

TANTIEM

Bordeaux *Bastide*

Rendement net en année 1

7%*

TRI cible – 8 ans

8,6%**



* Rendement net de frais, hors fiscalité. ** Le Taux de Rendement Interne (TRI) correspond à la rentabilité cible du projet incluant l'évolution des loyers liée à l'inflation et la plus-value potentielle à la revente du bien. Rendements non garantis.

Ce document est une présentation commerciale non contractuelle exclusivement à destination des membres de Tantiem, ayant complété leur profil d'investisseur.

Il est rappelé que l'investissement proposé ci-après porte dans l'acquisition de murs de commerce, et non dans l'acquisition de parts sociales ou d'un fonds de commerce.

Toute reproduction ou utilisation, même partielle, de ce document sans autorisation engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites.

Aucune copie du présent document n'est et ne doit être distribuée ou envoyée, directement ou indirectement, hors de France.

Ce document ne constitue pas une offre de contrat, une sollicitation, un conseil ou une recommandation en vue de l'achat ou de la vente du produit qui y est décrit.

Les investisseurs sont informés que la présente offre, en application de l'article L.411-2 2° du Code Monétaire et Financier, ne donne pas lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

[Tantiem.com](https://www.tantiem.com) est une plateforme d'investissement opérée par Tantiem en qualité de Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro FP-2025-03 et dont le statut est défini par l'article L.547-1 du Code monétaire et financier. Les investisseurs doivent prendre connaissance de la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement et des facteurs de risques qui y sont décrits et peuvent à tout moment faire une demande de documentation complémentaire leur permettant d'éclairer leur prise de décision.

Aucune garantie ne peut être donnée par Tantiem quant au caractère réalisable des éventuels estimations, objectifs et projections. Il appartient par conséquent aux investisseurs de se former leur propre opinion de manière indépendante après avoir procédé aux vérifications ou demandes d'informations appropriées.

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.



Tantiem *en quelques chiffres*

Au 1er décembre 2025

Un investissement en immobilier constitue un placement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

6 000

Investisseurs

21,6M€

Financés sur Tantiem.com

6,8 %

*Taux de rendement actuel moyen net
reversé, hors fiscalité.*

20

Actifs en portefeuille

Retrouvez le détail de notre activité et les perspectives dans notre rapport de gestion accessible en ligne.

[Découvrir le rapport de gestion 2025](#)

TANTIEM

Sommaire

L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

Les points clés

Le quartier

Le projet

PRÉSENTATION DES CHIFFRES CLÉS DE L'OPÉRATION

Chiffres clés

Analyse de sensibilité

DÉTAIL DU BAIL

RISQUES



Burger King, bail 9 ans ferme au coeur de Bordeaux

Nous vous proposons d'investir dans une nouvelle **opportunité d'investissement immobilier** à fort potentiel dans **les murs de commerces** d'un Burger King au coeur de Bordeaux.



79 Avenue Thiers, 33100 Bordeaux. Quartier étudiant de la Bastide, 300 mètres du Pont de Pierre. **Terrain constructible de 2 211 m2 (exceptionnel)**



Murs commerciaux occupés par **Burger King**. Monopropriété.



Ouverture du restaurant en **octobre 2025**.

Bail 12 ans dont 9 ans ferme. Signature maison mère.



Rendement de 7% en année 1

Rendement cible entre 6,1% et 8% les années suivantes.

Ces rendements ne prennent pas en compte le potentiel de plus value à la revente.



Premiers versements : avril 2026

Durée de détention cible : 8 ans



Un actif exceptionnel réservé **jusqu'à présent aux acteurs institutionnels.**

Emplacement optimal dans le centre de Bordeaux, emprise foncière de 2000 m2, sécurité maximale (locataire international, bail ferme, garantie maison mère), rendement attractif (8% cible)

Rendement reversé

Le rendement reversé sera de **7% net de frais** la première année.

