

## DOSSIER D'INVESTISSEMENT

### BERGUSIA

Projet présenté par  
**SAS LA VERCHERE**

- ✔ Garanties réelles et personnelles
- ✔ Coupons mensuels
- ✔ Remboursement in fine

Mai 2023



900 K€



24 mois



10,5 % par an





# Le besoin



## DESCRIPTION

Financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier dans le cadre d'une opération de marchand de biens immobilier à Bourgoin-Jallieu (38)

## CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Montant		900 000 €
Maturité		24 mois
Taux annuel		10,5 %
Société émettrice		SAS LA VERCHERE

## SURETÉS

- ✔ Cautionnement personnel et solidaire notarié de Monsieur Bernet
- ✔ Hypothèque de 1<sup>er</sup> rang inscrite sur l'actif
- ✔ Nantissement de la créance d'avance en compte courant de la SAS LA VERCHERE vers la SCI QUIDUM

# Synthèse de l'analyse

## POINTS FORTS

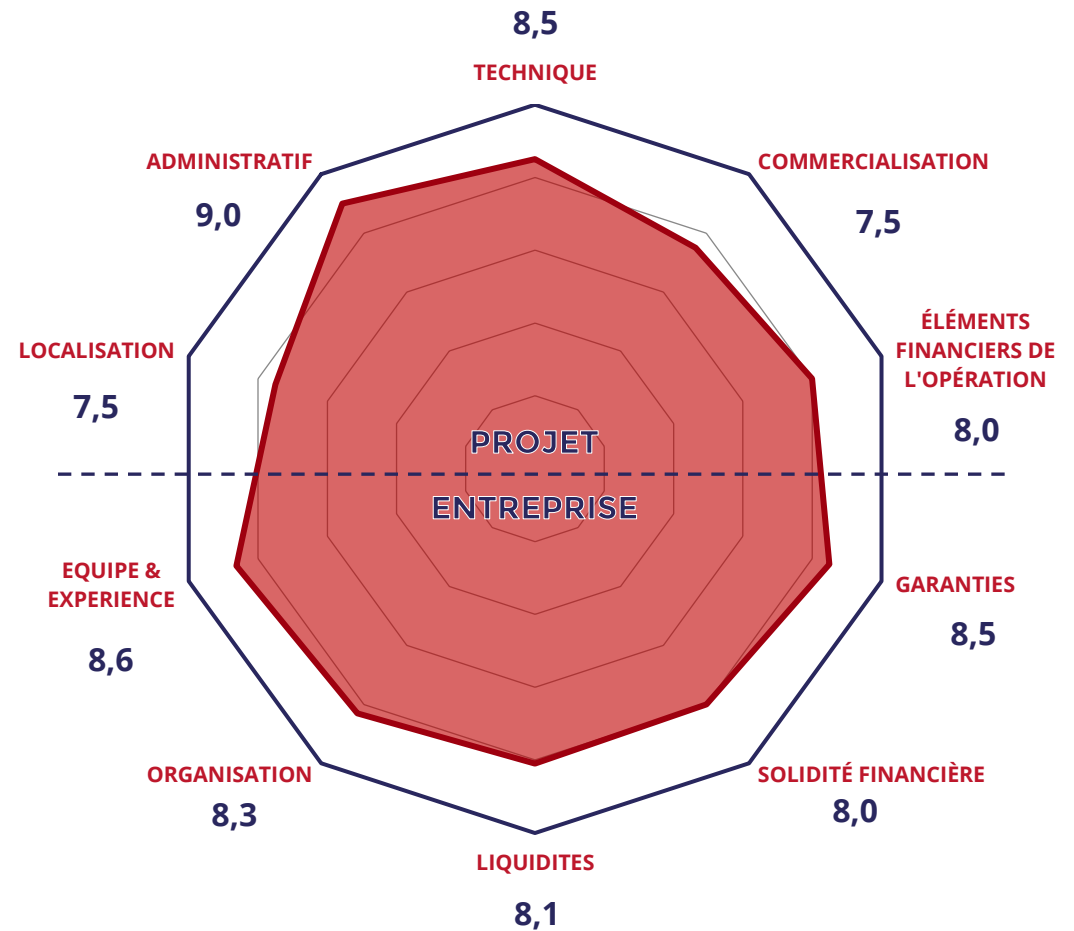


- ✔ Opérateur expérimenté et déjà financé par ClubFunding
- ✔ Bonne desserte routière
- ✔ Garantie réelle sur l'actif

