

LES BALCONS DE LA ROSERAIE 2

CHARTRES – 28000

PROMOTEUR : JMP EXPANSION

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE 4 IMMEUBLES COLLECTIFS ET DE 10 MAISONS INDIVIDUELLES



Les Balcons de la Roseraie 2- SOMMAIRE

- Présentation générale de l'Opération
- Présentation du promoteur
- Situation financière du promoteur
- Localisation du projet
- Situation administrative et technique
- Éléments financiers
- Montage d'intervention
- Atouts et points d'attention du Projet

Présentation générale de l'opération

Les Balcons de la Roseraie 2 est un projet déjà financé sur notre plateforme en juin 2016 et remboursé intégralement et à temps en août 2017.

Il s'agit d'une seconde tranche de financement du projet Les Balcons de la Roseraie. Ce projet consiste en la construction de 4 immeubles collectifs, représentant 27 logements et 10 maisons individuelles, d'une superficie de plancher de 3.117 m², situé rue de la Roseraie, à Chartres en Eure-et-Loir (28).

Le projet s'inscrit dans un projet de ZAC – la « Zone d'aménagement concerté de la Roseraie », projet d'aménagement porté par le Conseil Municipal de la ville depuis 2009.

Caractéristiques techniques:

- Surface du terrain : 4.499 m² ;
- Surface plancher : 2.663 m² ;
- Surface habitable : 2.546 m² ;
- 37 logements et 62 emplacements de parking répartis comme suit :
 - 4 immeubles représentant 27 logements collectifs en R+2 et 52 emplacements de parkings ;
 - 10 maisons individuelles en R+1 avec pour chacune d'elle un garage et une place de parking aérienne.
- Construction conforme à la réglementation RT 2012.

Présentation du promoteur

Le programme est porté par la SCCV DES BALCONS DE LA ROSERAIE créée en 2014, dédiée spécifiquement à la réalisation du programme, gérée par Monsieur Jean-Michel PACAUD, président de la société JMP EXPANSION, et ayant cette dernière comme associée/maison mère.

JMP EXPANSION, créée en 1996, est une société historiquement spécialisée dans la construction de centres commerciaux au cœur et en périphérie de villes de taille intermédiaire. JMP Expansion a changé sa stratégie il y a quelques années en se lançant dans la construction de logements collectifs et maisons individuelles dans des villes également de taille intermédiaire dans toute la France.

La société JMP EXPANSION a aujourd'hui l'ambition de créer un nouvel Habitat. Elle aménage des espaces d'habitation de type lotissements, quartiers, cœur de ville qui incluent des aménagements plus complexes intégrant une programmation mixte avec commerces, logements, institutions, résidences collectifs, pour personnes âgées, et crèches.

Ci-dessous la liste de quelques opération en cours :

Présentation des opérations en cours		
Nom du programme	Type d'actif construit	Ville/Département
La Résidence St Max Tropic (lot 1)	21 Maisons individuelles	Saint-Maximin (60)
La Résidence St Max Tropic (lot 2)	2 immeubles collectifs	Saint-Maximin (60)
La Résidence Château des Baumes	28 logements	Istres (13)

Situation financière du promoteur

Bilan / en €	N 01/01/2016-31/12/2016
Actif immobilisé	1 416 076
Stocks	266 680
Créances	6 840 830
Disponibilités	160 286
Autres - Charges constatées d'avance	164 327
Total actif	8 848 198 €
Capitaux propres	5 514 775
Provisions	-
Endettement financier	2 454 093
Autres dettes (incluant provisions, fiscal, social, fournisseurs, autres)	879 329
Total passif	8 848 198 €

Année / en €	N 01/01/2016-31/12/2016
Chiffre d'affaires (CA)	1 581 065
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	- 992 932
Résultat financier	1 129 489
Résultat net (RN)	364 153

Ratios	N
EBE/CA	-63%
RN/CA	23%
FP/Total Bilan	62%
FP/dette financière	225%
Stocks/total bilan	3%
Disponible/total bilan	2%

Les comptes sociaux de 2016 montrent que:

- Un résultat financier positif et important; la société dégage de l'argent notamment grâce à ses participations financières.
- La dette financière est composée des dettes auprès des établissements de crédit et des dettes financières divers tels que les soldes d'avance en compte courant. Les dettes bancaires constituent 22% des dettes financières, ce qui est significativement bas.
- Le ratio FP/Total bilan est à 62%; la société est bien capitalisée.

