

SAUMUR

Prêt Obligataire
1 509 000 €
13,5%/an sur 12 mois

Taux brut hors fiscalité

PHOTO NON CONTRACTUELLE

LE PROJET

Refinancement de l'acquisition et financement de travaux de réaménagement d'un ensemble immobilier mixte d'hébergements et de bureaux situé au cœur de la ville de Saumur, revente d'une surface détachée et exploitation sous marque du groupe de l'immeuble.

LOCALISATION

L'ensemble du complexe est situé en plein cœur de la ville de Saumur, à quelques minutes à pieds du château, des bords de Loire et des divers lieux touristiques.

LE MONTAGE

La SAS émettra l'emprunt obligataire de **1 509 000€** sur une durée de **12 mois** avec possibilité de rembourser dès le 8ème mois et de proroger de 6 mois sans pénalités, **avec un taux de 13,5% brut** par an.

Nous avons obtenu une hypothèque de premier rang ainsi qu'une garantie à première demande de la société holding.

LE MARCHAND DE BIENS

Le groupe est né de la volonté d'apporter une réponse différente aux nouveaux besoins de l'hébergement marchand : hybridation, polyvalence, responsabilité RSE. Acteur des territoires depuis sa création en 2016, Il a construit sa stratégie d'hébergement marchand haut de gamme en investissant sur des bâtiments premium et des emplacements de qualité. Il exploite aujourd'hui un patrimoine immobilier au travers d'un concept pluridimensionnel composé de 3 marques.

LES ATOUTS DU PROJET

DCS PATRIMOINE

- ◆ L'emplacement en cœur de ville.
- ◆ Une région à forte activité touristique (œnotourisme, culture et patrimoine du Pays de la Loire).
- ◆ Une offre d'hébergement hybride inexistante actuellement sur le Saumurois.
- ◆ La couverture de l'opération de 48% soit 1 514 660€ solidifiée par un apport en fonds propres conséquent.
- ◆ Les sûretés :
 - Hypothèque de premier rang,
 - Garantie à première demande de la holding.

LES FAIBLESSES DU PROJET

DCS PATRIMOINE

- ◆ Groupe existant depuis 2016 mais fort de belles réalisations sur des projets de rénovation complète et d'exploitation de biens situés dans des localisations de premier choix.
- ◆ Le contexte sanitaire, économique et le conflit international actuel peuvent engendrer un retard sur la commercialisation de l'immeuble, c'est pour cela que nous proposons la possibilité de proroger la durée de 6 mois.



DETAILS DU PROJET



Objet de la levée de fonds

DCS PATRIMOINE vous présente le projet SAUMUR proposé par une société immobilière exerçant depuis 2016 et fort de belles réalisations dans des projets de rénovations complètes et d'exploitation de complexes immobiliers hybrides.

Cette opération consiste au refinancement de l'acquisition et la rénovation d'un ensemble immobilier mixte d'hébergements et de bureaux par le biais d'une SAS dédiée. Des travaux d'aménagements conséquents sont prévus (nettoyage des façades, modifications des espaces intérieurs ainsi que de l'électricité et plomberie liée, ameublement) afin de pouvoir correspondre au cahier des charges techniques du groupe et à la signature visuelle de la marque.

GARANTIES OBTENUES

- Hypothèque de premier rang
- Garantie à première demande

La SAS du groupe acheteuse du foncier pour le projet **SAUMUR**, émettra l'emprunt obligataire de 1.509.000 € sur une durée de **12 mois, avec un taux d'intérêt brut de 13,5%** par an. L'opérateur aura la possibilité de rembourser dès le 8ème mois sans pénalité dès la vente sur plan des biens réalisée.

Le prix de revient du projet est estimé à **3 153 240€**. Il est financé par la levée en obligations de 1.509.000 euros dont le remboursement sera assuré par la vente à un investisseur institutionnel d'une surface de 433m² destinées à être exploitée en co-living pour un montant de 2 033 900€. Un apport de trésorerie via des fonds propres vient compléter les besoins de financement en vue de l'exploitation des surfaces conservées.

La marge confortable brute dégagée avant le remboursement des intérêts aux investisseurs, est estimée à 48%.

L'émission obligataire ainsi que les intérêts seront remboursés dès la vente de la surface de co-living effectuée.



