BORDEAUX

Saint-Seurin

TANTIEM

TANTIEM est une société d'investissement en immobilier fractionné fondée et supervisée par 25 acteurs de premier plan de l'immobilier résidentiel et commercial en France et en Europe.

Cette expertise combinée permet de proposer des stratégies d'investissement dans une approche patrimoniale de moyen et long terme.

Tantiem propose exclusivement des investissements immobiliers diversifiés, sécurisés et responsables dans des biens présentant des rentabilités élevées.

SOMMAIRE

L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
Les points clés
Le quartier
Le projet
Monop
Travaux
Dynamique commerciale

PRÉSENTATION DES CHIFFRES CLÉS DE L'OPÉRATION
Éléments financiers
Chiffres clés
Analyse de sensibilité

RISQUES

TANTIEM

POINTS CLÉS

Tantiem propose une opportunité d'investissement dans un magasin Monop' neuf (ouvert janvier 2024) dans le centre de Bordeaux.

Une enseigne à forte notoriété associée à un franchisé sérieux, qui a sélectionné un emplacement de qualité compatible avec son positionnement (CSP +).

265 rue Judaïque, 33000 Bordeaux
Quartier de Saint-Seurin

Murs commerciaux de 214 m² loués à Monoprix. Réhabilitation complète de l'immeuble en 2023.

Bail commercial 3/6/9 de 2023. Le franchisé est un ancien cadre Monoprix
Indexation ILC (inflation)

Montant de collecte recherchée : 828 300 €

Rendement locatif cible reversé : 6,2% net en année 1
TRI cible : 8,25%

Premiers versements : Mai 2024
Durée de détention cible : 8 ans

TANTIEM

LE QUARTIER

Saint-Seurin

Bordeaux figure parmi les villes les plus attractives de France (Observatoire des Métropoles)
A taille humaine, proche de la mer, Bordeaux a plus d'un atout dans sa manche pour séduire : un patrimoine culturel et historique classé à l'Unesco, 200 km de pistes cyclables et 44 km de tramway et une qualité de vie incomparable, vous comprendrez rapidement ce qui fait le charme de la ville !

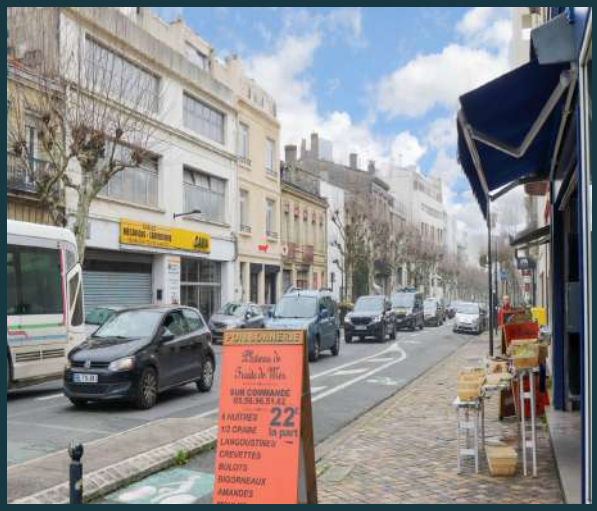
A proximité du centre-ville derrière les Quinconces, le quartier résidentiel de Saint-Seurin regorge de cafés accueillants et de commerces de bouche réputés.

Avec ses façades Art Déco, la rue Judaïque ne déroge pas à la régle : les commerces à proximité du Monoprix témoignent de la vitalité de ce quartier (boulangerie, poissonnerie, boucher-charcutier, Canellés Baillardran, fromager, restaurants). La typologie de ces commerces indique une clientèle plutôt aisée.

