



# Buildr

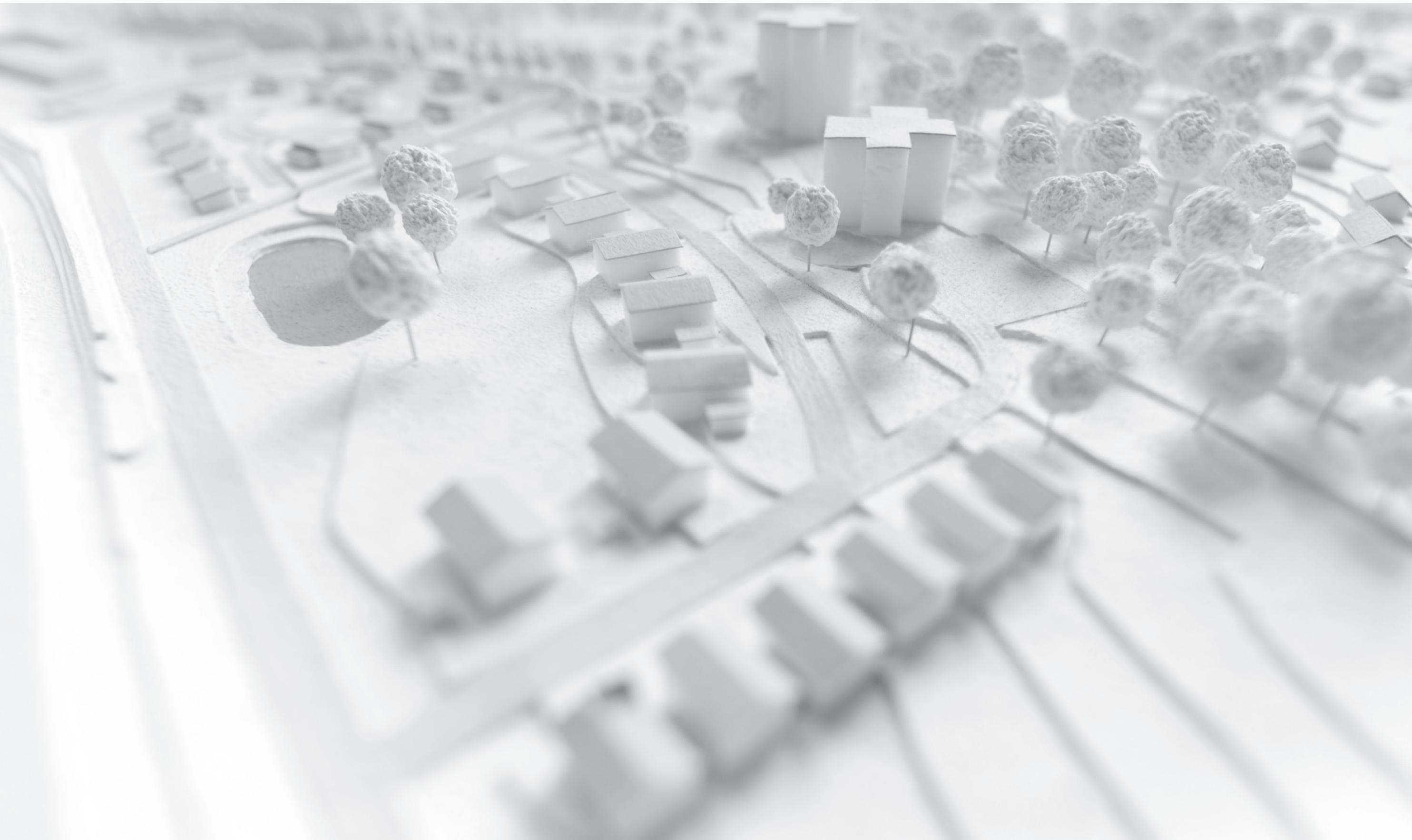
**Build your own  
investment portfolio  
in real estate**

---

**M-CAPITAL** |

[www.  
mcapital.fr](http://www.mcapital.fr)

