CLUBFUNDING

DOSSIER D'INVESTISSEMENT

GALERIE DUTILLEUL

Projet présenté par

SAS A.W.I

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

Septembre 2022

280 K€

12 mois

10,0 % par an

Le besoin

DESCRIPTION

Financement de l'acquisition d'un local commercial dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Lille (59)

CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Montant	**280 000 €**
Maturité	**12 mois**
Taux annuel	**10,0 %**
Société émettrice	**SAS A.W.I.**

SURETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire de M. Wischhusen
- Garantie à première demande de la SARL HOLDECE
- Hypothèque légale de prêteur de deniers inscrite sur l'actif

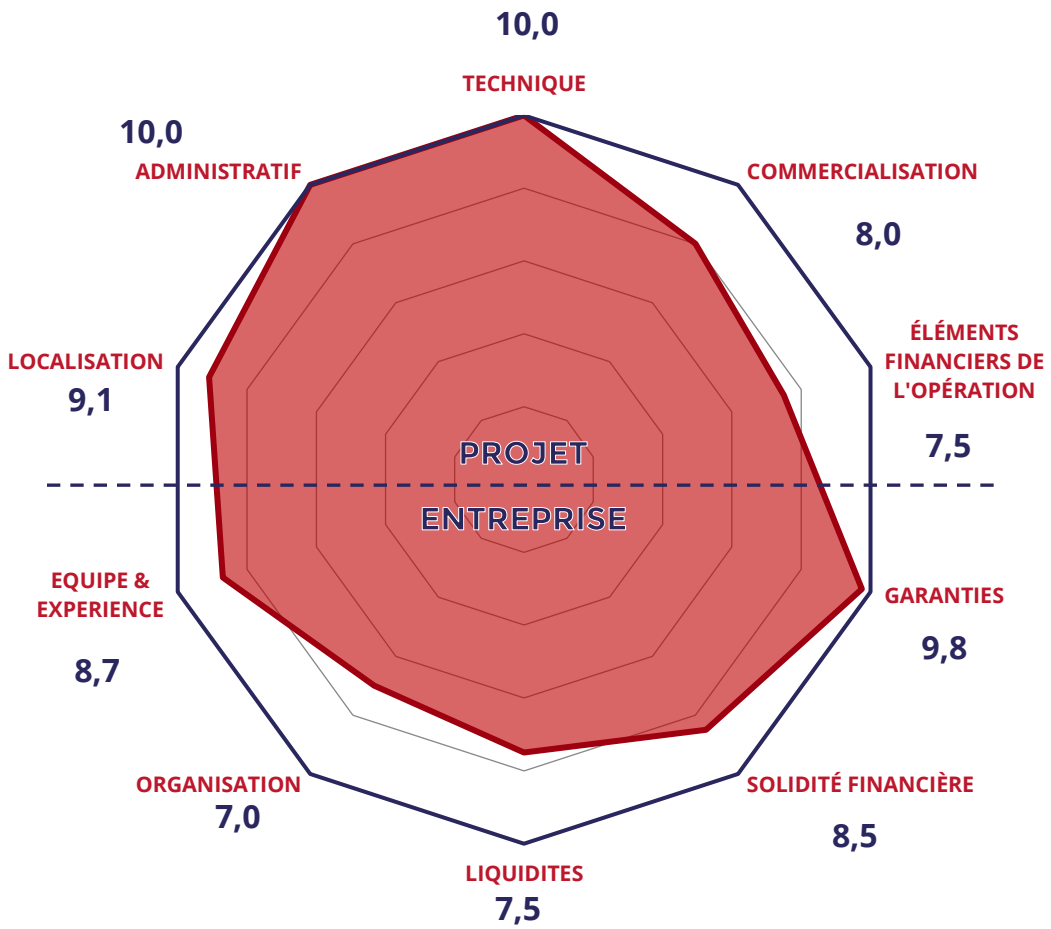
Synthèse de l'analyse

POINTS FORTS

- Opérateur expérimenté tant sur la zone géographique que sur ce type d'opération
- Localisation de l'actif
- Absence de risque administratif et technique
- Garantie réelle de 1er rang