265 rue Judaïque, 33000 Bordeaux

Façades 257 rue Judaïque

Basilique St Seurin



LE PROJET

Le bien

- Murs de commerce de 214 m² situé dans un immeuble à usage commercial et d'habitation. Cadastré section MD numéro 174 lieudit « 265 rue Judaïque » d'une contenance de 00ha02a21ca

Le bail :

- Bail 3 / 6 / 9 signé en juillet 2023 et valable jusqu'en juin 2032
- Travaux de rénovation complète de l'immeuble réalisé en 2023 par le promoteur PierraNova (toiture, façade, etc.) - Garantie décennale.
- Travaux complets de rénovation du local réalisés par le locataire et Monoprix pour un montant total de 380 k€ (détaillés ci-après)
- Loyer revalorisé annuellement sur la base de l'indice ILC (inflation)

Le gérant

- Franchisé Monoprix disposant d'une forte expérience (cadre dirigeant Monoprix) – voir ci-après

Sécurité locative

- Dépôt de garantie de 6 mois

monop'

LE LEADER DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE

Enseigne du groupe Monoprix, marque de cœur pour les Français depuis plus de 90 ans, monop' réinvente le commerce de proximité.

Pionnier du convenience store à la française, monop' repense son modèle pour répondre à la transformation des modes de consommation dans les métropoles.

« Monoprix est leader du centre-ville sur les meilleurs emplacements, c'est une marque référente de 90 ans, et surtout, c'est un héritage culturel du patrimoine français. Nous sommes différenciant dans notre positionnement, avec une marque qui est synonyme de plaisir, d'excellence mais aussi d'audace. » David Moulin, Monoprix

Découvrir la vidéo de David Moulin, Directeur Franchises Monoprix

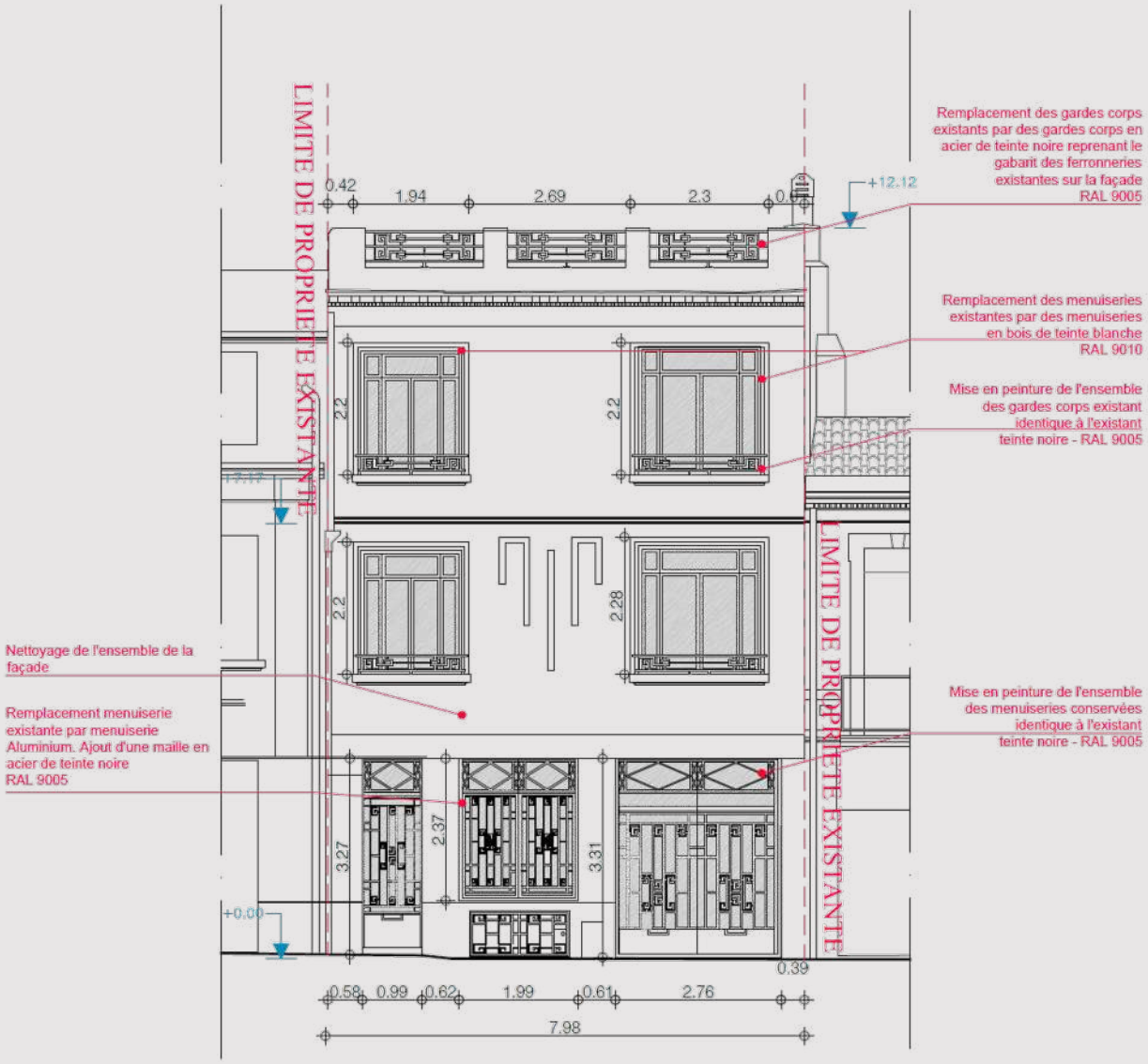
L'enseigne est performante et a lancé un plan d'expansion ambitieux sur la proximité