SAUMUR : une ville au cœur de la région touristique du Pays de la Loire

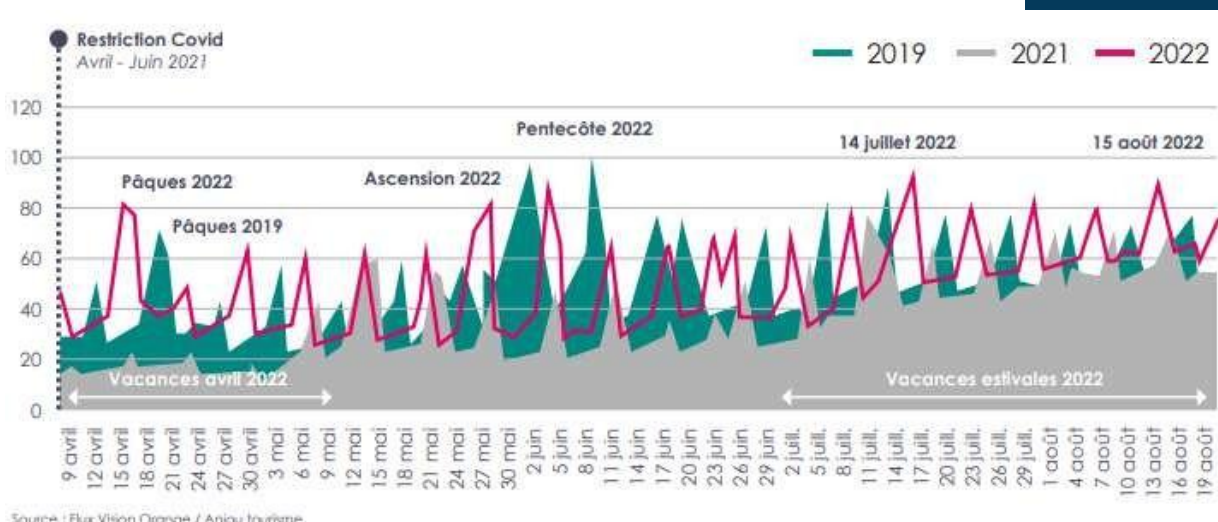
L'œnotourisme en Pays de la Loire :

- 1,6 million de visiteurs dans les caves touristiques du vignoble du Val de Loire sur la saison 2019 (avril à septembre), dont 1/3 de visiteurs étrangers.
- 46 Millions de CA réalisé dans les caves touristiques, en 2019. 860 000 visiteurs dans les caves touristiques en 2019, dont 7% d'étrangers.

Une dynamique post-covid qui perdure :

- + 12 % d'augmentation de la clientèle française cet été en Anjou par rapport à 2019. L'attrait des destinations de campagne de proximité se confirme encore cette année.
- + 10 % d'évolution du nombre de nuitées touristiques entre juillet et août 2022 par rapport à 2019.
- + 5 % d'évolution des nuitées touristiques étrangères par rapport à 2019.

(Source : partenaires-tourisme-anjou.fr)



Un projet pluridimensionnel nouvelle génération

Le groupe met à disposition pour les particuliers et pour les professionnels un concept d'hébergement BtoB et BtoC à Saumur, comprenant une partie en hôtellerie diversifiée et une partie coworking.

L'offre Hôtelière est située sur 3 niveaux et propose :

- ♦ 50 lits en Auberge de jeunesse composée de 9 dortoirs d'une capacité d'accueil allant de 2 personnes à 10 personnes avec sanitaires communs.
- ♦ 21 lits en Coliving offrant 13 locations dotées d'une capacité d'accueil de 1 à 3 personnes.
- ♦ 27 lits en hôtel offrant 10 chambres pouvant accueillir 2 à 4 personnes dont 7 chambres proposées en appart-hôtel.

L'offre Coworking situé sur le RDC, avec un fonctionnement flexible offrant des accès pouvant aller de la demi-journée, journée, semaine et/ou mois, propose :

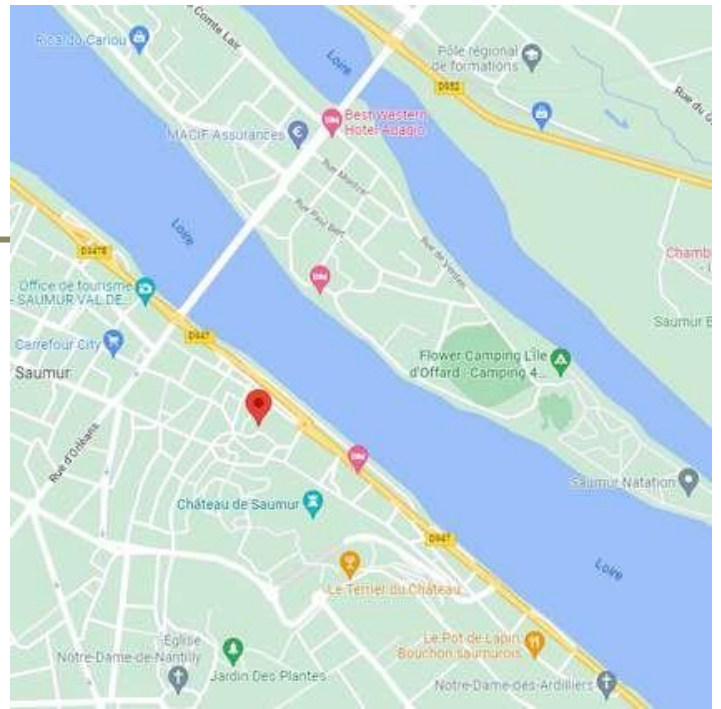
- ♦ Un Open Space de 36 places
- ♦ Un espace de bureaux à partager de 9 places
- ♦ Une salle de réunion
- ♦ Un espace détente