Localisation du projet

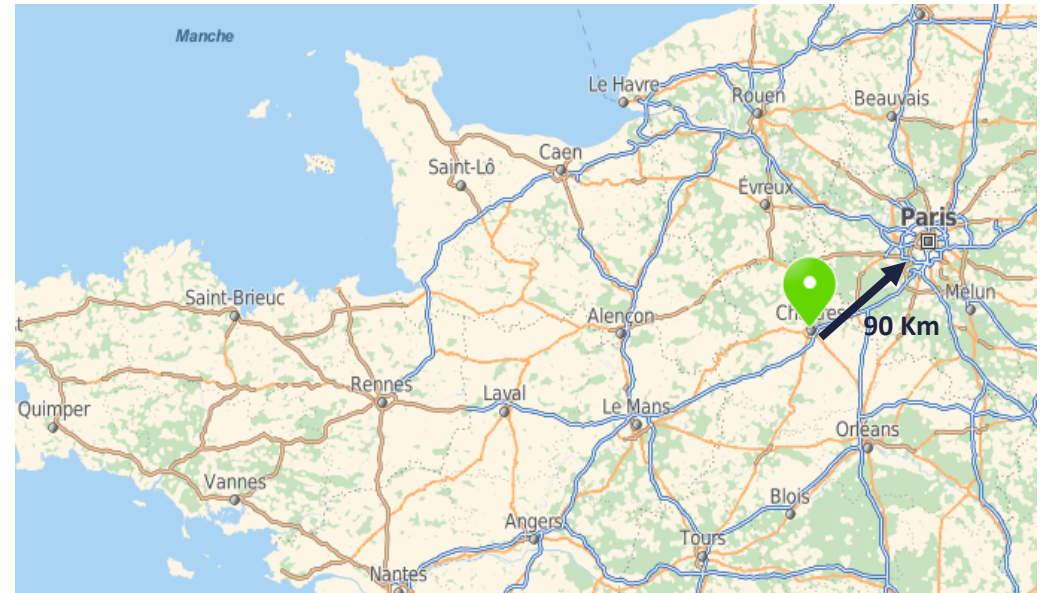
Situation géographique :

Le programme est situé sur le plateau Nord-Ouest de la ville de Chartres, ville de près de 40.000 habitants et agglomération de plus de 133.000 habitants.

La ville est située à 90 km de Paris, 80 km d'Orléans, 140 km de Tours, 110 km du Mans et 70 km d'Evreux.

Accès :

- L'agglomération est desservie sur l'axe Paris-Bordeaux par la RN10 et sur l'axe Rouen-Orléans par la RN154. Ville aussi desservie par l'autoroute A11.
- La gare de Chartres est située sur l'axe Paris – Brest et Paris – bordeaux.
- Un arrêt de bus prévu à l'emplacement du projet permettra de rejoindre la gare en 5 minutes et le centre-ville en 8 minutes.



Situation administrative et technique

- **Terrain :**
 - Déjà acheté: OUI, le 27 juin 2016
 - Attestation d'acquisition du terrain entre la société CHARTRES AMÉNAGEMENT, et la SCCV DES BALCONS DE LA ROSERAIE
- **Sol:**
 - Etude de sol: OUI, le 7 mai 2014 par la société GEOTEC
 - Relevé topographique: OUI, le 7 mai 2014 par la société GEOTEC
 - Etude pollution: OUI, le 11 mai 2014 par la société ICF Environnement
- **Permis de construire:**
 - Obtenu: OUI, date d'obtention: 17 juillet 2014
 - Purgé de tout recours et retrait : OUI: un permis de construire modificatif portant sur la réduction de la surface de plancher a été déposé le 16 septembre 2015. Les 3 constats ont été réalisés par huissier en octobre, novembre et décembre 2015. Permis **purgé de tout recours le 20 janvier 2016.**
- **Intervenants:**
 - Maître d'œuvre n°1 : Le cabinet Douaire Silaire Architectes
 - Maître d'œuvre n°2 : Le bureau d'étude technique Projex Ingénierie
 - Constructeur : MMR BTP
 - Electricité : AEO Electricité

Eléments Financiers

- **Montant recherché sur la plateforme, durée de financement et objet :**
 - 400K€ pour une durée indicative de 12 mois maximum
 - L'apport de Fundimmo permettra au promoteur de financer une partie des fonds propres investi pour la réalisation du projet LES BALCONS DE LA ROSERAIE.