Monop'Daily vise des quartiers attractifs et se développe en franchise (100 magasins par an, multiplication par 5 du nombre de franchises)

Le franchisé choisi pour cette implantation à Bordeaux est un ancien salarié de Monoprix. Il connait donc parfaitement son métier et le fonctionnement de l'enseigne.

Malgré l'actualité du Groupe Casino (changement d'actionnaire majoritaire anticipée en mars-avril 2024), Monoprix est une enseigne performante et puissante, qui n'est pas concernée par les évolutions stratégiques d'autres filiales.

TRAVAUX



Le commerce à acquérir fait partie d'un programme de réhabilitation mixte (logements et commerces)

- Le promoteur indépendant Girondin Pierravova a réhabilité et commercialisé en 2023 les 2 appartements situés en R+1 et R+2. La façade Art déco classée Architecture Remarquable a été magnifiée.

- Le local commercial est neuf, il a fait l'objet de 380 000 € de travaux majoritairement pris en charge par le franchisé et comprenant notamment :

  - Revêtements de sol avec chape,
  - SAS + portes automatiques,
  - Cloisonnement, doublage et peinture,
  - Menuiseries intérieures,
  - Installation électrique avec TGBT,
  - Installation plomberie,
  - Climatisation et ventilation
  - Rayonnages
  - Informatique

TANTIEM

DYNAMIQUE COMMERCIALE

Nombreux commerces de bouche face au Monop' : boucherie, poissonnerie, canelés, épicerie fine, boulangerie…