POINTS D'ATTENTION

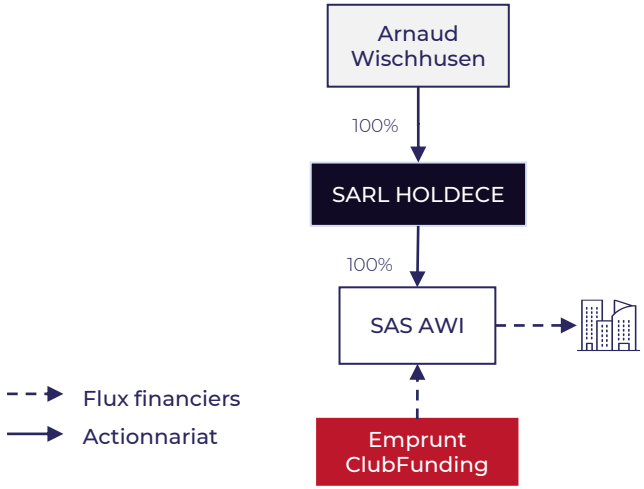
- En amont de la commercialisation
- Marge financière faible en valeur nominale (cohérent avec le peu de risque sur l'opération)
- Risque d'illiquidité
- Risque de perte partielle ou totale des sommes investies



La société

Nom	SAS A.W.I
Historique	• La société a été créée en 2005 dans le but d'effectuer des opérations patrimoniales • Depuis 2011, l'activité de la société s'est intensifiée
Société émettrice	SAS A.W.I
Activité	Activité de marchand de biens immobiliers
Localisation	468 rue Albert Bailly, 59700 Marcq-en-Barcoeul
Date de création	2005
Chiffre d'affaires	3,1M€ en 2020
Capital social	8K€
Actionnariat	100% par la SARL HOLDECE
Dirigeant	M. Wischhusen Arnaud

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ

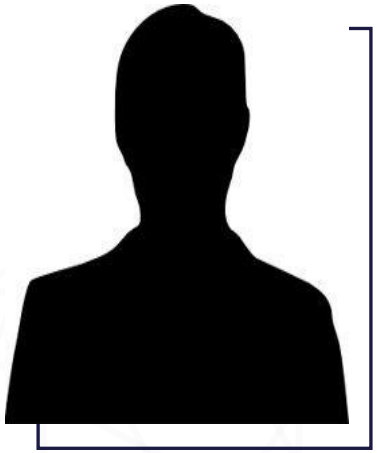


COMPTES SOCIAUX DE LA SAS A.W.I AU 31/12

	Unité	2020A	2021A
CA	*K€*	3 044	1 543
EBE	*K€*	361	(72)
Marge EBE	%	12%	-5%
RN	***K€***	**260**	**(58)**
Marge RN	%	9%	-4%
Dettes nettes	*K€*	643	184
Capitaux propres	*K€*	601	506
DN/CP	**%**	**107%**	**36%**
Total Bilan	*K€*	1 396	910
CP/Total Bilan	**%**	**43%**	**56%**

Dirigeants

Arnaud Wischhusen – 53 ans



- 2011: M. Wischhusen vends sa société d'entretien (chaudière) pour plusieurs millions d'euros
- Depuis 2011: Marchand de biens a plein temps via la société A.W.I avec comme opération typique:
  - Acquisition d'immeuble avec RDC commercial
  - Revente à la découpe des étages/logements
  - Conservation en patrimoniale des locaux commerciaux en refinançant
- Patrimoine du dirigeant : 10M€ brut et 7M€ net

Track Record

PROJETS RÉALISÉS

73 rue de la monnaie
Lille (59)

Achat d'un immeuble, séparation en deux lots distincts à usage commercial et d'habitation

CA réalisé : 955K€

Marge de 7%

12 boulevard de la liberté
Lille (59)

Achat d'un appartement + cave puis revente à un investisseur

CA réalisé : 315K€

Marge de 57%

16 rue de la vieille comédie
Lille (59)

Achat d'un immeuble à usage de bureau puis revente à un investisseur

CA réalisé : 600 K€

Marge de 20%

189 rue Colbert
Lille (59)

