



UPSTONE

# DOSSIER D'INVESTISSEMENT

## - BEAULIEU -

## DANS CETTE PRÉSENTATION

1. **Présentation de l'opportunité d'investissement**
2. **Modalité d'investissement**
3. **Éléments financiers**

# L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

1

## ACHAT REVENTE D'UN LOT SITUÉ À BEAULIEU

**1** Acquisition d'un appartement de 190m<sup>2</sup> dans la résidence "Les Floralties"

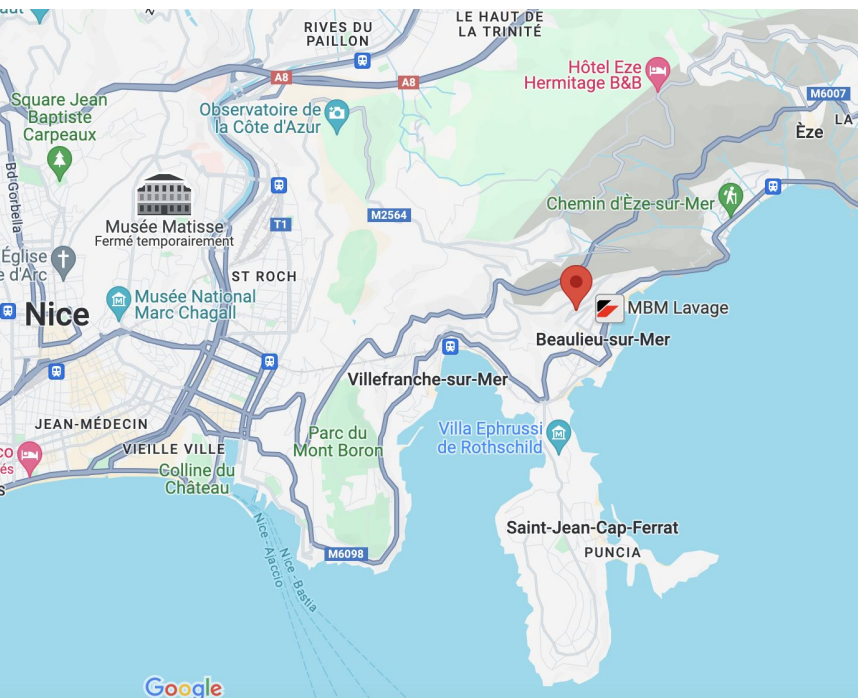
**2** Rénovation et la division de l'actif en 2 lots :

- Lot A : T2 de 90m<sup>2</sup>
- Lot B : T3 ou T4 de 100m<sup>2</sup>

**3** Revente des lots pour un usage d'habitation



## L'ACTIF



- 1** Il est composé d'une **habitation principale de 190m<sup>2</sup>**.  
L'actif est situé dans la ville de Beaulieu-sur-Mer, plus précisément dans la résidence "Les Floralies".
- 2** L'Immeuble Les Floralies, à Beaulieu-sur-Mer, a été construit vers 1930. Composé de deux ailes reliées par une cage d'escalier demi-hors-œuvre, il offre des terrasses et des balcons ornés de décorations sculpturales. Son style régionaliste niçois et son décor intérieur remarquable en font un édifice singulier de la région **répertorié dans la base de données du patrimoine architectural (Mérimée)**.
- 3** Beaulieu-sur-Mer, entre Nice et Monaco, offre une beauté naturelle exceptionnelle, **des villas Belle Époque, et une atmosphère chic**. Avec ses plages, ses boutiques de luxe et ses activités de loisirs, c'est une destination prisée sur la Côte d'Azur.

## L'OPÉRATEUR



Gabriel BAULET est un opérateur immobilier spécialisé dans la construction et la rénovation entre Nice et Grasse.