---



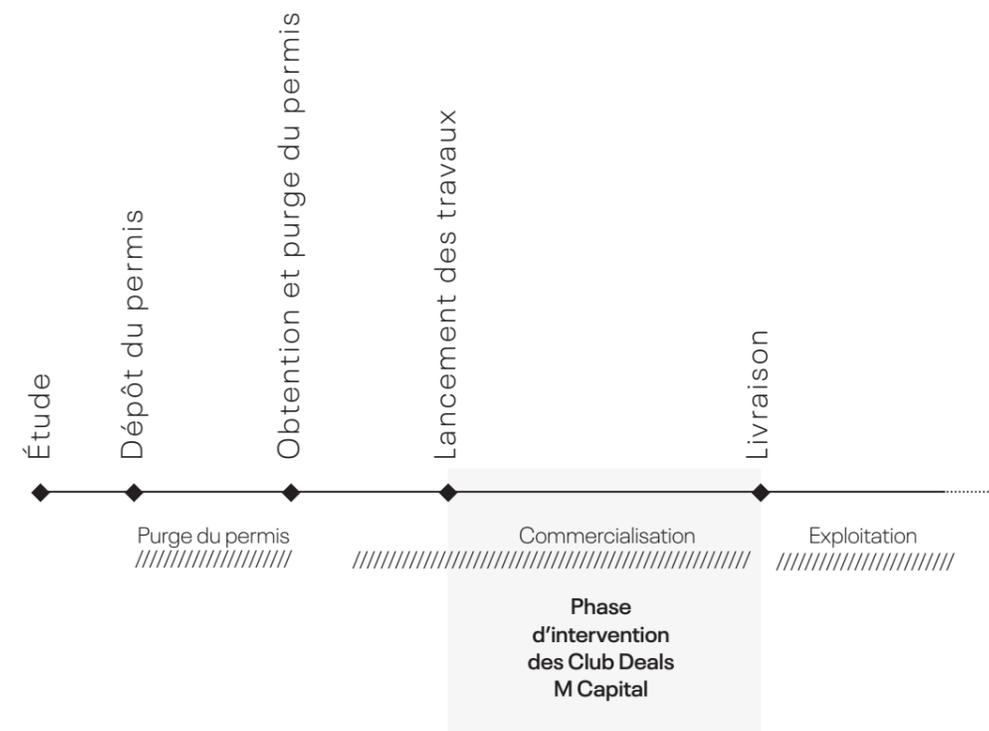
# Buildr

## Build your ROI

CHAQUE MOIS, NOUS OFFRONS AUX GESTIONNAIRES PRIVÉS LA POSSIBILITÉ D'ORGANISER DES CLUB DEALS IMMOBILIERS POUR LEURS CLIENTS. CES DERNIERS VONT INVESTIR DANS DES OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER OU DE RÉHABILITATION, TRADITIONNELLEMENT RÉSERVÉES AUX INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS.

Pour chaque opération, un nombre limité d'investisseurs privés, généralement de deux à quelques dizaines, vont acquérir ou financer collectivement un ou plusieurs biens immobiliers. Il s'agira le plus souvent d'immobilier résidentiel. La sélection des actifs présentés à l'investissement se fera en fonction d'objectifs de rentabilité, de risque et de durée d'investissement par les équipes de M Capital Real Estate rompues à cet exercice.

