CLUBFUNDING

DOSSIER D'INVESTISSEMENT

LISBONNE - INTENDENTE

Projet présenté par

SAS CDP INTERNATIONAL
COMPAGNIE DE PHALSBOURG

- Garantie personnelle
- Coupons mensuels
- Remboursement in fine

Novembre 2022

6 500 K€

24 mois

9,0 % par an

Le besoin

DESCRIPTION

Refinancement de l'acquisition d'un actif mixte dans le cadre d'une opération de développement immobilier à Lisbonne au Portugal

CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Montant	6 500 000 €
Maturité	24 mois
Taux annuel	9,0 %
Société émettrice	SAS CDP INTERNATIONAL

SURETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire notarié de M. Philippe Journo

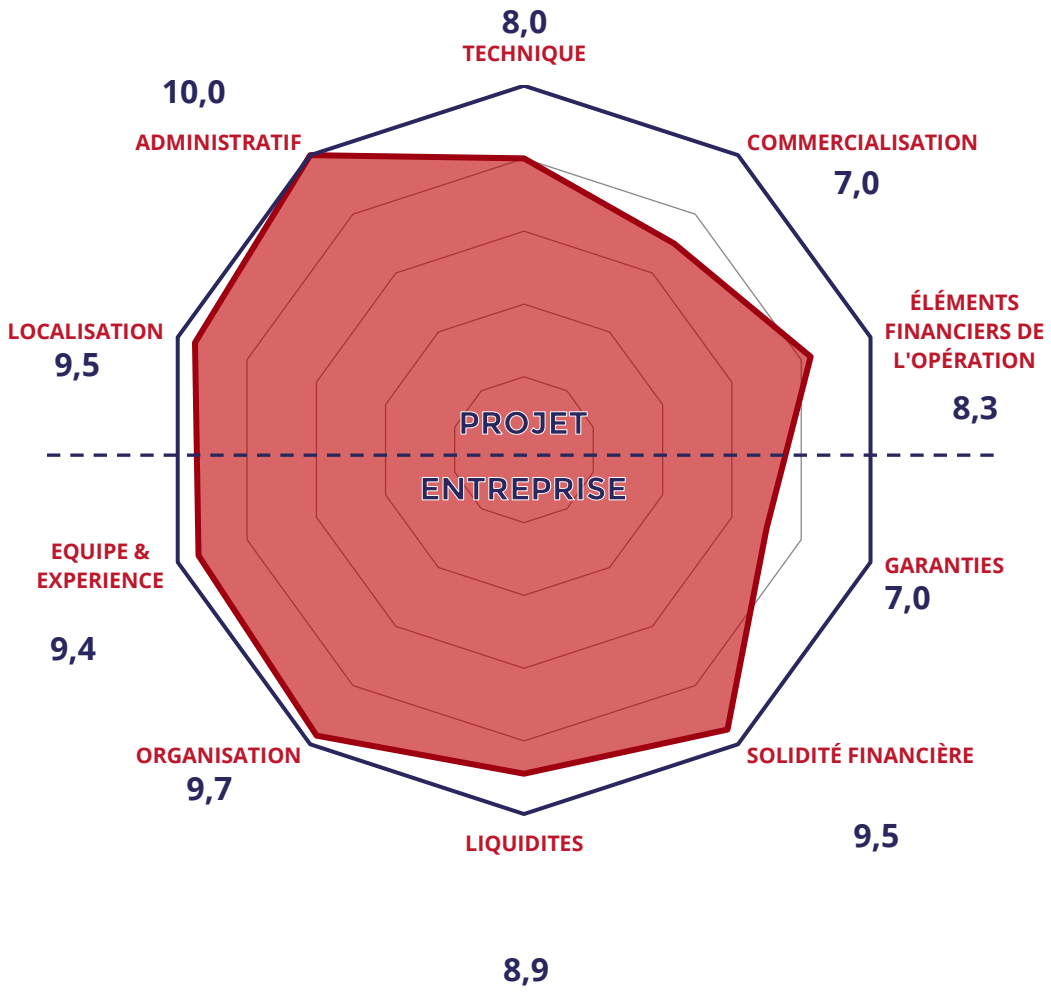
Synthèse de l'analyse

POINTS FORTS

- Opérateur expérimenté
- Patrimoine de l'opérateur important
- Localisation au centre de Lisbonne dans un quartier tendance
- Patrimoine de la caution