## POINTS D'ATTENTION



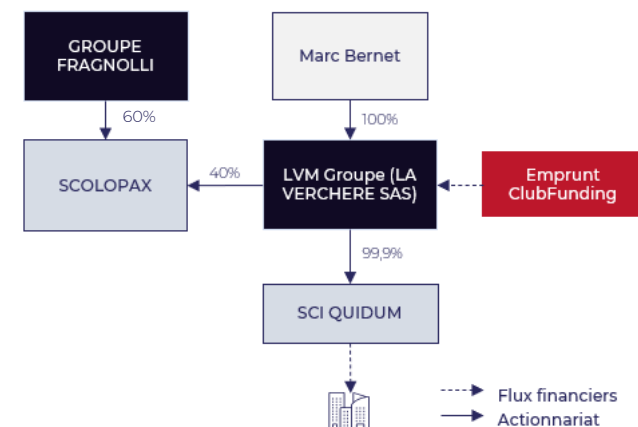
- ✔ Risque commercial
- ✔ Risque d'illiquidité
- ✔ Risque de perte partielle ou totale des sommes investies



# La société

Nom	LVM Groupe
Historique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le groupe LA VERCHERE – MARK a été créé en 1998 par M. Bernet pour le développement de ses opérations de marchand de biens</li> <li>M. Bernet développe ses activités immobilières avec la création de SCI patrimoniales, le partenariat avec le groupe FARGNIOLI et la reprise en 2022 de SMOME spécialisée dans la construction de maisons passives</li> <li>En 2020 le groupe se structure avec la création de la holding LVM</li> <li>10 personnes sont employées dans le groupe, dont 4 sur SMOME</li> </ul>
Société émettrice	SAS LA VERCHERE
Activité	Promotion immobilière et opérations patrimoniales
Localisation	23 Avenue Alsace Lorraine, 38300 Bourgoin-Jallieu
Date de création	1998
Chiffre d'affaires	5 936 K €
Capital social	172 257 €
Actionnariat	100 % Marc Bernet
Dirigeant	Marc Bernet

## ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



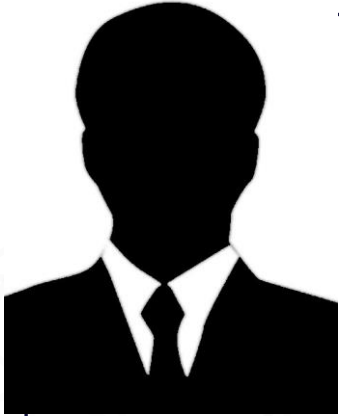
## COMPTES SOCIAUX SAS LA VERCHERE AU 30/06/21

NB : prochaine clôture des comptes au 31/12/2022

	Unité	2019A	2020A	2021A
CA	K€	363	4 491	5 936
EBE	K€	68	289	1 062
Marge EBE	%	19%	6%	18%
<b>RN</b>	<b>K€</b>	<b>1</b>	<b>190</b>	<b>562</b>
Marge RN	%	0%	4%	9%
Dettes nettes	K€	662	2 537	1 128
Capitaux propres	K€	95	454	1 015
<b>DN/CP</b>	<b>%</b>	<b>695%</b>	<b>559%</b>	<b>111%</b>
Total Bilan	K€	3 019	5 848	5 367
<b>CP/Total Bilan</b>	<b>%</b>	<b>3%</b>	<b>8%</b>	<b>19%</b>

# Dirigeant

**Bernet Marc – 54 ans**



- 1988 – 1998 : activité de concessionnaire de véhicules
- 1998 : Création de sa première société immobilière, MARK, et démarrage de l'activité de marchand de biens
- 2002 : Création d'une foncière patrimoniale
- 2008 : L'activité immobilière devient son activité principale
- 2017 : Partenariat avec un opérateur de la région pour la réalisation d'opérations en commun (24 opérations au total depuis 2018)
- 2020 : Structuration du groupe autour de LVM (SAS LA VERCHERE) qui devient la holding de tout le groupe