2

# MODALITÉS D'INVESTISSEMENT



UPSTONE

## INDICATEURS CLÉS DE L'OPÉRATION

### ÉMETTEUR

ALEXIA INGENIERIE

### TRI CIBLE

12% / an

### MONTANT CIBLE

1 230 000 €

### AMORTISSEMENT

In fine

### GARANTIE

Fiducie sur les parts  
de la société porteuse  
de projet.

### DURÉE CONTRACTUELLE

15 mois

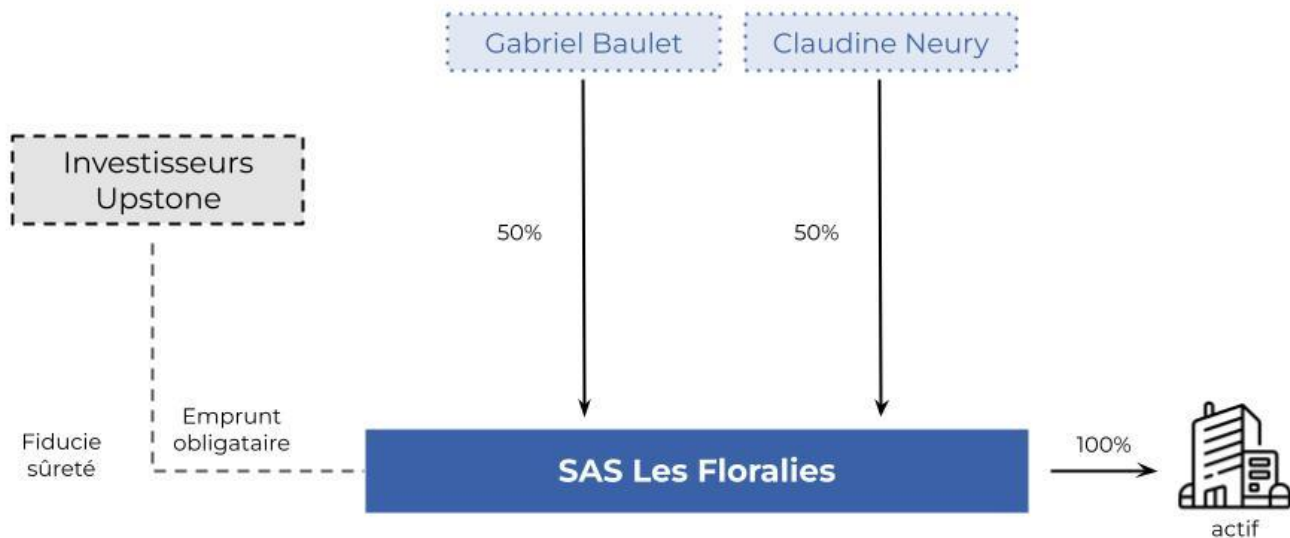


8 mois de prorogation

### DURÉE CIBLE

8 à 12 mois

## MONTAGE DE L'OPÉRATION



# ÉLÉMENTS FINANCIERS

3

## BILAN

BILAN SIMPLIFIÉ		
Acquisition	1 004 500 €	5 287 €/m <sup>2</sup>
Frais de rénovation	225 000 €	1 184 €/m <sup>2</sup>
Hono. comm.		54 150 €
Financement		325 475 €
<b>Prix de revient</b>		<b>1 609 125 €</b>
Marge	10,85%	195 875 €
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>1 805 000 €</b>

1. Le prix d'acquisition est le point fort du bilan.
2. La surface en rectangle est facile à travailler.
3. Les frais financiers sont provisionnés sur 18 mois.
4. Si les biens sont vendus plus tôt les frais financiers seront minorés au profit de la marge.
5. L'enveloppe travaux permet une rénovation de standing.