POINTS D'ATTENTION

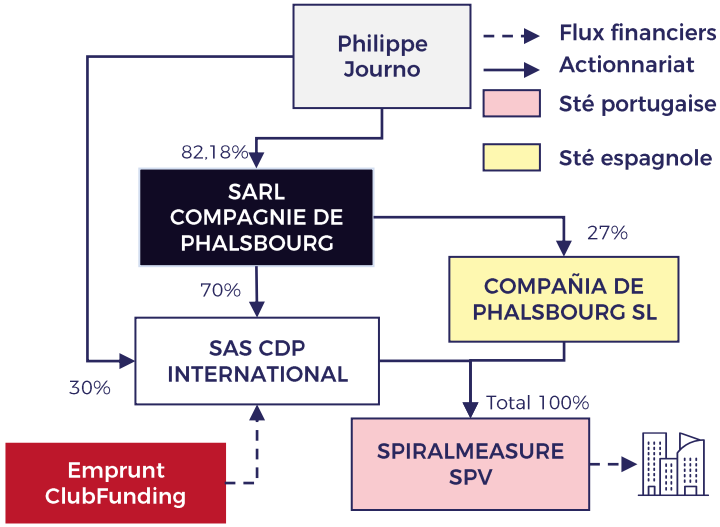
- En amont de la commercialisation
- Absence d'opérations encore débouclées au Portugal
- Risque d'illiquidité
- Risque de perte partielle ou totale des sommes investies



La société

Nom	**GROUPE COMPAGNIE DE PHALSBOURG**
Historique	• Société fondée en 1989 par Philippe Journo, dirigeant actuel et actionnaire largement majoritaire du groupe (98% de détention directe et indirecte) • D'abord spécialisée dans l'immobilier commercial, la Compagnie a diversifié son champs d'action depuis 2015 et se développe aujourd'hui dans tous les domaines de l'immobilier • Foncière reconnue en France, la société s'est également ouverte à l'internationale et porte des projets en Espagne, au Portugal, en Italie et aux Etats-Unis • La foncière a un taux d'endettement limité à 54,6%, pour un patrimoine valorisé à 2,9 milliards d'€ répartis sur 90 actifs
Société émettrice	SAS CDP INTERNATIONAL
Activité	Foncière de développement
Localisation	22 Place Vendôme 75001 Paris
Date de création	10/2017
Chiffre d'affaires	CA consolidé 2021 : 85,5M€
Capital social	100M€
Actionnariat	70% - SARL COMPAGNIE DE PHALSBOURG 30% - Philippe Journo
Dirigeant	Philippe Journo

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



COMPTES CONSOLIDES COMPAGNIE DE PHALSBOURG AU 31/12

	Unité	2020A	2021A
CA	K€	76 971	85 554
EBE	K€	48 742	62 209
Marge EBE	%	63%	73%
RN	**K€**	**56 871**	**65 747**
Marge RN	%	74%	77%
Dettes nettes	K€	1 519 326	1 596 531
Capitaux propres	K€	880 870	947 662
DN/CP	**%**	**172%**	**168%**
Total Bilan	K€	3 149 112	3 292 686
CP/Total Bilan	**%**	**28%**	**29%**

Track Record

EXEMPLES DE PROJETS EN PATRIMOINE

Mon Grand Plaisir
Plaisir (78)

Réalisation du projet Mon Grand Plaisir, ouvert en 08/2020 et contenant 40 boutiques, 1 multiplex et 6 restaurants. Actif en patrimoine

Loyer cible 2023 : 9,4M€

Surface de plancher : 39 600m²

Enseignes sur place : 54

Atoll
Beaucouzé (49)

Offre commerciale ouvert en 04/2012 avec un pole restauration et de nombreuses activités pour les enfants.