- **Etat de pré-commercialisation :** Au 18 septembre 2017, 15/27 appartements et 9/10 maisons individuelles ont été précommercialisés, représentant 65% en terme du nombre de logements et représentant aussi 61% du montant total des ventes de l'opération.

De plus, 7 appartements sont optionnés, ce qui porterait le taux de pré-commercialisation global à 80%.

- **Financement:**
 - **Montant total des dépenses:** 6.511.653 € TTC.
 - **Montant des fonds propres de l'opération:** 252.000 €.
 - **Montant du prêt bancaire, Etablissement financier, Conditions et Durée:** Accord de la banque de la BPVF pour octroyer un crédit de 36 mois d'un montant de 2.000.000 €.
 - **Principales garanties :** Privilège de prêteurs de deniers + Hypothèque + interdiction de céder des parts sans un accord écrit de la BPVF.
 - **Autres sources de financement:** pré-commercialisation à hauteur de 4.320.145 €.

- **Garanties:**
 - **GFA obtenue:** Oui, avec la BPVF.

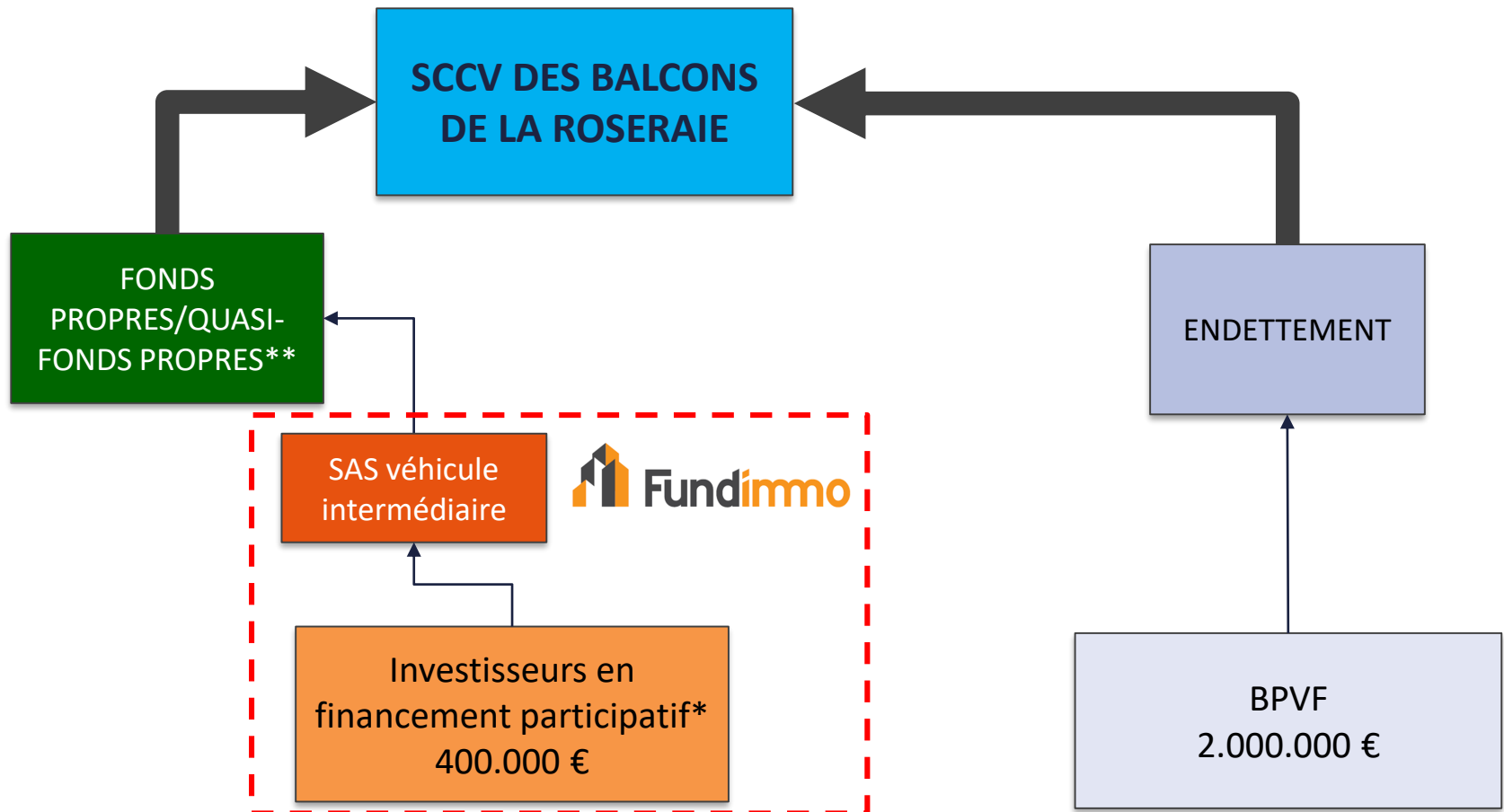
Principales Caractéristiques Financières (en € HT)	
Charge Foncière HT (dont Frais d'acquisition + Evictions)	459 000
Coût VRD - Branchements HT - Espaces verts	258 790
Coût Démolitions + Dépollution + Désamiantage HT	0
Coût Construction HT (hors VRD & Branchements)	3 311 111
Honoraires externes	427 647
Honoraires de gestion, comptabilité	230 628
Honoraires commercialisation	276 754
Assurances RC DO CNR	92 549
Taxes	50 143
Garanties financières	76 537
Total Frais Financiers (Frais dossier + GFA + Com engagement + frais Fi)	117 667
Frais divers	178 750
Total Prix de revient HT	5 479 576
Total C.A. HT	5 868 788
Marge prévisionnelle	389 212