*Central
Hostel*

*Central
House*



LA LOCALISATION



Son emplacement est idéal. Situé à 2 pas du cœur de ville et à quelques minutes à pieds du château de Saumur, des bords de Loire et des divers lieux touristiques et autres évènements de la ville axés autour de l'œnotourisme, le tourisme équin et culturel (Anjou Vélo Vintage, Les Grandes Tablées, Saumurban trail, Le Carrousel de Saumur, etc.).

Pour plus de simplicité, le site est également desservi par le transport en commun (Bus) et la gare (à 20 minutes à pieds ou 7 minutes à vélo), une zone de stationnement publique et gratuite sur les quais et un parking privé.

Le bien

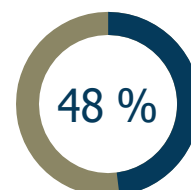


DONNEES CHIFFREES DU PROJET

BILAN FINANCIER DE L'OPERATION "SAUMUR"	Prix HT (en €)	TVA (en €)	Prix TTC (en €)
Apport en capital	1 125 000		1 125 000
Financement	1 509 000		1 509 000
Vente de 433m ² via détachement d'une surface	2 033 900		2 033 900
Ressources	4 667 900		4 667 900
Acquisition	550 000		550 000
Frais de notaire	44 000		44 000
Frais d'agence			
	594 000		
Etudes conformité	135 000		135 000
Frais d'architecte	210 000		210 000
Travaux	1 935 000		1 935 000
Frais de commercialisation	188 700		188 700
	2 468 700		
Frais financier	90 540		90 540
	90 540		
Prix de revient	3 153 240		3 153 240
Couverture du prix de revient			1 514 660

Le remboursement de l'émission obligataire ainsi que les intérêts seront assurés par la vente de la surface de co-living.

- ◆ Couverture du prix de revient



Plans de l'OPERATION

Niveau RDC :



Niveau R+1 :



Plans de l'OPERATION

Niveau R+2 :



Programmation:

	Niveau	Nb de clés	Nb de places	Surface
Coworking	RDC	x	36	108 m2
BAP	RDC	x	9	33 m2
Salle de réunion	RDC	x	-	30 m2
Auberge de jeunesse	R+2	9	50	179 m2
Chambres d'hôtel	R+1 et R+3	10	24	245 m2
Colivings	R+1, R+2 et R+3	13	21	433 m2

Les réalisations de l'opérateur



W'IN est né d'une expérience personnelle de C.G, fondateur du groupe. Lors d'un séjour à New York il y a quelques années, il observe que les bureaux se réservent en mode all inclusive avec une extrême facilité.

En réponse aux nouvelles attentes des professionnels sur le marché français, il lance W'IN Coworking sur un concept mixant agilité et convivialité. Des arguments qui ont permis aux premiers espaces W'IN de conquérir indifféremment startups, PME, grands groupes et indépendants.



W'in, cest aujourd'hui 4 espaces de coworking dans des villes importantes avec un emplacement de choix :

- ◆ Bordeaux Tourny
- ◆ Bordeaux Mériadeck
- ◆ Nantes
- ◆ Libourne

Les réalisations de l'opérateur

L'entité Central Hostel décline deux concepts d'hôtellerie hybride en centre ville imaginés par le fondateur pour offrir aux clients des hébergements innovants d'un haut niveau de qualité. Si l'offre « Central Living » qui mélange hôtellerie, coworking et coliving est en cours de finalisation, la marque « Central Hostel » a d'ores et déjà inauguré son premier établissement. L'objectif ? Se différencier radicalement en réinventant intégralement un style d'hébergement réputé bon marché.