Loyer cible 2023 : 14,2M€

Surface de plancher : 94 678m²

Enseignes sur place : 96

The Village
Villefontaine (38)

The Village, un retail park ouvert en 05/2018, accueillant 80 grandes marques sur place. Actif en patrimoine

Loyer 2022 : 12M€

Surface de Plancher : 31 403m²

Enseignes sur place : 128

Waves
Moulins-Lès-Metz (57)

Waves, ouvert en 10/2014 est le premier Open Sky Shopping Center réalisé par la CDP. Projet réalisé en partenariat avec Les Arches Métropole. Actif en patrimoine

Loyer 2022 : 8,2M€

Surface de plancher : 50 263m²

Enseignes sur place : 67

Track Record

EXEMPLES DE PROJETS HÔTELIERS

SOHO PARIS
Paris 9 (75)

Acquisition et création d'un hôtel de 36 chambres à Paris, relocation auprès de SOHO HOUSE PARIS, groupe hôtelier de prestige très sélect, et revente à investisseur institutionnel

Valeur d'expertise : 79,9M€

Prix de cession : 92M€

Surface : 3 757m²

Loyer de 3,7M€

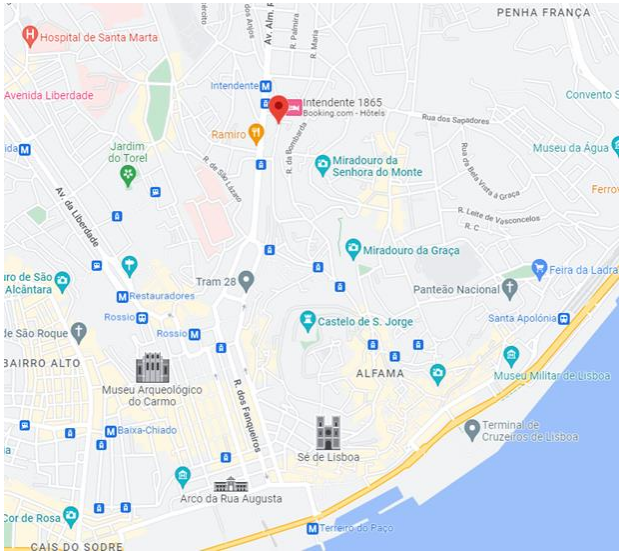
SAXE HILTON
Paris 7 (75)

Acquisition et transformation d'un bâtiment parisien en hôtel 5 étoiles, exploité par HILTON, dont la livraison est prévue S1 2023

Surface : 7 300m²

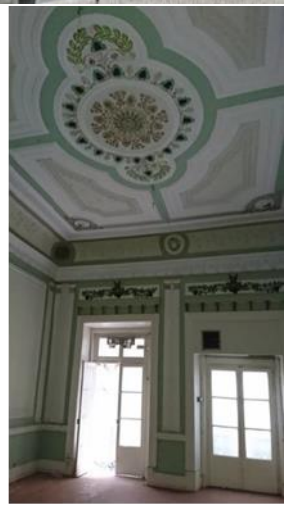
Le projet (1/8)

Localisation	• L'actif se situe Largo do Intendente Pina Manique 32-39 Lisboa, **au cœur du quartier Intendente** qui a bénéficié de profondes rénovations urbaines depuis 2012 et qui est devenu **l'un des quartiers les plus tendances de la ville** • L'ensemble immobilier est situé à 3min de la station de métro Intendente qui dessert tout le centre-ville et à 15min à pied de la place Dom Pedro IV • Vue dégagée sur la place récemment réaménagée
Caractéristiques du programme	• **Acquisition** d'un immeuble mixte (commerces + habitation ; avec possibilité de transformer en résidence de tourisme) en **R+3** de **2 431m²** pour **6,8M€** soit **2 797€/m²** • Obtention d'une autorisation administrative pour la refonte complète de l'immeuble et ainsi porter la surface à 3 036m² surface de plancher (2 668m² de surface locative) • Réalisation de travaux pour la transformation en espaces de coworking + appartements hôteliers pour **10,5M€** soit **4 319€/m²** • Location de l'ensemble à un exploitant hôtelier haut-de-gamme pour **1,4M€** soit **461€/m²/an** • 1ère option : revente de l'ensemble à horizon 2024 pour un montant de **30M€** soit un taux de capitalisation de **4,75%** • 2nd option : refinancement bancaire à hauteur de **70%** soit **21M€** pour conservation en patrimoine (sortie ClubFunding via le refinancement bancaire)
Actif	• L'actif désigne un immeuble à usage mixe (commerces + habitations avec possibilité de transformation en résidence de tourisme) en **R+3** de **2 431m²** • L'actif a été acquis par SPIRALMENTE SPV en 05/2018 pour un montant de **6,8M€** soit **2 797€/m²** à l'aide d'un crédit bancaire qui arrive à échéance