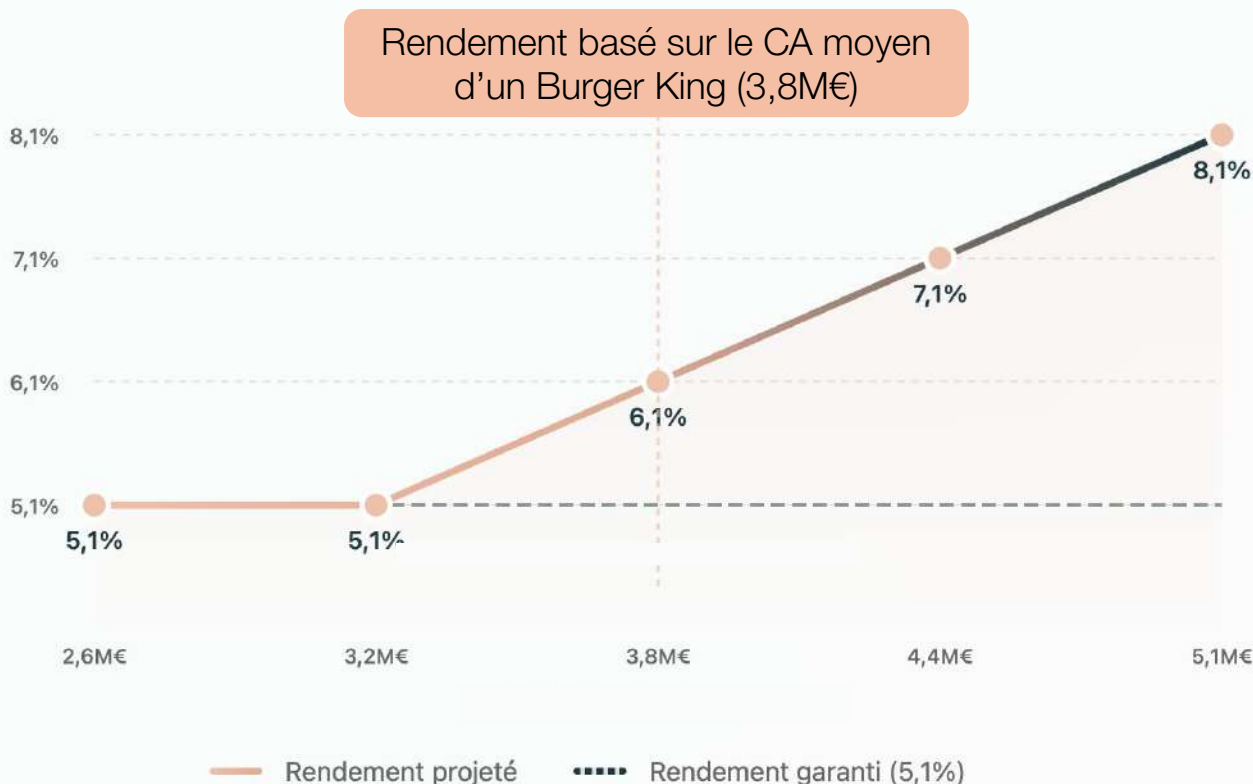
Pour les années suivantes, le rendement est composé d'un loyer fixe indexé annuellement (5,1% minimum garanti) + loyer additionnel variable fonction du chiffre d'affaire. Nous **visons un rendement annuel entre 6,1% et 8 % net de frais**.

Si le restaurant a le CA moyen d'un Burger King (3,8M€*), le rendement sera de **6,1%**.
Si le CA est supérieur, le rendement augmentera mécaniquement.

Ce Burger King en centre ville dispose d'un drive et d'une forte visibilité, permettant d'atteindre un rendement plus élevé.

