au 6ème étage** : un espace d'accueil, deux bureaux, quatre bureaux avec point d'eau, une salle d'attente et un sanitaire
- Un escalier intérieur reliant les deux niveaux (trémie percée dans la dalle, qui sera rebouchée pour l’opération)
- Une climatisation existante

Une promesse unilatérale de vente a été signée le 9 avril 2026 au prix de 270 K€, avec condition suspensive d’obtention de prêt.

LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

Le projet prévoit des travaux de rénovation pour une durée de 3 mois :

- Dépose et pose de cloisons et sols pour un montant de 35,9K€ HT
- Électricité pour un montant de 64,6K€HT
- Plomberie pour un montant de 57,8K€ HT
- Pose de climatisation et chauffage pour un montant de 52,6K€ HT
- Ventilation pour un montant de 25,1K€ HT
- Interphonie / Contrôle d'accès pour un montant de 17 K€ HT
- Menuiseries pour un montant de 80K€ HT
- Pose de fenêtres pour un montant de 45,6K€ HT

À titre indicatif, cela représente 253 K€ HT pour le devis de rénovation global, 80 K€ HT pour le devis menuiserie et 45,6K€ HT pour le devis fenêtres, soit 378,6K€ HT au total.

L'ensemble pour un montant total de **454,3 K€ TTC**.

A noter qu'aucune autorisation administrative n'est nécessaire.



Niveau de finition livré pour l'actif Magnolia, à dupliquer sur le projet Polygone.