**Nous privilégions des durées d'investissement courtes (12 à 36 mois) et des rendements cibles optimisés.**



\* Avertissements en dernière page

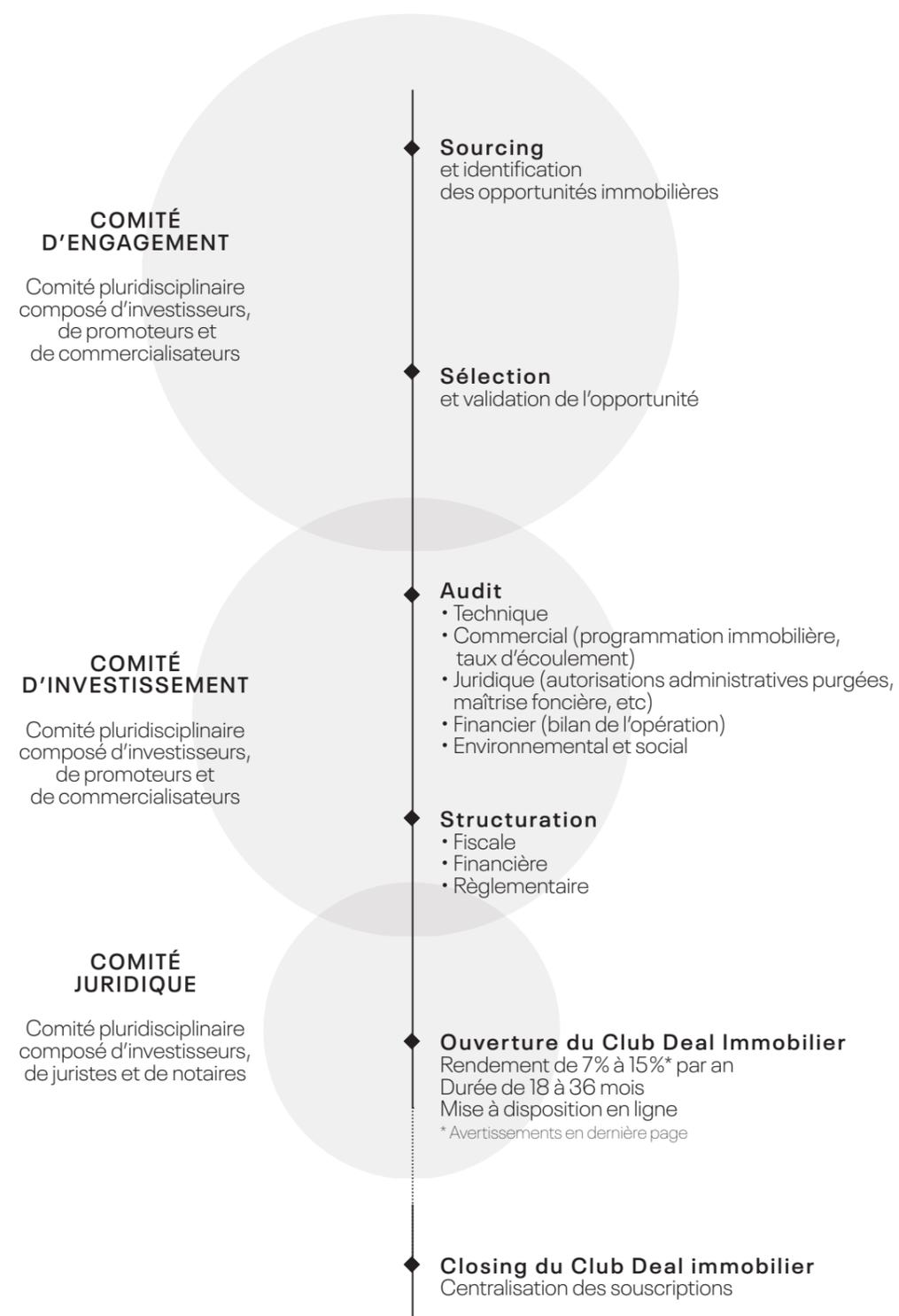
# Buildr

## Build your expert resources

DISPOSER DE MOYENS IDENTIQUES  
À CEUX D'INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS  
POUR ANALYSER LES RISQUES ET LES OPPORTUNITÉS.

Nos équipes d'experts, composées de promoteurs expérimentés, d'investisseurs, d'ingénieurs du bâtiment et de notaires, se mettent au service des investisseurs du Club Deal pour identifier des actifs immobiliers, réaliser les due diligence immobilières techniques, commerciales, financières, juridiques et structurer les montages.

L'ensemble de la documentation financière et juridique est mise à la disposition des investisseurs du Club Deal.



# Buildr

## Build unique wealth solution

CHOISIR DE PARTICIPER À UN DE NOS CLUB DEALS,  
C'EST CHOISIR UNE STRATÉGIE  
EN ADÉQUATION AVEC SES OBJECTIFS PATRIMONIAUX.  
NOS CLUB DEALS ÉPOUSENT QUATRE DIMENSIONS :

### Une dimension rendement :

Chacune de nos opérations cible des rendements compris entre 7 et 11 %\* par an.

La rentabilité peut varier en fonction de la localisation de l'actif financé, de la nature de l'opération (transformation, réhabilitation ou création d'actif résidentiel) ainsi que des garanties obtenues. A titre d'exemple, un rendement annuel capitalisé de 10%\* sur un investissement de 100k€ et un horizon de 24 mois permet de récupérer 121k€, soit une plus-value de **21k€ nets de frais avant impôts**.

### Une dimension temporelle :

Chacune de nos opérations s'inscrit dans une période de temps courte, **de 12 à 36 mois**.