# Track Record

## EXEMPLE DE PROJETS RÉALISÉS



ARDES  
Bourgoin-Jallieu (38300)

Achat en 05/2018, division d'un bâtiment industriel en 4 lots puis revente en **07/2022**

CA réalisé : 1 060 K€  
Marge : 19%



XL PARK  
Le Versoud (38420)

Réhabilitation d'une friche industrielle de 16 000m<sup>2</sup> acquise en 01/2014, et transformation en centre de sport indoor, et plate-forme logistique, revente en **03/2021**

CA réalisé : 8 000 K€  
Marge : 15%



ILOT DES SABLES  
Vaulx Milieu (38090)

Création d'un parc d'activité de 12 500m<sup>2</sup> destiné aux artisans, PME et TPE, revente en **07/2022**

CA réalisé : 11 000 K€  
Marge : 20%



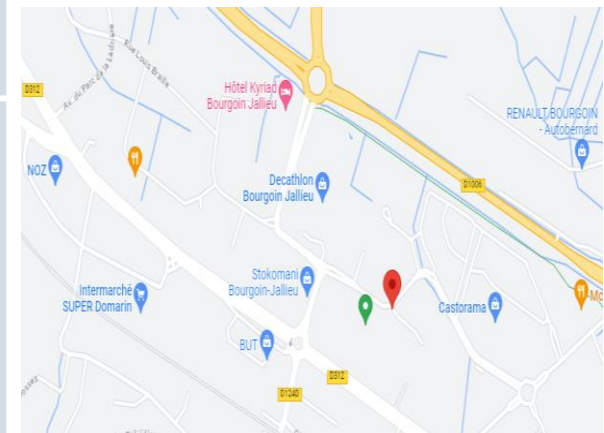
PARC D'ACTIVITE  
Tignieu-Jameyzieu (38230)

Création d'un parc d'activité de 9 000m<sup>2</sup> bâtis sur 18 000m<sup>2</sup> de terrain, revente en **09/2022**

CA réalisé : 5 000 K€  
Marge : 12,5%

# Le projet (1/5)

<b>Localisation</b>	<p>L'actif se situe au 10 rue Isaac Asimov à Bourgoin-Jallieu (38). C'est une commune d'environ 56 000 habitants du département de l'Isère située dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Nous retrouvons :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Centre-ville de Lyon à 40min en voiture</li><li>• L'aéroport de Lyon-Saint Exupéry à 20min en voiture</li><li>• La zone commerciale de la commune à proximité</li></ul>
<b>Caractéristiques du programme</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Acquisition</b> d'un ensemble immobilier pour 884K€ (hors frais)</li><li>• <b>Travaux</b> de rénovation énergétique des appartements pour 250K€ soit 613€/m<sup>2</sup> (sur la surface des appartements uniquement)</li><li>• <b>Perception des loyers</b> pour un montant de 43K€ sur les 24 mois d'intervention (6 mois pour les appartements et 24 mois pour les locaux d'activité)</li><li>• <b>Valorisation</b> des lots conservés en patrimoine à hauteur de 379K€, sur la base d'un loyer à 30K€ et un taux de capitalisation de 8% environ</li><li>• <b>Revente</b> des appartements pour un CA total de 1 274K€ soit 3 122€/m<sup>2</sup> (sur la surface des appartements uniquement)</li></ul>
<b>Actif</b>	<p>L'ensemble immobilier est composé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• D'un bâtiment comprenant un local à vélo, six appartements (4 T2, 1 T3 et 1 T6) d'une surface habitable de 408m<sup>2</sup></li><li>• D'un atelier avec mezzanine et bureaux d'une surface de 557m<sup>2</sup> utile</li><li>• De deux antennes relais</li></ul> <p>Chaque appartement dispose de 2 places de stationnement à usage privatif.</p> <p>La promesse de vente a été signée en 07/2022 au profit de la SAS LA VERCHERE pour un prix de 884K€ (hors frais). Un avenant a été signé en 05/2023, prorogeant le délai au 31/05/2023. La SCI QUIDUM se substituera à la SAS VERCHERE le jour de la signature.</p>