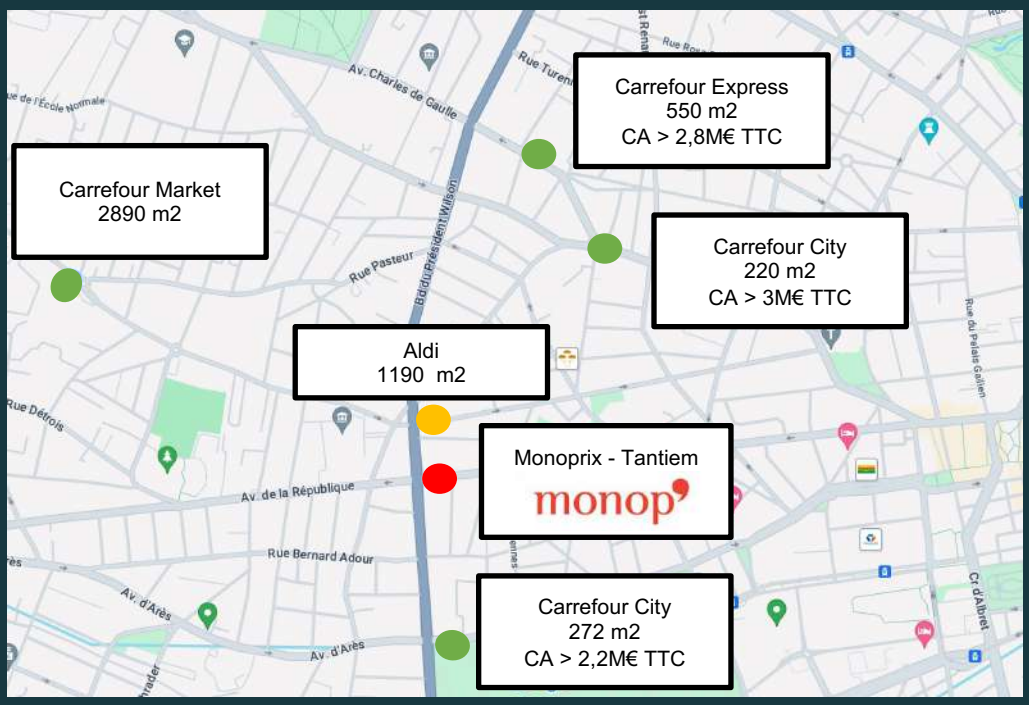
Flux Piétons 265 rue Judaïque

Annuel : 2,76 millions
Mois : 229 600
Semaine 52 800
Jour: 7500
Ratio du samedi : 0,66

La proximité de la cité administrative renforce la qualité de la zone chalandise (quartier) avec un pôle d'emploi significatif.

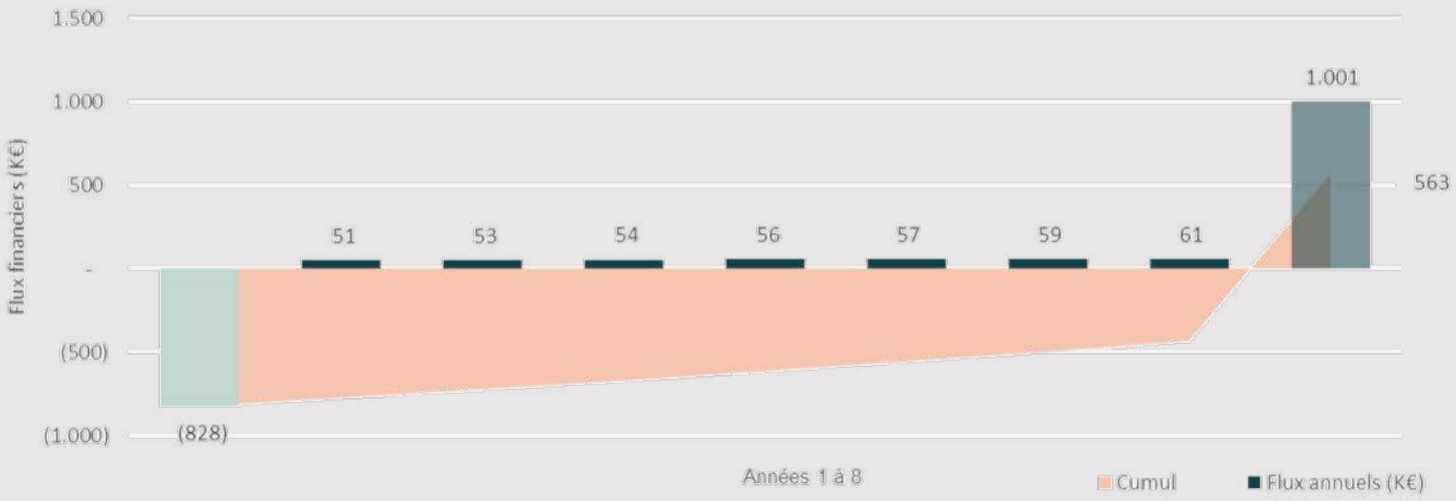
La barrière Judaïque était le dernier endroit ne disposant pas d'une petite enseigne de quartier.