### Une dimension fiscale :

Certaines opérations sont éligibles au dispositif de remploi des plus-values en report d'imposition (**150-0 B ter**), au régime des sociétés mères-filles ainsi qu'au PEA-PME.

### Une dimension environnementale et sociale :

Nous tenons compte de critères extra-financiers dans la sélection des projets. Ces critères font échos à nos trois engagements principaux en matière d'immobilier :

- Favoriser la **mixité** sociale et intergénérationnelle ;
- Réduire l'**empreinte carbone** des bâtiments ;
- Promouvoir un **habitat de qualité** à prix raisonné.

Chacune de nos opérations est appréciée du point de vue de son impact environnemental et social.

\* Avertissements en dernière page

**Buildr**

**Build  
with people**

# team

Plus que des opérations, nous vous offrons l'accès à des équipes dont disposent traditionnellement les investisseurs institutionnels. Elles cumulent une expérience unique de près de 100 ans dans l'immobilier et 2000 opérations dans la réhabilitation ou la commercialisation d'immobilier résidentiel.





# Buildr

**Build with  
Régis  
Caumartin**

---

Business Developer  
Ex Nexity, Sporting

---

Ancien Rugbyman et entrepreneur de l'immobilier, Régis CAUMARTIN était directeur commercial d'un des leaders de la promotion immobilière en France. Régis vous apporte sa connaissance du marché et sa capacité unique à identifier des actifs immobiliers prime, off market.

[r.caumartin@mcapital.fr](mailto:r.caumartin@mcapital.fr)



# Buildr

## Build with Stéphane Ferran

Directeur Général Adjoint  
Ingénieur BTP  
Ex Spie Batignoles, Edelis

Stéphane cumule 20 années d'expérience dans le bâtiment et l'immobilier, sur des postes de direction technique et de direction générale au sein de grands groupes du secteur, tels que Spie Batignoles ou Edelis.

Stéphane contrôle chaque bilan d'opération et s'assure de la cohérence des hypothèses retenues en matière de coûts de construction et de projections commerciales.

[s.ferran@mcapital.fr](mailto:s.ferran@mcapital.fr)





# Buildr

**Build with  
Sondes  
Smaoui**

---

Directrice d'Investissement  
Ex Bouygues Construction, Linkcity  
HEC

---

Sondes dispose de 10 années d'expérience dans l'immobilier et a réalisé un parcours brillant en financement de projet et en tant que Directrice de Programmes adjointe au sein de Bouygues Construction puis de Linkcity. Point de convergence entre les directions techniques, ESG, juridiques et financières, l'expérience de Sondes l'a conduite au cours de sa carrière en France et à l'international à intervenir sur l'ensemble des points critiques de

réalisation d'une opération immobilière, de l'identification du foncier jusqu'au démarrage des travaux en passant par la commercialisation, l'évaluation ESG et le financement.

[s.smaoui@mcapital.fr](mailto:s.smaoui@mcapital.fr)

# Buildr

## Build with Julie Menjoulou

Responsable Juridique  
Ex Crédit Agricole Immobilier  
Notaire diplômée

Julie a débuté sa carrière au sein des services immobiliers d'études notariales puis a intégré l'une des filiales du Crédit Agricole Immobilier pour assurer le support juridique des opérations de promotion immobilière résidentielles en Île de France. Elle a par la suite occupé un poste de Responsable Juridique chez un promoteur local.

[j.menjoulou@mcapital.fr](mailto:j.menjoulou@mcapital.fr)



# Buildr

**Build  
on Stone,  
not Sand**

NOS CLUB DEALS ONT RASSEMBLÉ PLUS DE 500 INVESTISSEURS PRIVÉS  
ET INSTITUTIONNELS AUTOUR DE 54 PROJETS EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL.  
CES OPÉRATIONS PRÉSENTENT LES CARACTÉRISTIQUES SUIVANTES :

# 10%

De rentabilité  
annuelle moyenne\*

# 100%

Des opérations débloquées ont  
délivré le rendement prévisionnel

# 46 k€

Ticket  
d'investissement  
moyen

## 26,4 mois de durée moyenne

\* Les performances passées ne préjugent pas les performances futures. Avertissements en dernière page.