Rendement reversé

Évolution du rendement en fonction du chiffre d'affaires



* Source : Franchise-magazine.com

Le bien *immobilier*



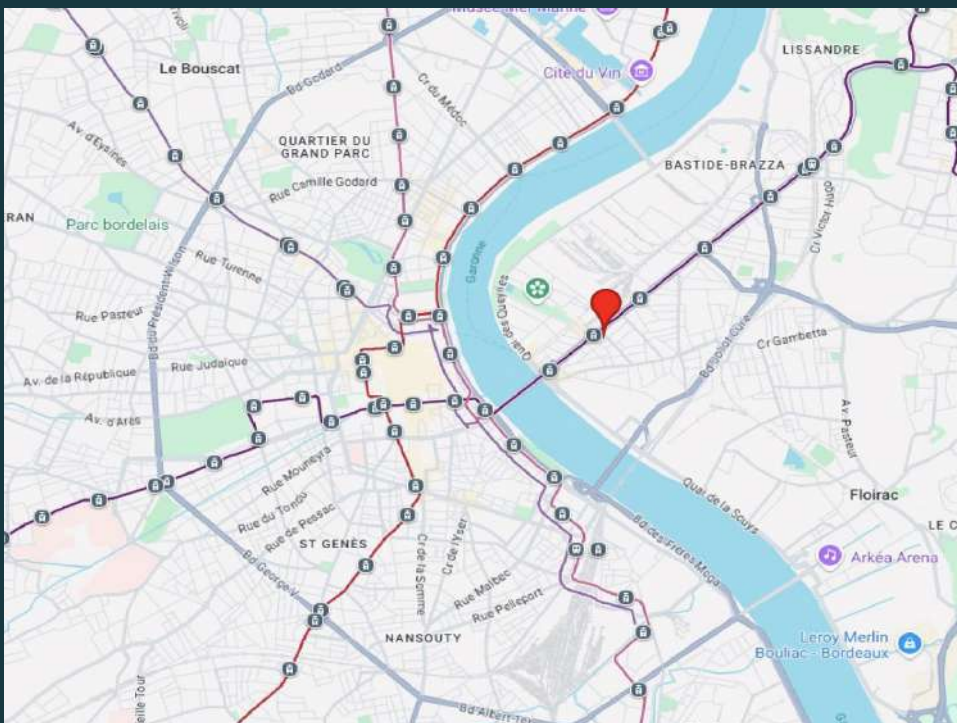
- 79 avenue Thiers, face à un arrêt de tramway
- Proximité de nombreuses écoles et bureaux (EPSI, Ubisoft).
- Commerce d'environ 335 m², **grand foncier constructible de 2 211 m²**
- Atouts majeurs pour le développement de l'activité:
 - Très grande terrasse
 - **36 emplacements de stationnement (unique en centre ville)**
 - **Drive-in**
 - Double accès Avenue Thiers / rue Paul Camelle
- Loyer annuel HT HC minimum garanti de 173000 € (ou 5,5% du CA HT du Burger King) + loyer des bornes de recharge électrique minimum garanti de 8 000 €/an (ou 6% du CA HT)

Bordeaux - Rive droite

Le restaurant est situé avenue Thiers, principal axe structurant de la rive droite de Bordeaux, reliant directement le centre historique à l'est de la métropole. Ce secteur bénéficie :

- D'un flux important de véhicules et de piétons (nombreuses écoles à côté du Burger King)
- D'une excellente visibilité commerciale
- D'une zone de chalandise dense et en croissance

La rive droite connaît depuis plusieurs années une revalorisation progressive, soutenue par les investissements publics, l'amélioration des transports et le développement résidentiel. Elle offre aujourd'hui un potentiel de valorisation supérieur à celui de secteurs déjà matures de la Rive Gauche. **L'avenue Thiers s'impose comme l'un des axes commerciaux les plus recherchés du secteur, avec une offre de murs commerciaux de qualité extrêmement limitée.**



Chiffres clés

liés à l'acquisition de l'actif

RENDEMENT NET
ANNÉE 1*

7%

TRI CIBLE – 8 ANS

8,6%

MULTIPLE CAPITAUX
PROPRES

x 1,73%

DESCRIPTION	VALEUR	COMMENTAIRE
Prix d'acquisition	2 937 000€	Prix négocié avec le vendeur
Provisions diverses	15 000€	
Frais Notaires	213 750€	Frais de notaires
Autres frais	17 290€	Frais HLPD (Hypothèque Légale Prêteur de Deniers) Permet de s'assurer que la cession de l'actif immobilier devra en priorité servir au remboursement des investisseurs obligataires)
Frais Tantiem	8%	Frais pris en charge au titre de ces activités de : sourcing, demandes d'expertises, gestion d'acquisition, distribution
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	3 418 000€	Montant total de la collecte pour financer le bien

Chiffres clés

liés à l'exploitation de l'actif

Année 1

DESCRIPTION	VALEUR	COMMENTAIRE
Loyer annuel brut	217 000€	Loyer prévisionnel (Bail 12 ans dont 9 ans ferme)
Rentabilité brute	6,3%	Rentabilité calculée sur la valeur totale financée
Frais administratifs Tantiem	4 340€	Frais d'expertise comptable / gestion juridique (2%)
Frais de gestion porteur	6 510€	Frais de gestion : quittancement / syndic / suivi opérationnel (3%)
Charges bailleur	-	
Taxes bailleur	-	
Assurances	1 000€	Assurance PNO (propriétaire non occupant) souscrite
LOYER NET	205 150€	
RENTABILITÉ NETTE	7%	Rentabilité cible reversée mensuellement au souscripteur