Les analyses démontrent la forte dynamique commerciale et un taux d'effort correct pour le franchisé.



TANTIEM

ELEMENTS FINANCIERS



Rendement NET moyen reversé

6,85%*

TRI Cible

8,25%

Multiple capitaux propres

x1,68

* 6,2% en année 1 puis évolution progressive avec l'inflation. Net de frais, hors fiscalité.

TANTIEM

CHIFFRES CLÉS
LIÉS À L'ACQUISITION DE L'ACTIF

DESCRIPTION	VALEUR	COMMENTAIRE
Prix d'acquisition	720 000€	Prix négocié avec le vendeur (Pierra Nova - Promoteur réputé de la région bordelaise)
Provision travaux	-	Aucune provision travaux: travaux de rénovation complète de l'immeuble réalisé en 2023 par le promoteur (toiture, façade, etc.) - Garantie décennale 2033 Travaux complets de rénovation du local réalisés par le preneur / Monop' - 380 k€
Frais Notaires	48 300€	Frais de notaire
Autres frais	4 800€	Frais HLPD (Hypthèque Légale Préteur de Denier). Permet de s'assurer que la cession de l'actif immobilier devra en priorité servir au remboursement des investisseurs (obligataires)
Frais Tantiem	55 200€	Frais pris en charge au titre de ces activités de : sourcing, demandes d'expertises, gestion d'acquisition, distribution (pour rappel : 6% à 8% du coût d'acquisition en fonction du dossier. 8% pour le dossier de Bordeaux
Total acquisition	828 300€	
Financement bancaire	-	Compte tenu de la situation actuelle des taux de financement, nous ne prévoyons pas de financement bancaire sur cette opération. Pour rappel, Tantiem peut soutenir le financement de ses opérations jusqu'à 50%
TOTAL FINANCEMENT	**828 300€**	Montant total de la collecte pour financer le bien

TANTIEM

CHIFFRES CLÉS
LIÉS À L'EXPLOITATION DE L'ACTIF

ANNEE 1

DESCRIPTION	VALEUR	COMMENTAIRE
Loyer annuel brut	54 000€	Loyer actuel de l'actif - bail sécurisé 8 ans
Rentabilité brute	6,5%	Rentabilité calculée sur la valeur totale financée
Frais administratifs Tantiem	1 080€	Frais d'expertise comptable / gestion juridique / ré évaluation annuelle
Frais de gestion agence	1 620€	Frais d'exploitation / quittancement / syndic
Charges bailleur	-	Charges résiduelles. Les baux stipulent que les charges d'exploitation sont à la charge du locataire
Taxes bailleur	-	Conformément aux dispositions du bail, la taxe foncière est assumée par le locataire
Assurances	276€	Assurance PNO (propriétaire Non Occupant) souscrite.
Réserve	-	Pas de mise en réserve budgétée
LOYER NET	51 024€	
RENTABILITÉ NETTE	6,2%	Rentabilité cible reversée trimestriellement au souscripteur

ANNEE 8

DESCRIPTION	VALEUR	COMMENTAIRE
Evolution moy. Annuelle indice loyer	3%	Estimation de l'évolution de l'indice de référence des baux (ILC), sur la base de l'évolution de l'inflation. Hypothèse : inflation élevée sur 2023 / 2024, retour progressif à une inflation cible de 2% en année 8
Loyer annuel brut	66 413€	Loyers actualisés annuellement indice ILC
Rentabilité brute	8,0%	Rentabilité calculée sur la valeur totale financée
Frais administratifs Tantiem	1 328€	Stables + hypothèses d'inflation
Frais gestion agence	1 992€	Stables + hypothèses d'inflation
Charges bailleur	-	Stables + hypothèses d'inflation
Taxes bailleur	-	Stables + hypothèses d'inflation
Assurances	339€	Stables + hypothèses d'inflation
Réserve	-	
LOYER NET	62 753€	
RENTABILITÉ NETTE	7,6%	Rentabilité cible reversée trimestriellement au souscripteur
Revente	937 889€	Revente à un investisseur dans des conditions similaires d'acquisition - 6,5% de rentabilité attendue (taux de capitalisation)

TANTIEM

ANALYSE DE SENSIBILITÉ ET IMPACT SUR LA RENTABILITÉ ATTENDUE

Objectif : évaluer l'effet d'évènements pouvant impacter favorablement ou défavorablement la rentabilité de l'actif sur l'ensemble de la période.