# Le projet (2/5)

État locatif	<p>Il y a actuellement 3 appartements sur les 6 qui sont loués.</p> <p><b>1<sup>er</sup> appartement :</b> Loyer mensuel de 470€ Début du bail : 01/10/2017 DPE F</p> <p><b>2<sup>ème</sup> appartement :</b> Loyer mensuel de 400€ Début du bail : 15/06/2017 DPE E</p> <p><b>3<sup>ème</sup> appartement :</b> Loyer mensuel de 400€ Début du bail : 02/01/2022 DPE F</p> <p>Une fois l'acquisition réalisée, un congé pour vente sera délivré par l'opérateur afin de libérer les appartements occupés sous un délai de 6 mois. Les locataires se disent intéressés pour l'acquisition de leurs appartements une fois les travaux réalisés.</p> <p>En plus des appartements, les antennes relais sont louées à SFR et ORANGE pour un loyer annuel total de 6 700€ hors taxes et charges.</p> <p>Le local commercial est quant à lui loué à la société INEO pour un loyer annuel de 11 400€ hors taxes et charges.</p>
Autorisations administratives	<p>Aucune autorisation administrative n'est nécessaire dans le cadre de cette opération. Néanmoins, un état des divisions ainsi qu'une mise en copropriété seront réalisés afin de permettre la vente des appartements à la découpe.</p>
Travaux	<p>Budget travaux de 250K€, ces derniers ont pour but d'améliorer la performance énergétique de l'ensemble des appartements pour atteindre une note de DPE B (isolation, remplacement des fenêtres...). Durée prévisionnelle des travaux fixée à 6 mois.</p> <p>Les devis travaux signés seront reçus avant l'émission obligatoire ClubFunding.</p>
Commercialisation	<p>Seuls les appartements seront revendus. A noter que la vente de l'ensemble des appartements est suffisante pour le remboursement de l'émission obligatoire ClubFunding.</p> <p>La commercialisation débutera à compter de l'acquisition et sera opérée par l'opérateur en direct.</p>





# Le projet (3/5)

## GRILLE DE COMMERCIALISATION\*

Lot	Type	Etage	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix de vente TTC	€/m <sup>2</sup>	Etat locatif	Etat de commercialisation	Loyer annuel
1	T4	RDC	68	176 800	2 600		Disponible	
2	T2	R+1	43	135 000	3 140	Occupé	Disponible	5 640
3	T2	R+1	35	115 000	3 286	Occupé	Disponible	4 800
4	T2	R+1	38	125 000	3 289	Occupé	Disponible	4 800
5	T2	R+1	54	162 000	3 000		Disponible	
6	T4	R+2	85	215 000	2 529		Disponible	
7	T4	R+2	85	345 000	4 059		Disponible	
<b>Total appartements</b>			<b>408</b>	<b>1 273 800</b>	<b>3 122</b>			<b>15 240</b>
<b>CA total</b>			<b>408</b>	<b>1 273 800</b>	<b>3 122</b>			<b>15 240</b>
<b>CA pré-commercialisation (hors option)</b>			-	-	<b>n.a.</b>			
<b>CA pré-commercialisation (avec option)</b>			-	-				
<i>% du CA</i>			<i>0%</i>	<i>0%</i>				

\*La grille de commercialisation ci-dessus ne reprend que lots de logement qui seront vendus à la découpe. Pour rappel, la vente des appartements permettra le remboursement de la ligne obligataire ClubFunding en totalité.