Année 8

DESCRIPTION	VALEUR	COMMENTAIRE
Evolution annuelle indice	2%	Estimation de l'évolution des loyers commerciaux (ILC), sur la base de l'évolution de l'inflation
Loyer annuel brut	249 265€	Loyers actualisés annuellement indice ILC
Rentabilité brute	7,3%	Rentabilité calculée sur la valeur totale financée
Frais administratifs Tantiem	4 985€	Stables + hypothèses d'inflation
Frais de gestion porteur	7 478€	Stables + hypothèses d'inflation
Charges bailleur	-	Stables + hypothèses d'inflation
Taxes bailleur	-	Stables + hypothèses d'inflation
Assurances	1 149€	Stables + hypothèses d'inflation
Réserve		
LOYER NET	235 653€	
RENTABILITÉ NETTE	6,9%	Rentabilité cible reversée mensuellement au souscripteur (variable)
Revente	4 154 608€	Revente à un investisseur dans des conditions similaires d'acquisition - 5,5% de rentabilité attendue (taux de capitalisation). Inclus : incentive de plus-value Tantiem de 15%

Analyse de sensibilité

et impact sur la rentabilité attendue

La rentabilité globale d'un projet immobilier dépend de plusieurs facteurs essentiels :

- Le niveau de loyer perçu qui peut varier selon l'inflation (objectif BCE +2%/an), la capacité à augmenter le loyer en cas de départ du locataire, les charges non provisionnées...
- Le taux de capitalisation à la revente (c'est-à-dire le taux de rendement qui sera attendu par l'acheteur).
- D'autres paramètres peuvent impacter plus ou moins fortement la performance de l'investissement et notamment l'évolution de l'immobilier sur la zone (pression locative / attractivité...).

Sensibilité de la rentabilité cible

Evolution moy. CA généré *	Taux de Capitalisation à la revente					
	8,61%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	4,5%
4,0%	8,7%	9,5%	10,3%	11,2%	12,3%	
3,0%	7,9%	8,6%	9,4%	10,4%	11,4%	
2,0%	7,1%	7,8%	8,6%	9,5%	10,5%	
1,0%	6,3%	7,0%	7,8%	8,7%	9,7%	

Détail du bail

CATÉGORIE	PRESTATIONS CONCERNÉES	PRENEUR	BAILLEUR
Fluides	Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tout autre fluide	X	
	Abonnement et frais des fluides	X	
Travaux ou réparations	Les dépenses relevant de grosses réparations exclusivement visées par l'article 606 du Code Civil		X
	Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique	X	
	Les honoraires liés à la gestion des loyers (Article R. 145-35 4° du Code de commerce)		X
Impôts et taxes	Taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière	X	
	Impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble	X	
	Impôts, taxes et redevances liées à un service dont le locataire bénéficie (taxe sur les ordures ménagères etc.)	X	

Vos garanties



Bail 12 ans dont 9 ferme signé avec Burger King France (maison mère)

- Signature directe de la maison mère, pas d'un franchisé
- Burger King France : 2 Mds€ de CA, 600 restaurants, acteur majeur depuis 2013



Hypothèque Légale Prêteur de Deniers (HLPD)

- Garantie juridique inscrite au bureau des hypothèques - obligations nominatives et numérotées
- En cas de revente, les investisseurs sont remboursés en priorité



Loyer minimum garanti

- 5,1% de rendement net minimum, indépendant du CA
- Mécanisme d'indexation : si le CA augmente, votre rendement aussi



Opérateur bancaire français

- Les flux financiers sont sécurisés
- Solidité BNP



Tantier Prestataire agréé AMF

- Agrément PSFP (Prestataire de Services de Financement Participatif)
- Le bien sera acquis par la société porteur de projet TSA.



Track record

20 actifs en portefeuille

- 6,8% de rendement moyen effectivement versé
- 6000 investisseurs qui nous font confiance

Risques

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

- 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 voire nul.
- 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.
- Risque lié à la situation locative et aux revenus. Il est possible que les revenus deviennent faibles voire 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 voire 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 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.
- Echelle de risque: L'indicateur de risque permet à l'investisseur d'avoir une idée du risque de pertes liées aux performances futures du produit sur la durée de vie recommandée. L'échelle est graduée de 1 à 7.