Le projet (2/8)

Autorisations administratives	• Les autorisations administratives nécessaires pour la réalisation de la transformation de l'immeuble ont été obtenues, la surface de plancher a été portée de **2 431m²** à **3 036m²** • Toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues, les travaux peuvent donc débuter
Travaux	• Des travaux vont être réalisés pour la transformation en 15 à 20 appartements de luxe et 2 commerces ou pour la transformation en appartements pour le compte d'un exploitant hôtelier haut-de-gamme au R+2/R+3 et espaces de coworking gérés par ce même exploitant pour un montant de **10,5M€** soit **3 458€/m²** • Le montant des travaux inclut l'ameublement de l'ensemble • Le démarrage des travaux est prévu pour le 1er trimestre 2023 pour une livraison au 1er semestre 2024
Sortie ClubFunding	• La 1ère option est un refinancement bancaire de l'ensemble à hauteur de **70%** de la valorisation soit environ **21M€** • La 2nd option est la revente de l'ensemble après travaux et relocation pour **30M€** soit **9 881€/m²** avec un taux de capitalisation offert à la revente de **4,75%**



Le projet (3/8)

ETUDE DE MARCHE - Appartements

Prix immobilier Lisboa

Accueil > Prix du m² > Lisboa

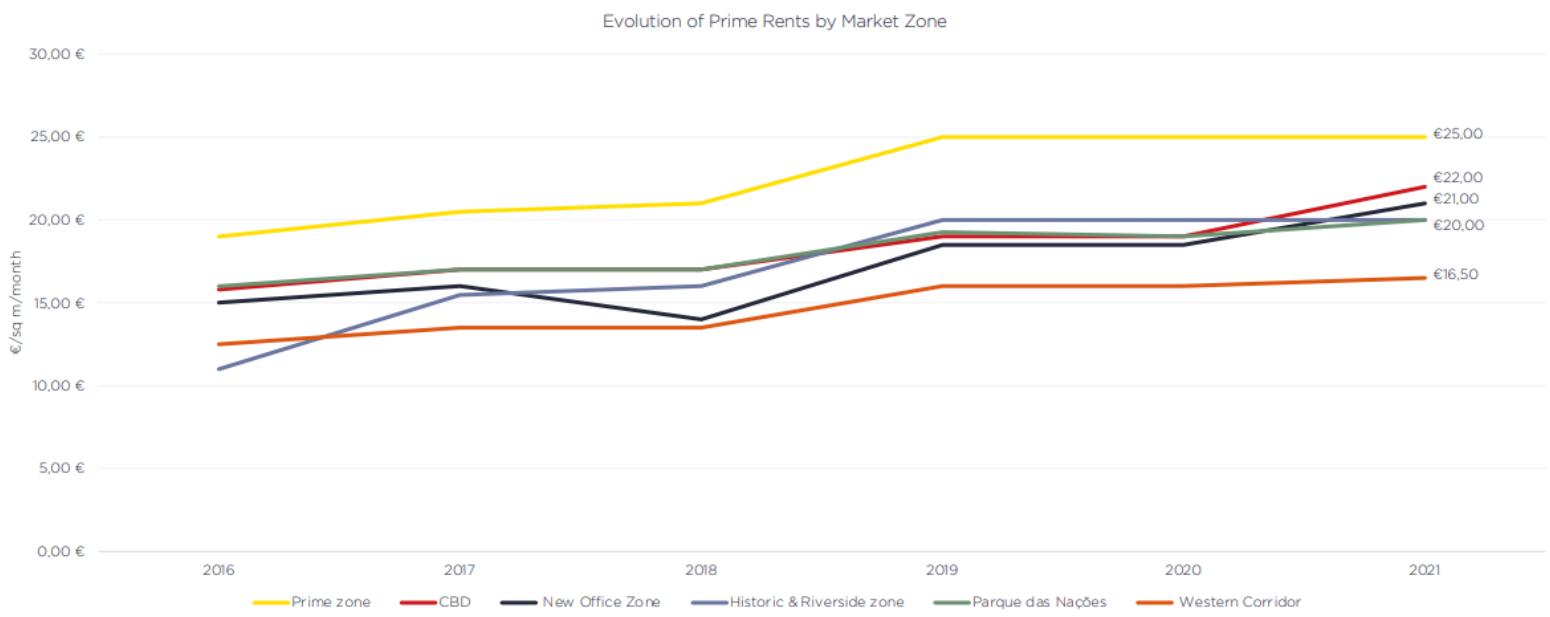
Prix moyen m² en octobre 2022:	**4 485** EUR à **5 125** EUR
Evolution du prix sur 3 mois:	**+0,2%** ↑