Valeur du marché

Prix au m² Loyer au m²

Prix immobilier à Saumur (49400)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 février 2023. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

1 739 €

de 1 058 € à 2 418 €

Indice de confiance ●●●●●



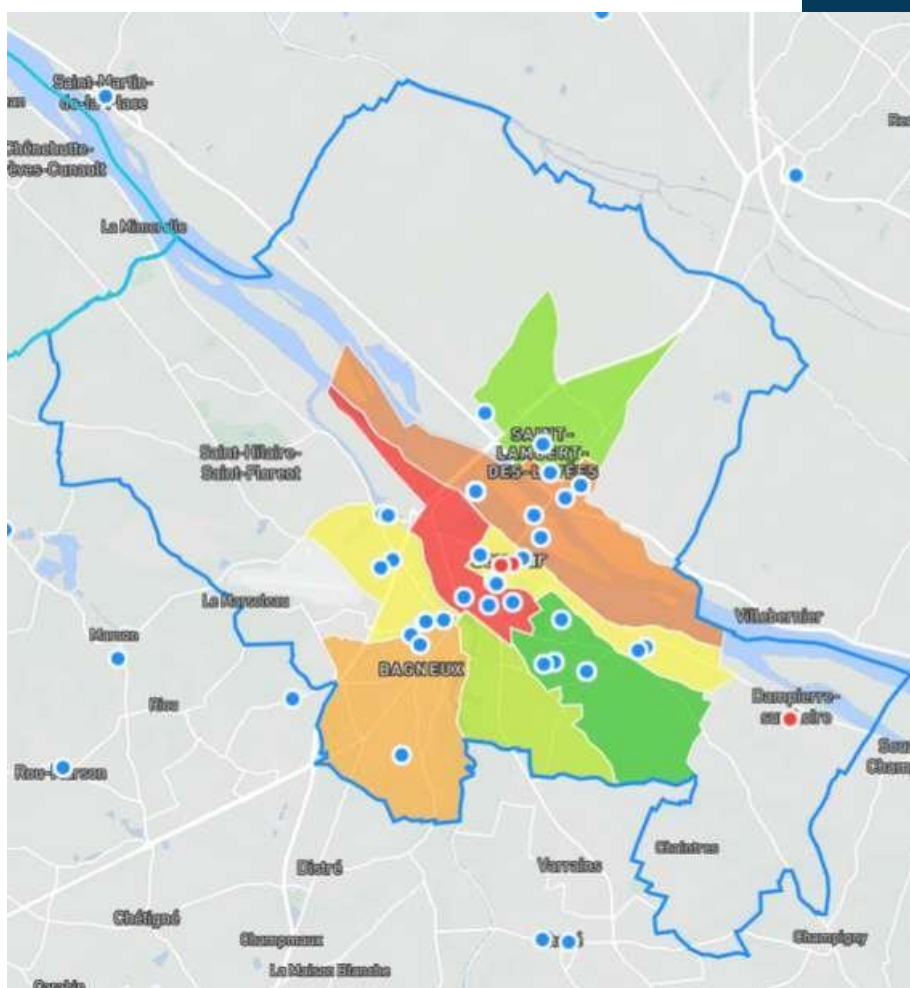
MAISON

Prix m2 moyen

2 036 €

de 1 239 € à 2 831 €

Indice de confiance ●●●●●



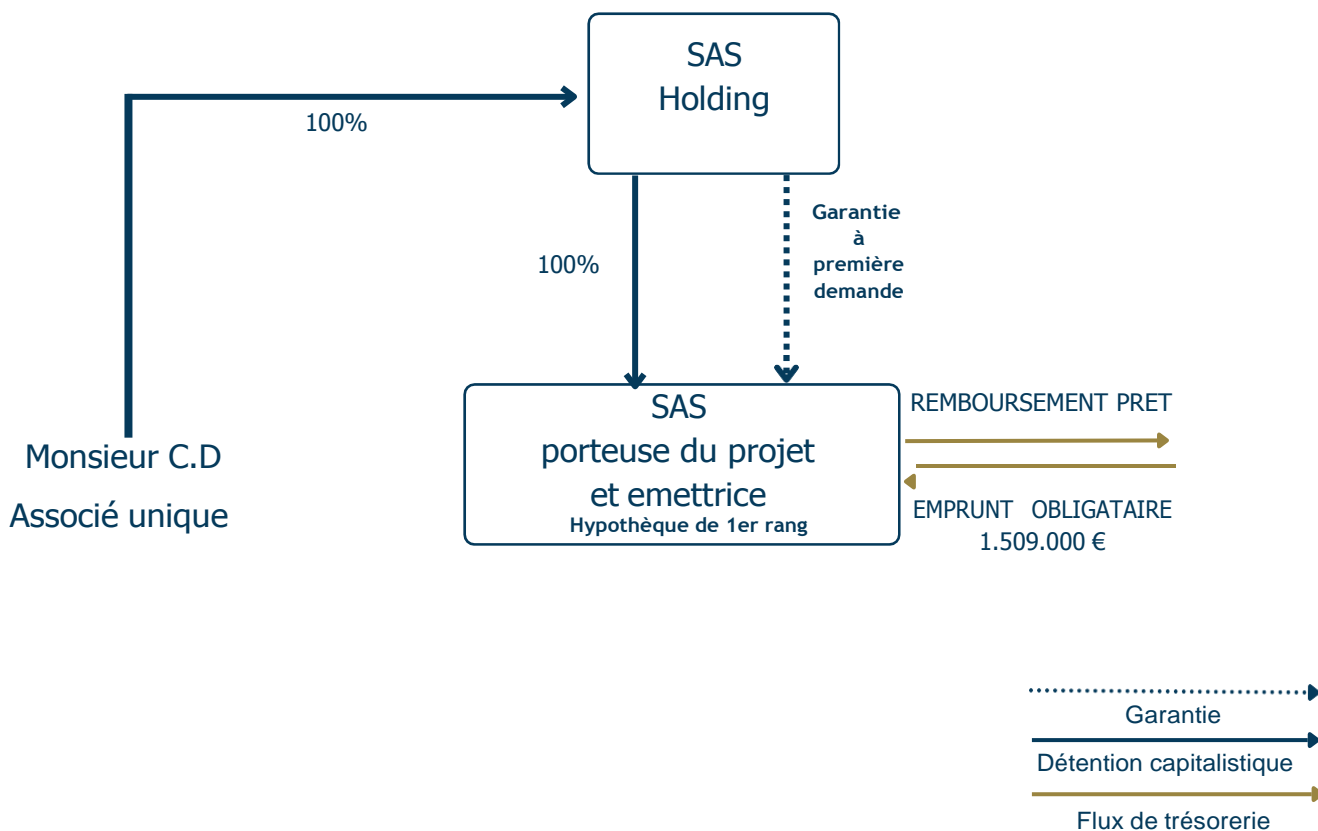
Le bien, d'une surface totale utilisable après travaux de 1028m², a été négocié à un prix d'achat de 550 000€, soit 535€/m².

Si nous incluons le coût des travaux, le coût de revient du projet est de 2 485 000€, soit un coût de revient par m² de 2 417€, toujours dans les prix du marchés.

LE FINANCEMENT DE L'OPERATION

TABLEAU DE FINANCEMENT	DATE DE LEVEE		
Apport		1.125.000€	35.68%
Vente surface co-living		2.033.900€	64.50%
DCS PATRIMOINE	01/03/2023	1.509.000€	47.86%
	Prix de revient	3.153.240€	100 %

MONTAGE JURIDIQUE



CALENDRIER



Mars 2023
Levée de fonds MCI



Mars 2023 à Mars 2024
Achat du bien
et début des travaux



Avril 2023 à Mars 2024
Négociation et vente d'une
surface de 433m²



Mars 2024 **
Remboursement des investisseurs