PHOTOS

PHOTOS EN L'ÉTAT








PHOTOS

PHOTOS EN L'ÉTAT

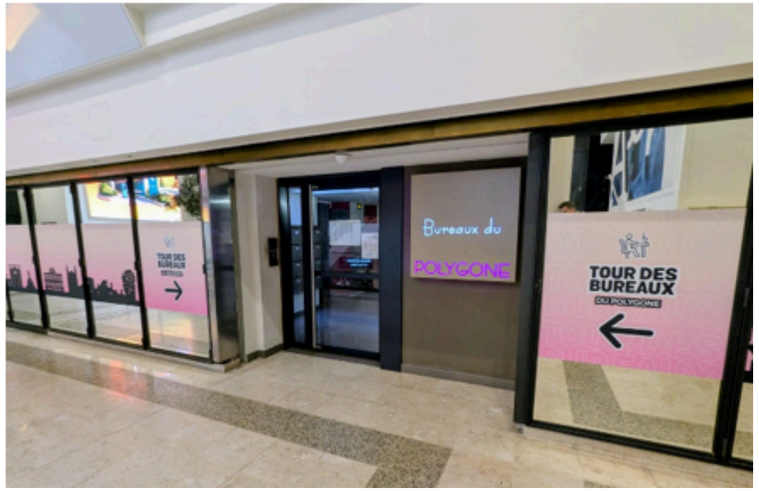








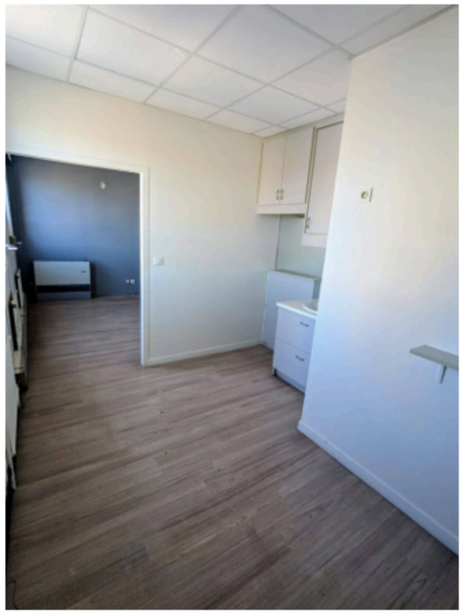




PHOTOS

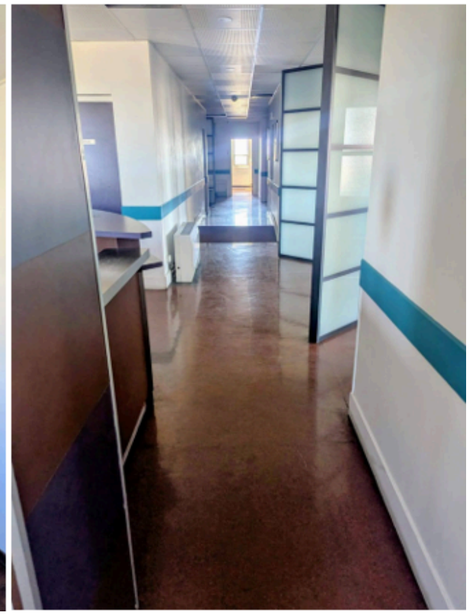
PHOTOS EN L'ÉTAT









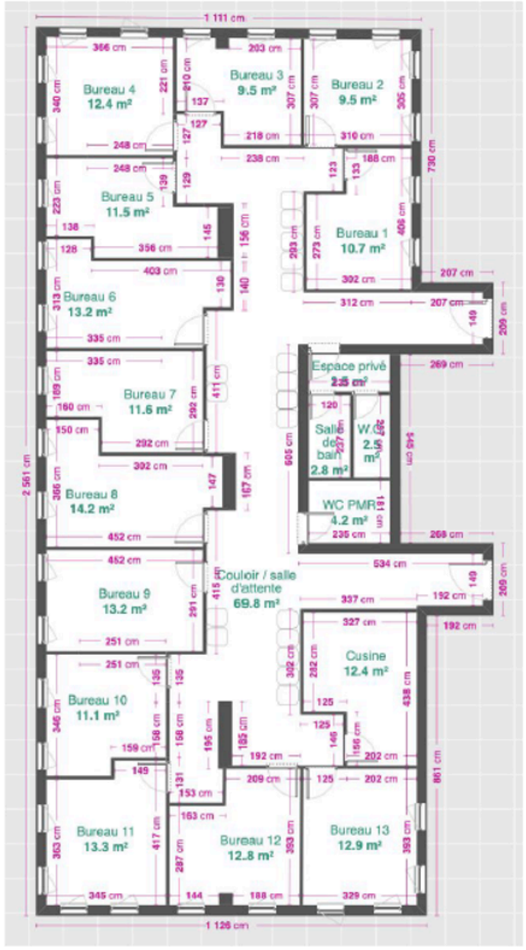


PLANS

PLANS DÉCOUPAGE DES 19 BUREAUX



5e étage · 6 bureaux · 126 m² Carrez



6e étage · 13 bureaux · 252 m² Carrez

LE PROJET

PROJETS SIMILAIRES RÉALISÉS

Projet Magnolia – Centre paramédical

Création en 2025 d'un premier centre paramédical de 9 bureaux en location pour professionnels de santé à Montpellier

Projet conçu, financé, rénové et exploité par les associés à Montpellier (SCI JH HABITAT)

Occupation locative à 100% et valorisation indépendante à 900K€ (taux de rendement de 8%)

Financement bancaire de 370 K€

180 K€ + 190 K€ Achat +rénovation	6 000 €/mois Loyers actuels	100% Occupation	901 K€ Valeur de marché
9 bureaux créés	Excédent de trésorerie mensuel : + 3 500 €/mois de cash-flow	En moins de 3 mois après la livraison (sept. → déc. 2025) Liste d'attente entretenue	Expertise indépendante FTI, mars 2026







LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Type de bail	Type	Surface/unité (m²/u)	Loyer annuel perçu	Loyer annuel (€/m²)	€/m²/mois
1	Commercial	Bureau	9	7 200	800	67
2	Commercial	Bureau	9	7 200	800	67
3	Commercial	Bureau	9	7 200	800	67
4	Commercial	Bureau	11	8 400	764	64
5	Commercial	Bureau	11	8 400	764	64
6	Commercial	Bureau	11	8 400	764	64
7	Commercial	Bureau	11	8 400	764	64
8	Commercial	Bureau	12	9 360	780	65
9	Commercial	Bureau	12	9 360	780	65
10	Commercial	Bureau	12	9 360	780	65
11	Commercial	Bureau	12	9 360	780	65
12	Commercial	Bureau	12	9 360	780	65
13	Commercial	Bureau	12	9 360	780	65
14	Commercial	Bureau	12	9 360	780	65
15	Commercial	Bureau	14	10 800	771	64
16	Commercial	Bureau	14	10 800	771	64
17	Commercial	Bureau	14	10 800	771	64
18	Commercial	Bureau	14	10 800	771	64
19	Commercial	Bureau	18	13 200	733	61
Total ventes Bureaux / Commerces			**229**	**177 120**	**773**	**65**
CA total			**229**	**177 120**	**773**	**65**

STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

Les opérateurs souhaitent conserver les 19 bureaux en patrimoine et les exploiter en les proposant à la location à des professionnels libéraux.

Sur les 19 bureaux, 8 sont sous lettre d'intention. Les opérateurs ont également reçu 15 marques d'intérêt.

L'objectif est de réorienter les demandes sur l'actif Magnolia déjà 100% occupé vers Polygone.

Pour Magnolia, 50% des visites se sont transformées en bail.

Les baux de Magnolia comprennent :

- Une durée de 6 ans (reconduction tacite)
- Un préavis de 6 mois
- Un loyer de 750 €/mois

LE MARCHÉ

OFFRES

Type	Adresse / Zone	Commentaires	m²	€/Mois	Prix Annuel	€/m²	€/m²/mois
Bureau	Croix d'Argent		12	450	5 400	450	38
Bureau	Croix d'Argent		15	600	7 200	480	40
Bureau	Millénaire-Grammont		20	878	10 536	527	44
Bureau	Millénaire-Grammont		10	419	5 028	503	42
Bureau	Millénaire-Grammont		15	748	8 976	598	50
Bureau	Millénaire-Grammont		20	878	10 536	527	44
Bureau	Millénaire-Grammont		15	748	8 976	598	50
Bureau	Millénaire-Grammont		10	419	5 028	503	42
Bureau	Prés d'Arène		10	399	4 788	479	40
Bureau	N/A		24	720	8 640	360	30
Bureau	Celleneuve	Spécial profession libérale	12	630	7 560	630	53
Bureau	Celleneuve	Spécial profession libérale	18	700	8 400	467	39
Bureau	Celleneuve	Spécial profession libérale	19	750	9 000	474	39
Bureau	Celleneuve	Spécial profession libérale	20	800	9 600	480	40
Bureau	N/A		14	650	7 800	557	46
Bureau	Antigone	Bureau du Polygone	12	525	6 300	525	44
Bureau	Antigone	Bureau du Polygone	16	705	8 460	529	44
Bureau	Antigone	Bureau du Polygone	17	750	9 000	529	44
		Moyenne Bureau		654	7 846	512	43

La moyenne des prix de location de bureau s'établit à 512€/m²/an, niveau en deçà du loyer projeté par les opérateurs. À noter que la plupart des bureaux se situe en périphérie de la ville, ce qui peut expliquer les prix plus faibles.



Sources : SeLoger et Caducee

LE PROJET

ÉTUDE DES CASH-FLOW PRÉVISIONNELS

Nous présentons ci-dessous une analyse des cash-flow prévisionnels de l'opération selon deux scénarios :

- scénario cible : taux d'occupation de 100% et loyer moyen par bureau de 773€/m²/an
- scénario prudent : taux d'occupation de 75% et loyer moyen de 580€/m²/an (75% du loyer cible)

Détails des charges mensuels :

- Charges de copropriété & taxes foncière : 3000 €/mois
- Autres charges (électricité, eau, ménage, internet, assurances, réparations, ...) : 1000 €/mois

	Scénario cible	Scénario prudent
Taux d'occupation	100%	75%
Loyer moyen €/m²/an	773 €	580 €
Loyer mensuel total	14 760 €	8 303 €
Charges mensuelles (CC, TF & AC)	4 000 €	4 000 €
Loyer mensuel net de charges	**10 760 €**	**4 303 €**
Mensualité de prêt (estimation à un taux de 4%)	4 242 €	4 242 €
Cashflow mensuel net de charge	**6 518 €**	**61 €**
Couverture mensualité	x2,54	x1,01
Loyer annuel brute	177 120 €	99 630 €
Taux de capitalisation	8,00%	10,00%
Valorisation du Polygone	**2 214 000 €**	**996 300 €**