## RATIOS

LTA	LTC	LTV
122,45%	76,44%	68,14%

Financement	1 230 000 €
Acquisition	1 004 500 €
Prix de revient	1 609 125 €
Prix de vente	1 805 000 €

**Le financement Upstone** s'élève à 1 230 000 €.

**Les fonds propres de l'opérateur** à hauteur de 379 125 € pour un prix de revient de 1 609 125 €.

Financement	1 230 000 €	76,44%
Fonds propres	379 125 €	23,56%
Prix de revient	1 609 125 €	

## Etude de marché

### Base DVF

Adresse	Surface	Prix	Prix / m2	Date
612 boulevard Edouard VII	260	2 580 000 €	9 923 €	12/06/2019
612 boulevard Edouard VII	170	2 445 870 €	14 387 €	19/09/2022
431 boulevard Edouard VII	120	3 200 000 €	26 667 €	31/01/2022
216 boulevard Edouard VII	59	330 000 €	5 593 €	12/01/2023
236 boulevard Edouard VII	28	172 000 €	6 143 €	13/05/2020
100 boulevard Edouard VII	120	1 050 000 €	8 750 €	08/01/2020
185 boulevard Edouard VII	84	825 000 €	9 821 €	23/12/2022

### Annonce

Surface	Prix	Prix / m2	Etat
101	1 250 000 €	12 376 €	Refait à neuf
104	945 000 €	9 087 €	À refaire
80	1 080 000 €	13 500 €	Propre
101	1 490 000 €	14 752 €	Propre

Le positionnement de l'opération est en deçà des offres actuelles.

Peu d'offres sur le marché.

Deux commercialisateurs estiment les deux lots refaits à 9 500 € le m2.

## LES RISQUES

**1 Risque administratif :** Aucune autorisation n'est nécessaire pour ce projet.

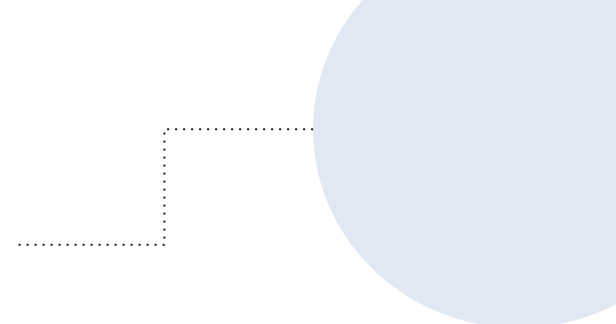
**2 Risque commercial :** Aucun des 2 lots n'est commercialisé à ce stade.  
Une étude de marché nous a permis d'établir un prix de marché entre 8 500 et 10 000 €/m<sup>2</sup>.  
L'opérateur propose les lots à 9 500 €/m<sup>2</sup> tenant compte du prestige et de la qualité exceptionnelle de cette résidence.

**3 Risque opérationnel :** L'opération consiste en la rénovation et la division de l'actif en 2 lots :

- Lot A : T2 de 90m<sup>2</sup>
- Lot B : T4 de 100m<sup>2</sup>



## ANALYSE DES SCÉNARIOS



Une étude de marché nous a permis d'établir un prix de marché entre 8 500 et 9 500 €/m<sup>2</sup>.

Une analyse de sensibilité montre que la marge reste positive malgré une baisse du prix de sortie.

Prix de vente	Marge	Taux de marge
9 500 €/m <sup>2</sup>	195 875 €	10,85%
9 000 €/m <sup>2</sup>	163 540 €	9,56%
8 500 €/m <sup>2</sup>	71 390 €	4,42%

Marge / Durée	6	12	18
9 500 €/m <sup>2</sup>	352 080 €	276 190 €	195 875 €
9 000 €/m <sup>2</sup>	257 080 €	181 190 €	100 875 €
8 500 €/m <sup>2</sup>	162 080 €	86 190 €	5 875 €

## DÉTAILS DU CHIFFRE D'AFFAIRES



Lot A

- ✓ 100 m<sup>2</sup>
- ✓ 950 000 €



Lot B

- ✓ 90 m<sup>2</sup>
- ✓ 855 000 €

Chiffre d'affaires total

- ✓ 1 805 000 €



U P S T O N E