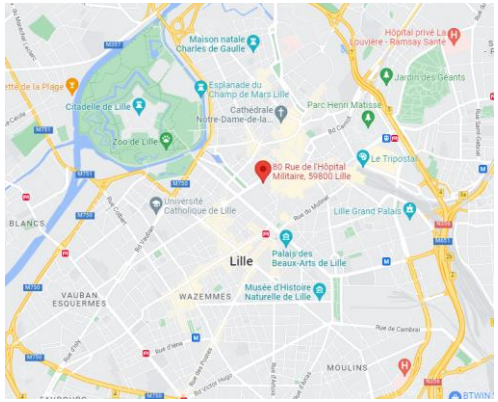
Achat d'un immeuble comprenant 5 lots puis revente à des particuliers et investisseurs

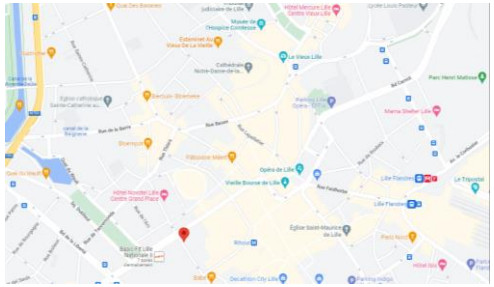
CA réalisé : 600 K€

Marge de 20%

Le projet (1/5)

Nom du projet	GALERIE DUTILLEUL
Localisation	• L'actif se situe au 80, rue de l'Hôpital Militaire à Lille (59) en plein centre ville, à proximité de nombreux commerces et restaurants • Le bien se trouve à moins de 400m de la Grande Place de Lille, près des métros et des gares de Lille Flandres & Lille Europe
Caractéristiques du programme	• **Acquisition** d'un local de 66m² pour **282K€**, soit **4 273€/m²** • **Revente** de l'actif en l'état à **450K€** soit **6 818€/m²**
Actif	• L'actif désigne un local commercial au RDC de 66m² et une cave de 50m² • La promesse de vente a été signée en 05/2022 pour 282K€ soit 4 273€/m² sous condition suspensive de financement; Expirant en 09/2022
État locatif	• L'actif est libre d'occupation au moment de la vente
Autorisations administratives	• Aucune autorisation administrative nécessaire
Travaux	• Pas de travaux prévus
Commercialisation	• **Revente** en l'état pour **450K€** soit **6 818€/m²** • 2 marques d'intérêt : 1 pour la vente et 1 pour la location ont été exprimées • Possible location à **2 800€/mois** d'après un avis de valeur réalisé, soit **509€/m²/an** • Rendement potentiel pour un futur acquéreur investisseur de **7,5%**





Le projet (2/5)

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Type	Etage	Surface (m²)	Prix de vente TTC	€/m²	Etat	Loyer annuel potentiel	Loyer potentiel au m²	Rendement potentiel
1	local commercial + cave	RDC-1	66	450 000	6 818	*Libre*	33 600	509	7,5%
Total			**66**	**450 000**	**6 818**		**33 600**		**7,5%**

CA total	**66**	**450 000**	**6 818**
CA pré-commercialisation	**-**	**-**	**n.a.**
% du CA	*0%*	*0%*	

Le projet (3/5)

ANALYSE DU MARCHE

Offres de biens comparables à l'achat:

Adresse	Surface (m²)	Prix	Prix/m²
Lille centre	580	3 510 000	6 052
Lille centre	46	410 000	8 913
Lille centre	43	194 040	4 513

Source : bureaux-commerces.seloger.com

Estimation des loyers de biens comparables à Lille:

Basse	Moyenne	Haute
55 €/m²/an	292 €/m²/an	1062 €/m²/an

Source : localcommercial.net

- L'analyse des comparables fait ressortir un prix de vente/m² moyen de 6 500€ et un loyer dont la fourchette se situe entre 55€/m²/an et 1 062€/m² avec de nombreuses offres à 1 100€/m² (après analyse)
- Les prix proposés par l'opérateur se situent donc dans la fourchette de marché avec un prix de revente de 6 818€/m² et un loyer potentiel de 509€/m²

Le projet (4/5)