LE PROJET

BILAN FINANCIER - SCÉNARIO CIBLE - À TITRE INFORMATIF

Le bilan ci-dessous est présenté à titre indicatif dans la mesure où l'objectif des opérateurs n'est pas de vendre l'actif (remboursement via un refinancement bancaire long terme)

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Total ventes Bureaux / Commerces	2 214 000	9 668
Loyers perçus sur 18 mois	265 680	1 160
Chiffre d'affaires	**2 479 680**	**10 828**
Prix d'acquisition	**301 900**	**1 318**
Travaux	**460 000**	**2 009**
Charges annuels (CC, TF & AC)	**96 000**	**419**
Frais de garantie	**10 136**	**44**
Frais financiers CF	**209 200**	**914**
Prix de revient	**1 077 236**	**4 704**
Marge de l'opération	**1 402 445**	**6 124**
% du CA	*57%*	

SIMULATION DE REFINANCEMENT (SORTIE CF)

Sur la base du scénario cible, les loyers prévisionnels couvrent les annuités d'un refinancement bancaire de 700k€ (DSCR de 250%)

Couverture pour un refinancement potentiel

Refinancement à obtenir	700 000 €
Taux prévisionnel (%)	4,0%
Durée (année)	20
Annuité	**51 507 €**

Loyers prévisionnels au refinancement	177 120 €
DSCR	**343,87%**

Loyers prévisionnels nets de charges au refinancement	129 120 €
DSCR	**250,68%**

Refinancement potentiel

Loyers prévisionnels au refinancement	177 120 €
Taux prévisionnel (%)	4,0%
Durée (année)	20
Refinancement (sur la base d'un DSCR de x120)	**2 005 932 €**

LE PROJET

BILAN FINANCIER - SCÉNARIO PRUDENT - À TITRE INFORMATIF

Le bilan ci-dessous est présenté à titre indicatif dans la mesure où l'objectif des opérateurs n'est pas de vendre l'actif (remboursement via un refinancement bancaire long terme)

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Total ventes Bureaux / Commerces	996 300	4 351
Loyers perçus sur 18 mois	149 445	653
Chiffre d'affaires	**1 145 745**	**5 003**
Prix d'acquisition	**301 900**	**1 318**
Travaux	**460 000**	**2 009**
Charges annuels (CC, TF & AC)	**96 000**	**419**
Frais de garantie	**10 136**	**44**
Frais financiers CF	**209 200**	**914**
Prix de revient	**1 077 236**	**4 704**
Marge de l'opération	**68 510**	**299**
% du CA	*6%*	

SIMULATION DE REFINANCEMENT (SORTIE CF)

Sur la base du scénario prudent, les loyers prévisionnels couvrent les annuités d'un refinancement bancaire de 700k€ (DSCR de 100%)

Couverture pour un refinancement potentiel

Refinancement à obtenir	700 000 €
Taux prévisionnel (%)	4,0%
Durée (année)	20
Annuité	**51 507 €**

Loyers prévisionnels au refinancement	99 630 €
DSCR	**193,43%**

Loyers prévisionnels nets de charges au refinancement	51 630 €
DSCR	**100,24%**

Refinancement potentiel

Loyers prévisionnels au refinancement	99 630 €
Taux prévisionnel (%)	4,0%
Durée (année)	20
Refinancement (sur la base d'un DSCR de x120)	**1 128 337 €**

LE PROJET

TABLEAU EMPLOIS-RESSOURCES

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	270 000 €	**Opérateur**	**254 769 €**	*51%*
Frais liés à l'acquisition	92 436 €	ClubFunding	240 000 €	*49%*
Séquestre coupons et cash reserve	132 333 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**494 769 €**		**494 769 €**	*100%*