### 10 rue Isaac Asimov, 38300 Bourgoin-Jallieu

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



Prix m2 moyen  
**2 855 €**  
de 2 141 € à 4 283 €

APPARTEMENT

Indice de confiance ●●●●●



Prix m2 moyen  
**2 879 €**  
de 2 159 € à 4 318 €

MAISON

Indice de confiance ●●●●●

Source : meilleursagents.com

### Prix moyen des appartements au m<sup>2</sup> Rue Isaac Asimov

Prix haut: 4 720 €

**3 146 €**

Prix bas: 2 360 €

Moyenne à Pre Pommier

Prix haut: 2 465 €



Source : seloger.com

# Le projet (4/5)

## BILAN FINANCIER\*

	<u>Prix TTC (en €)</u>	<u>Prix au m<sup>2</sup> (en €)</u>
Vente des appartements	1 273 800	3 122
Valorisation du local d'activité et des antenne	378 840	680
Loyers perçus sur 24 mois	43 820	n.a.
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 696 460</b>	<b>1 758</b>
<b>Prix d'acquisition</b>	<b>945 000</b>	<b>979</b>
<b>Travaux</b>	<b>250 000</b>	<b>613</b>
<b>Divers et imprévus</b>	<b>5 000</b>	<b>5</b>
<b>Frais bancaires</b>	<b>243 000</b>	<b>252</b>
<b>Prix de revient</b>	<b>1 443 000</b>	<b>1 495</b>
<b>Marge de l'opération</b>	<b>253 460</b>	<b>263</b>
<i>% du CA</i>	<i>15%</i>	

\*A noter que les valeurs métriques sont exprimées sur la surface totale, incluant les 557m<sup>2</sup> du local commercial. Néanmoins, la valeur métrique des travaux a été exprimée par rapport à la surface des logements qui est de 408m<sup>2</sup>.

- La valorisation du local d'activité et des bornes a été faite sur la base d'un loyer de marché moyen de 30K€ et un taux de capitalisation d'environ 8%
- Les dates d'échéances de ces différents baux sont prévues à horizon 2-5 ans, date à laquelle l'opérateur compte relouer ces actifs avec un loyer annuel plus important
- Pour rappel, les investisseurs ClubFunding ne seront pas exposés à la valorisation de ces actifs étant donné que la vente des appartements permettra leur désintéressement en totalité

# Le projet (5/5)

## TABLEAU DE FINANCEMENT

Fonds propres opérateur	499 180 €	35%
Emission obligataire ClubFunding	900 000 €	62%
Loyers perçus	43 820 €	3%
<b>Prix de revient</b>	<b>1 443 000 €</b>	

## FINANCEMENT BANCAIRE

- ✓ Financement ClubFunding à hauteur de 100%

## SURETÉS

- ✓ Cautionnement personnel et solidaire notarié de Monsieur Bernet
- ✓ Hypothèque de 1<sup>er</sup> rang inscrite sur l'actif
- ✓ Nantissement de la créance d'avance en compte courant de la SAS LA VERCHERE vers la SCI QUIDUM

## CALENDRIER



## Comptes sociaux SAS LA VERCHERE arrêtés au 30/06

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2019A	2020A	2021A
Ventes de marchandises	K€	31	39	51
Achats de marchandises	K€	(15)	(18)	(73)
Variation des stocks de marchandises	K€	(1)	18	(18)
<b>Marge brute commerciale</b>	<b>K€</b>	<b>15</b>	<b>39</b>	<b>(40)</b>
Marge	%	4%	1%	(1%)
Production vendue	K€	332	4 452	5 884
Production stockée	K€	269	672	(2 474)
<b>Production de l'exercice (VA)</b>	<b>K€</b>	<b>601</b>	<b>5 123</b>	<b>3 410</b>
Marge	%	166%	114%	57%
Charges externes	K€	(428)	(4 704)	(2 077)
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>K€</b>	<b>189</b>	<b>458</b>	<b>1 293</b>
Marge	%	52%	10%	22%
Impôts et taxes	K€	(41)	(43)	(78)
Charges de personnel	K€	(76)	(126)	(154)
Autres produits/charges d'exploitation	K€	(3)	(0)	1
<b>Excédent Brut d'Exploitation (EBE)</b>	<b>K€</b>	<b>68</b>	<b>289</b>	<b>1 062</b>
Marge	%	19%	6%	18%
DAP nettes des reprises	K€	(9)	1	(21)
<b>Résultat d'Exploitation (REX)</b>	<b>K€</b>	<b>60</b>	<b>290</b>	<b>1 041</b>
Marge	%	16%	6%	18%
Résultat des opérations en commun	K€	(0)	-	-
Résultat financier	K€	(59)	(117)	(57)
<b>Résultat Courant Avant Impot (RCAI)</b>	<b>K€</b>	<b>1</b>	<b>172</b>	<b>984</b>
Marge	%	0%	4%	17%
Résultat exceptionnel	K€	2	87	(211)
Impôts sur les bénéfices	K€	(1)	(70)	(212)
<b>Résultat Net de l'exercice (RN)</b>	<b>K€</b>	<b>1</b>	<b>190</b>	<b>562</b>
Marge	%	0%	4%	9%

## BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2019A	2020A	2021A
Immobilisations incorporelles	K€	-	2	4
Immobilisations corporelles	K€	16	19	166
Immobilisations financières	K€	60	783	968
<b>Actif immobilisé</b>	<b>K€</b>	<b>76</b>	<b>803</b>	<b>1 138</b>
Stocks	K€	1 822	2 511	18
Clients et comptes rattachés	K€	68	263	387
Autres créances	K€	913	1 998	2 722
<b>Actif courant</b>	<b>K€</b>	<b>2 803</b>	<b>4 772</b>	<b>3 128</b>
<b>VMP et disponibilités</b>	<b>K€</b>	<b>141</b>	<b>273</b>	<b>1 101</b>
<b>Total ACTIF</b>	<b>K€</b>	<b>3 019</b>	<b>5 848</b>	<b>5 367</b>

## BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2019A	2020A	2021A
Capital social	K€	4	172	172
Réserves et autres	K€	90	91	281
RAN	K€	-	-	-
Résultat de l'exercice	K€	1	190	562
Autres fonds propres	K€	-	-	-
<b>Capitaux propres</b>	<b>K€</b>	<b>95</b>	<b>454</b>	<b>1 015</b>
<b>Provisions</b>	<b>K€</b>	<b>93</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dettes bancaires et financières</b>	<b>K€</b>	<b>803</b>	<b>2 810</b>	<b>2 229</b>
Dettes fournisseurs	K€	1 773	2 232	599
Dettes fiscales et sociales	K€	49	221	426
Autres dettes	K€	205	131	1 097
<b>Passif courant</b>	<b>K€</b>	<b>2 027</b>	<b>2 585</b>	<b>2 123</b>
<b>Total Passif</b>	<b>K€</b>	<b>3 019</b>	<b>5 848</b>	<b>5 367</b>

# Tableau des encours ClubFunding

Numéro Opération	Programmes	Type opération	Tx de l'Emission	Échéance émission	Emission Obligatoire CF	CRD
1180	MALADIERE	Mdb	10,0%	16/03/2024	900 000	900 000
1154	COURS TOLSTOÏ	Mdb	10,5%	20/02/2025	5 500 000	5 500 000
1071	PAYS DE GEX	Mdb	10,0%	12/12/2024	1 000 000	1 000 000
<b>Total financés en cours</b>					<b>7 400 000</b>	<b>7 400 000</b>

<b>Montant total financé</b>	<b>7 400 000</b>	<b>100%</b>
Dont remboursé	0	0%
Dont en cours	7 400 000	100%



# CLUBFUNDING

## CONTACTEZ-NOUS

contact@clubfunding.fr

+33 (0)1 77 58 38 58



## RENDEZ-VOUS

www.clubfunding.fr



ClubFunding® est un Conseiller en Investissements Participatifs (CIP), régulé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et immatriculé au Registre unique intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 15001494  
SAS au capital social de 125 000 euros - RCS Paris 807 764 980 - Siège social : 19, rue Cambacérès, 75008 Paris Copyright 2021  
ClubFunding est membre de l'association Financement Participatif France.  
AVERTISSEMENT Les offres de financements participatifs comportent des risques et en particulier le risque de perte totale ou partielle des sommes investies et le risque d'illiquidité.

[WWW.CLUBFUNDING.FR](http://WWW.CLUBFUNDING.FR)

ClubFunding SAS | 161, rue de Courcelles - 75017 Paris | + 33 (0)1 77 58 38 58 | [contact@clubfunding.fr](mailto:contact@clubfunding.fr)