BILAN FINANCIER

	Prix TTC *(en €)*	Prix au m² (en €)
Vente Local Commercial	450 000	n.a.
Chiffre d'affaires	**450 000**	**6 818**
Acquisition de l'actif	282 000	4 273
Frais d'agence	18 000	
Droit d'enregistrement	7 000	
Prix d'acquisition	**307 000**	**4 652**
Honoraires de gestion et commercialisation	**22 500**	**341**
Frais financiers	**44 800**	**679**
Prix de revient	**374 300**	**5 671**
Marge de l'opération	**75 700**	**1 147**
% du CA	*17%*	

Le projet (5/5)

TABLEAU DE FINANCEMENT

Emission obligataire ClubFunding	280 000 €
Fonds Propres opérateur	94 300 €
Prix de revient	**374 300 €**

FINANCEMENT BANCAIRE

- Absence de financement bancaire

SURETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire de M. Wischhusen
- Garantie à première demande de la SARL HOLDECE
- Hypothèque légale de prêteur de deniers inscrite sur l'actif

CALENDRIER

Compromis de vente	Acquisition du bien	Vente de l'actif
05/2022	09/2022	D'ici 09/2023

ANNEXE

Comptes sociaux SAS A.W.I arrêtés au 31/12/2021

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2019A	2020A	2021A
Production vendue	K€	1 312	3 044	1 543
Production immobilisée	K€	-	-	-
Achats de MP et autres approvisionnem	K€	(1 696)	(2 748)	(627)
Variation des stocks de MP	K€	617	102	(739)
Production de l'exercice (VA)	**K€**	**233**	**398**	**178**
Marge	*%*	*18%*	*13%*	*12%*
Charges externes	K€	(23)	(33)	(246)
Valeur ajoutée	**K€**	**210**	**365**	**(68)**
Marge	*%*	*16%*	*12%*	*(4%)*
Impots et taxes	K€	(3)	(4)	(4)
Charges de personnel	K€	-	-	-
Autres produits/charges d'exploitation	K€	-	(0)	-
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**207**	**361**	**(72)**
Marge	*%*	*16%*	*12%*	*(5%)*
DAP nettes des reprises	K€	-	(0)	(1)
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**207**	**360**	**(73)**
Marge	*%*	*16%*	*12%*	*(5%)*
Résultat des opérations en commun	K€	-	-	-
Résultat financier	K€	(6)	(11)	3
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**200**	**350**	**(71)**
Marge	*%*	*15%*	*11%*	*(5%)*
Résultat exceptionnel	K€	0	5	(3)
Impôts sur les bénéfices	K€	(48)	(94)	15
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**152**	**260**	**(58)**
Marge	*%*	*12%*	*9%*	*(4%)*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2019A	2020A	2021A
Immobilisations incorporelles	K€	-	-	-
Immobilisations corporelles	K€	-	2	1
Immoblisations financières	K€	-	-	-
Actif immobilisé	**K€**	**-**	**2**	**1**
Stocks	K€	636	739	-
Clients et comptes rattachés	K€	0	0	0
Autres créances	K€	279	650	906
Actif courant	**K€**	**916**	**1 389**	**906**
VMP et disponibilités	**K€**	**1**	**5**	**3**
Total ACTIF	**K€**	**916**	**1 396**	**910**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2019A	2020A	2021A
Capital social	K€	8	8	8
Réserves et autres	K€	191	333	556
RAN	K€	(10)	-	-
Résultat de l'exercice	K€	152	260	(58)
Capitaux propres	**K€**	**341**	**601**	**506**
Provisions	**K€**	**-**	**-**	**-**
Emprunts obligataires	K€	-	-	-
Dettes bancaires à MLT	K€	3	3	-
Dettes bancaires à CT	K€	364	425	-
Dettes financières diverses	K€	79	220	186
Dettes bancaires et financières	**K€**	**446**	**648**	**186**
Dettes fournisseurs	K€	78	5	170
Dettes fiscales et sociales	K€	48	139	45
Autres dettes	K€	3	3	3
Passif courant	**K€**	**129**	**147**	**218**
Total Passif	**K€**	**916**	**1 396**	**910**

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.