Travaux bruts (création de valeur)	460 000 €	**Opérateur**	**0 €**	*0%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	96 000 €	ClubFunding (prêt travaux)	460 000 €	*63%*
Frais financiers (hors séquestre)	39 700 €	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
Trésorerie excédentaire	129 980 €	Loyers	265 680 €	*37%*
Phase projet	**725 680 €**		**725 680 €**	*100%*

Ratios	
LTPP - Loan To Purchase Price	79%
LTV - Loan To Value	32%
LTC - Loan To Costs	76%

Point mort €/m²	3 057 €

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

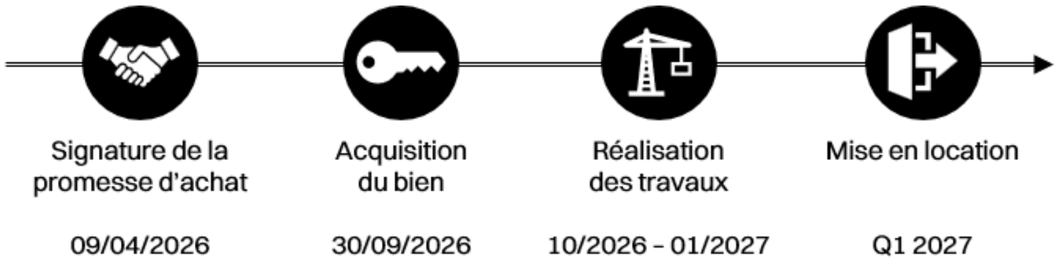
Fonds propres opérateur	124 789 €
Emission ClubFunding *	700 000 €
Loyers perçus	265 680 €
Prix de revient cash	***1 090 469 €***
- Cash reserve	*-13 233 €*
Prix de revient total	**1 077 236 €**

* L'émission ClubFunding de 700 000 € correspond au montant maximal levé.

SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire de Jean-David BARBIER et Hadrien MANSCOUR
- Hypothèque de premier rang inscrite sur l'actif

CALENDRIER



MODALITÉS DE DÉBLOCAGE

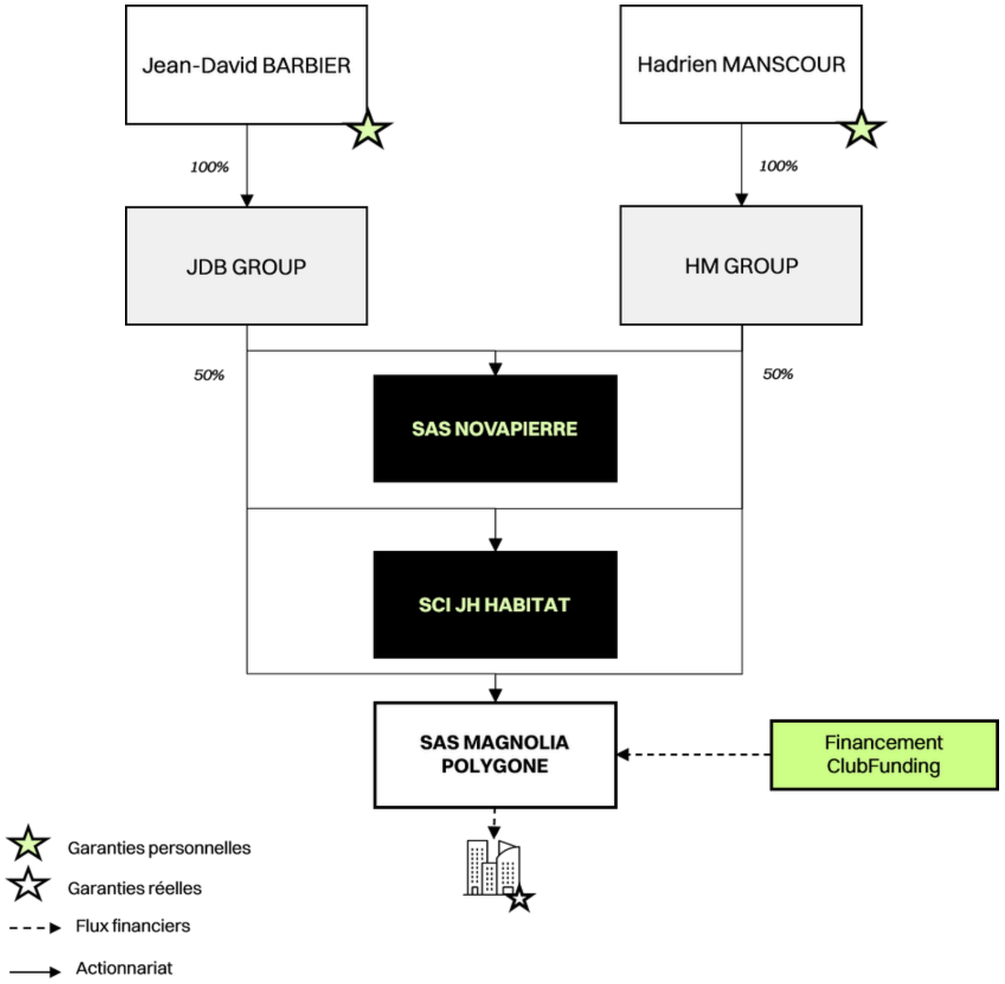
- Séquestre de 18 mois de coupons
- Cash reserve de 2 mois de coupons
- Séquestre travaux de 460 K€ déblocable sur présentation des factures

LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Nom	JDB GROUP et HM GROUP
Historique	Sociétés créées le 09/01/2025
Société émettrice	SAS MAGNOLIA POLYGONE
Localisation	34000 Montpellier
Date de création	09/09/2026
Chiffre d'affaires	N/A
Capital social	1 000,00€
Actionnariat	Détenue à 50% par JDB GROUP et 50% par HM GROUP
Dirigeant - Personne Physique	JDB GROUP (représentée par Jean-David BARBIER) et HM GROUP (représentée par Hadrien MANSCOUR)

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



LE DIRIGEANT



Jean-David BARBIER
39 ans

EXPÉRIENCES

- 2019 – 2025 : Directeur de production chez ToHero
- 2016 – 2018 : Chef de projet senior chez BeClood
- 2009 – 2016 : Chef de projet chez SMILE

FORMATIONS

- 2007 – 2009 : Master Informatique à l'université de Montpellier
- 2004 – 2007 : Licence MI à l'université des Cames de Nîmes



Hadrien MANSCOUR
38 ans

EXPÉRIENCES

- 2017 – Aujourd'hui : Développeur indépendant (freelance)
- 2011 – 2017 : Tech leader chez SMILE

FORMATIONS

- 2005 – 2010 : diplôme d'ingénieur à l'ISEN

TRACK RECORD

PROJETS RÉALISÉS



Montpellier

Création d'un centre paramédical de 9 bureaux en location pour professionnels de santé.

Crédit : 1 100 €/mois

Dette restante : 370 K€

Taux d'occupation : 100%

Revenus locatifs : 6 000 €/mois

Excédent de trésorerie mensuel : +3 500 €/mois de cash-flow

Valorisation : 900 K€



Palavas-les-Flots

Création d'une copropriété

Acquisition + travaux : 682 K€

CA attendu : 848 K€

Vente déjà effectuée : 848 K€

Marge brute estimée : 166 K€

Marge : 20%

Financé par ClubFunding et remboursé en août 2026

PROJETS EN COURS



Palavas-les-Flots

Création d'une copropriété de 5 lots (4 appartements + 1 garage) dans une maison de ville de 140m².