**peut intervenir dès le 8ème mois

*** Le remboursement pourra intervenir entre le 8ème mois et le 12ème mois après le versement du prêt obligataire. Il est prévu que la société, **pouvant faire face à des retards de commercialisation causés par la crise économique, bénéficie d'un délai supplémentaire de 6 mois, sous conditions.** Le calcul des intérêts pour les investisseurs se fera au prorata temporis.*



LE CROWDFUNDING IMMOBILIER

DCS PATRIMOINE est une marque de Happy Capital, Conseiller en Investissement Participatif - Inscrit à l'ORIAS sous le n° 13004726 Les investisseurs sont informés que ce document n'a pas de valeur de DIRS tel qu'exigé par l'Autorité des Marchés Financiers et la réglementation en vigueur. **Celui-ci est consultable sur la page du projet sur la plateforme.**

* Avertissements :

Durée estimée et rendement brut de frais avant impôts
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

L'investissement dans des projets immobiliers présente des risques de perte totale ou partielle du capital investi, risque d'illiquidité et risques opérationnels du projet pouvant entraîner une rentabilité moindre que prévue.

Plus le taux est élevé, plus le risque de perte en capital ou d'impayé des intérêts est important

"Nous apportons la plus grande attention à la sélection des dossiers que nous vous présentons"



*M Francis WESSEL-CESSIEUX
Président de DCS PATRIMOINE*

Contactez-nous au +33 4 83 43 74 36 ou sur contact@dcs-patrimoine.com