## Les Terrasses d'Osenat Le Plessis-Trévisé (94)

### Promotion immobilière

Création de 33 appartements

Investissement en obligations convertibles dans une société dédiée au financement d'une opération de construction de 33 logements au Plessis-Trévisé (94). Un positionnement ESG (certification NF Habitat HQE, RT 2012-20%).

\* Avertissements en dernière page

[mcapital.fr](http://mcapital.fr)

INVESTISSEMENT	960000€
DURÉE D'INVESTISSEMENT	24 MOIS
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	10%*



## Paradoux Toulouse (31)

### Marchand de biens

Réhabilitation de 8 logements

Investissement en actions ordinaires dans une société dédiée au financement d'une opération de réhabilitation d'un immeuble situé dans l'hypercentre de Toulouse, afin d'y réaliser 8 logements et 1 local d'activité.

\* Avertissements en dernière page

INVESTISSEMENT	920000€
DURÉE D'INVESTISSEMENT	24 MOIS
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	20%*



## Musée du Chocolat Biarritz (64)

**Marchand de biens**

Création de 5 logements

Investissement en actions ordinaires dans une société dédiée au financement d'une opération de réhabilitation de l'ancien musée du chocolat de Biarritz afin d'y aménager 5 duplex.

\* Avertissements en dernière page

mcapital.fr

INVESTISSEMENT	1578000€
DURÉE D'INVESTISSEMENT	24 MOIS
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	14%*



## Paris Monténégro Paris (75)

**Marchand de biens - coliving**

Création de 21 unités de coliving

Investissement en actions ordinaires dans une société dédiée au financement d'une opération de transformation d'une maison de maître située dans le 19<sup>e</sup> arrondissement, afin d'y créer 21 unités de coliving. L'ensemble bénéficiera d'un jardin de 400m<sup>2</sup>.

\* Avertissements en dernière page

INVESTISSEMENT	1583000€
DURÉE D'INVESTISSEMENT	24 MOIS
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	10%*

**Buildr**

**Build  
when you want,  
how you want**

**buildr.fr**

Nous avons construit un espace privé, entièrement digitalisé, pour améliorer votre expérience investisseur et vous faire gagner du temps : [www.buildr.fr](http://www.buildr.fr).  
Si vous êtes client d'un de nos conseillers en gestion de patrimoine partenaires, vous disposez, dans cet espace, de toute la documentation juridique et financière ainsi que de fiches conseils détaillées. Le tout est accessible en quelques clics.

Buildr.fr est une plateforme d'investissement opérée par M Capital Partners en qualité d'agent lié de TYJA Invest (Prestataire de Services d'investissement (PSI) agréé par l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) sous le numéro CIB 11483) enregistré à l'ORIAS sous le numéro 16002208.

# Buildr

## Build with Khaira Benyamina

Chargée des Relations  
Partenaires et Clients

Khaira accompagne la croissance de l'activité et maintient le niveau d'excellence de la relation Partenaires et Clients, en apportant la meilleure réponse possible aux souscripteurs concernant leurs investissements.

Appelez-nous ou contactez votre conseiller en gestion de patrimoine pour avoir un accès aux club deals.

[k.benyamina@mcapital.fr](mailto:k.benyamina@mcapital.fr)





PALMARÈS GESTION  
DE FORTUNE

---

3<sup>e</sup> société préférée des conseillers en gestion de patrimoine  
dans la catégorie Plateforme Immobilière.

Source : *Palmarès Gestion de Fortune 2022*<sup>(1)(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Cette étude consolide plus de 48 000 données collectées via un outil développé spécifiquement par les services Gestion de Fortune, dont les formulaires sont adressés courant décembre à plus de 4 500 conseillers en gestion de patrimoine indépendants répartis sur toute la France.

<sup>(2)</sup> Les références à un classement, un prix, et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du FIA ou du gestionnaire.

# Buildr | Warning

---

L'investissement dans des entreprises non cotées présente un risque de perte partielle ou totale du capital investi, ainsi qu'un risque d'illiquidité. L'investissement doit être inscrit dans une démarche de constitution d'un portefeuille diversifié.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à chaque opération tels qu'indiqués dans le Document d'Information Réglementaire Synthétique ou la Notice d'information.

Les opérations présentées sont un échantillon des opérations financées.

---

# Buildr

**Build your own  
investment portfolio  
in real estate**

**M-CAPITAL**

Real Estate

PARIS | 26, avenue de l'Opéra - 75001 Paris - Tél.: 0181223200

**mcapital.fr**