Acquisition 310 K€

Travaux : 140 K€

Crédit 360 K€ + Apport 90 K€

CA attendu : 618 K€

Vente déjà effectuée : 463 K€

Marge brute estimée : 158 K€

Marge : 26%

PATRIMOINE

PATRIMOINE

Typologie	Adresse	Société avec actionnariat	% détention opérateur	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Surface	Travaux effectués	Nom Banque ou FP si Fonds Propres	date d'échéance du prêt	Valeur Vénale Brute	CRD	Valeur Vénale Nette
Centre paramédical	Montpellier	SCI JH HABITAT	50% JDB GROUP + 50% HM GROUP	28/02/2025	181 500	160	190 000	CIC	25/02/2045	901 000	363 500	537 500
Maison en RP	Castelneau	Hadrien MANSCOUR	100% Hadrien MANSCOUR	2019	650 000	N/A	N/A	N/A	N/A	1 100 000	450 000	650 000
Total immobilier					**831 500**	**160**				**2 001 000**	**813 500**	**1 187 500**

Total immobilier brut	2 001 000
Total CRD	813 500
Patrimoine immobilier net	1 187 500

ANNEXE : COMPTES SAS JDB GROUP AU 31/12/25

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2025A
Produits d'exploitation	**K€**	**-**
Croissance	*%*	*n.a.*
Charges opérationnelles	**K€**	**(15)**
Croissance	*%*	*n.a.*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**(15)**
Marge	*%*	*n.a.*
DAP nettes des reprises	K€	-
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**(15)**
Marge	*%*	*n.a.*
Résultat des opérations en commun	K€	-
Résultat financier	**K€**	**-**
Marge	*%*	*n.a.*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**(15)**
Marge	*%*	*n.a.*
Produits exceptionnels	K€	-
Charges exceptionnelles	K€	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**-**
Marge	*%*	*n.a.*
Participations des salariés	K€	-
Impôts sur les bénéfices	K€	-
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**(15)**
Marge	*%*	*n.a.*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2025A
Immobilisations incorporelles	K€	-
Immobilisations corporelles	K€	-
Immoblisations financières	K€	-
Actif immobilisé	**K€**	**-**
Stocks	K€	-
Clients et comptes rattachés	K€	-
Autres créances	K€	50
Actif courant	**K€**	**50**
VMP et disponibilités	**K€**	**5**
Total ACTIF	**K€**	**55**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2025A
Capital social	K€	1
Réserves et autres	K€	-
RAN	K€	-
Résultat de l'exercice	K€	(15)
Autres fonds propres	K€	-
Capitaux propres	**K€**	**(14)**
Provisions	**K€**	**-**
Dettes bancaires et financières	**K€**	**-**
Passif courant	**K€**	**69**
Total Passif	**K€**	**55**

ANNEXE : COMPTES SCI JH HABITAT AU 31/12/25

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2025A
Produits d'exploitation	**K€**	**12**
Croissance	*%*	*n.a.*
Charges opérationnelles	**K€**	**(16)**
Croissance	*%*	*n.a.*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**(4)**
Marge	*%*	*(35%)*
DAP nettes des reprises	K€	(10)
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**(14)**
Marge	*%*	*(122%)*
Résultat des opérations en commun	K€	-
Résultat financier	**K€**	**(9)**
Marge	*%*	*(75%)*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**(23)**
Marge	*%*	*(198%)*
Produits exceptionnels	K€	-
Charges exceptionnelles	K€	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**-**
Marge	*%*	*0%*
Participations des salariés	K€	-
Impôts sur les bénéfices	K€	-
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**(23)**
Marge	*%*	*(198%)*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2025A
Immobilisations incorporelles	K€	-
Immobilisations corporelles	K€	378
Immoblisations financières	K€	-
Actif immobilisé	**K€**	**378**
Stocks	K€	-
Clients et comptes rattachés	K€	-
Autres créances	K€	-
Actif courant	**K€**	**-**
VMP et disponibilités	**K€**	**17**
Total ACTIF	**K€**	**395**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2025A
Capital social	K€	1
Réserves et autres	K€	-
RAN	K€	-
Résultat de l'exercice	K€	(23)
Autres fonds propres	K€	-
Capitaux propres	**K€**	**(22)**
Provisions	**K€**	**-**
Emprunts obligataires	K€	-
Dettes bancaires	K€	363
Dettes financières diverses	K€	5
Dettes bancaires et financières	**K€**	**368**
Dettes fournisseurs	K€	-
Dettes fiscales et sociales	K€	-
Autres dettes	K€	49
Passif courant	**K€**	**49**
Total Passif	**K€**	**395**

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