Dans ce modèle, nous évaluons la sensibilité de facteurs essentiels :

- Le niveau d'inflation moyen attendu sur la période. Dans un contexte de forte inflation (4,1% en décembre 2023), à quel rythme le niveau d'inflation va-til se stabiliser et revenir au niveau d'inflation cible attendu par la BCE (2%) ?
- Le niveau de loyer perçu qui peut varier selon différents facteurs : taux d'occupation, niveau d'impayé, capacité à augmenter le loyer en cas de départ du locataire, charges non provisionnées…)

D'autres paramètres peuvent impacter plus moins fortement la performance de l'investissement et notamment l'évolution de l'immobilier sur la zone (pression locative / attractivité…). Par souci d'objectivité, nous n'avons pas modélisé ici de plus-value liée au marché (ou moins-value)

SENSIBILITE: TRI CIBLE

Loyer moyen (annuel / brut)

Inflation moy. sur 8 ans	8,24%	51.000	52.500	54.000	55.500	57.000
	3,5%	7,74%	8,21%	8,67%	9,13%	9,58%
	3,0%	7,31%	7,78%	8,24%	8,70%	9,14%
	2,5%	6,89%	7,35%	7,81%	8,26%	8,71%
	2,0%	6,46%	6,92%	7,38%	7,83%	8,27%

RISQUES

Investir dans un projet d'investissement immobilier avec TANTIEM comporte des risques, notamment:

- Risque lié à la situation locative et aux revenus: Il est possible que les revenus deviennent faibles voir nuls dans l'hypothèse de vacance locative (notamment dans l'hypothèse où des travaux seraient nécessaires ou en cas de vacances locatives, d'impayés ou d'interdiction administrative). En conséquence, les revenus des Biens Acquis et donc le rendement des obligations pourrait être inférieur à ce qui est présenté ou nul.
- Risque lié aux charges: dans la mesure où le rendement est calculé sur la base des revenus nets de frais, une augmentation des charges liée aux Biens Acquis aurait un impact sur le rendement. Ce risque lié aux charges du Bien Acquis pourrait avoir des conséquences sur le rendement qui pourrait être inférieur à ce qui est présenté voir nul.
- Risques liés à l'absence de droit de vote des investisseurs: Les investisseurs qui participent aux offres de Tantiem souscrivent à des obligations émises par l'émetteur qui ne donnent pas accès au capital de la société et n'offrent pas de droit de vote. Les souscripteurs ne disposent ainsi d'aucun pouvoir dans la gestion des affaires de la société.
- Risques de perte en capital: La valeur des Biens Acquis peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction du marché immobilier. Il est donc possible que l'amortissement soit inférieur au montant investi voir nul.
- Risques liés à la valorisation du Bien Acquis: Les Biens Acquis font l'objet d'une valorisation par un expert indépendant qui a confirmé que le prix d'acquisition correspondait à un prix de marché. L'expert pourrait avoir fait une analyse erronée de la valeur du Bien Acquis ce qui aurait pour conséquence d'affecter négativement le retour sur investissement de la Société et donc l'amortissement du capital des obligations.
- Risque de liquidité: Tantiem investit uniquement dans des actifs immobiliers non cotés, peu ou pas liquides et les obligations émises ne seront pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers, de telle sorte qu'elles ne sont pas liquides. L'investisseur pourra céder ses Obligations de gré à gré toutefois, en l'absence d'acquéreur les investisseurs pourraient ne pas récupérer leur mise avant la date d'échéance des Obligations sur chaque projet.