RATIOS DU BILAN DE L'OPERATION	
Surface de Plancher (SDP) en m ²	2 663
Surface habitable en m ²	2 546
SHAB / SDP	96%
Charges foncière HT + frais d'acquisition en €/m ² SDP	172
Coût Construction incluant VRD HT+ imprévus en €/m ² SDP	1 341
Marge prévisionnelle en fonction du CA HT	7%
Honoraires internes en fonction du CA HT	9%
CASHFLOWS PROMOTEUR en fonction du CA HT	15%

Montage d'intervention

*Fundimmo créé une SAS véhicule intermédiaire d'investissement. Cette SAS émet un emprunt obligataire auquel souscrivent les investisseurs en financement participatif sur la plateforme.

**Une fois les fonds de cet emprunt obligataire récoltés, le véhicule intermédiaire d'investissement octroie à la SCCV DES BALCONS DE LA ROSERAIE une avance au compte courant d'associé.



Atouts et points d'attention du Projet

FORCES

- Concept de construction innovant alliant maisons individuelles et logements collectifs
- Acquisition du terrain en juin 2016
- Permis de construire modificatif obtenu et purgé
- Marchés de travaux des postes majeurs reçus
- Marge promoteur à 15% en fonction du CA HT

OPPORTUNITES

- Programme situé dans une ZAC dont le développement est soutenu par la mairie de Chartres depuis 2009
- 1^{ère} levée du même projet avec Fundimmo a été remboursé intégralement et à temps

FAIBLESSES

- Pas d'historique en immobilier de logement pour le promoteur

W

MENACES

T

Calendrier prévisionnel

Evenement	Date
Obtention du Permis de Construire	juillet 2014
Permis de Construire purgé de tout recours	novembre 2014
Obtention du Permis de Construire Modificatif	septembre 2015
Permis de Construire Modificatif purgé de tout recours	janvier 2016
Acquisition du terrain	juin 2016
Démarrage des travaux	septembre 2016
Fondations	décembre 2016
Gros œuvre	mars 2017
Hors d'eau	août 2017
Hors d'air	septembre 2017
Livraison	avril 2018
Durée total des travaux (en mois)	20

Perspectives

Perspective des immeubles collectifs :



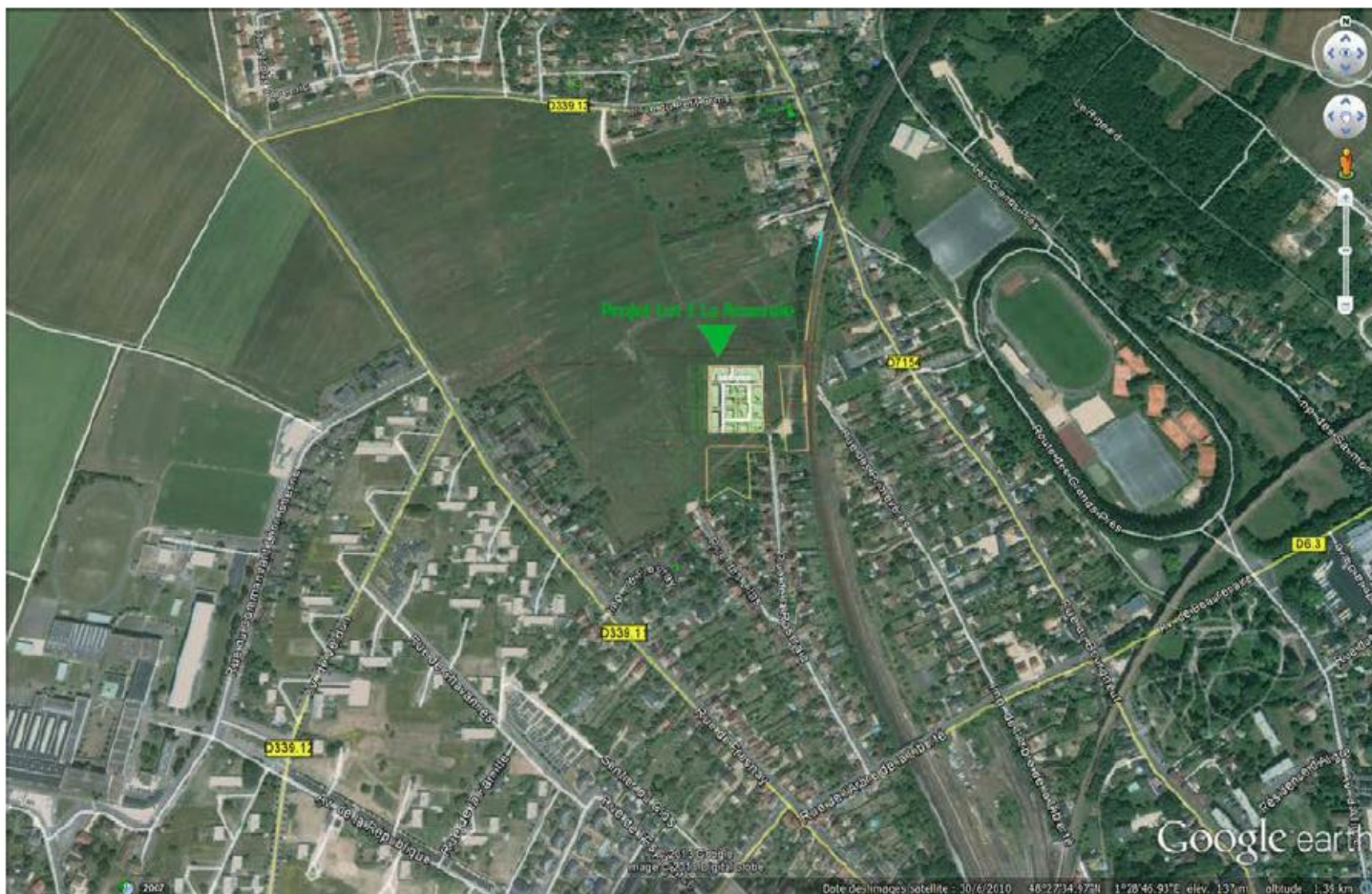
Perspectives du projet



Plan de masse



Vue aérienne





FUNDIMMO SAS
154 boulevard Haussmann
75008 PARIS

Pierre Andregnette
Directeur des relations investisseurs
+33 1 70 39 08 87
Investisseurs@fundimmo.com