Source : arkadia.com

Le projet (4/8)

ETUDE DE MARCHE - Bureaux

- L'actif se situe dans le Central Business District de Lisbonne, le loyer prime moyen de bureaux y est de 22€/m²/mois soit le loyer envisagé par l'opérateur
- Le loyer prime moyen a augmenté de 45% depuis 2016 dans ce secteur et le taux de vacances y est de 5%

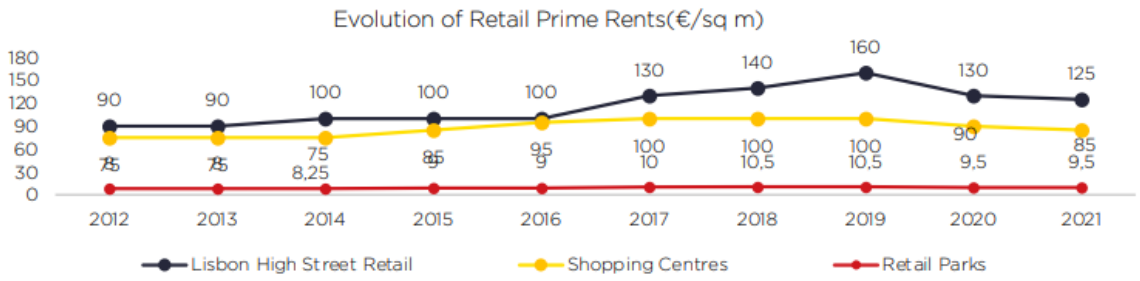


Source : SAVILLS

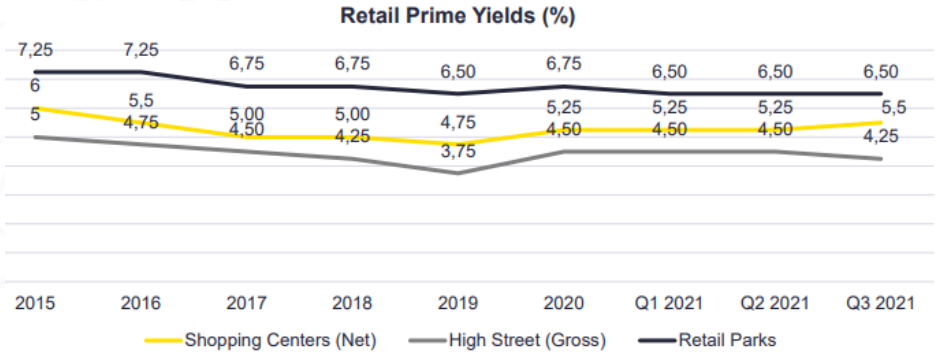
Le projet (5/8)

ETUDE DE MARCHE - Commerces

- En 2021, loyer prime moyen est de 125€/m²/mois sur les grosses artères de Lisbonne avec un taux de capitalisation moyen de 4,25% sur ces actifs



Source : SAVILLS



Source : SAVILLS

Le projet (6/8)

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Type	Etage	Surface (m²)	Loyers annuels (€/)	Loyers annuels (€/m²)	Taux de rendement prévisionnel	Prix de vente	€/m²	Etat
1	Appartements	R+2 - R+3	1 171	849 353	725	4,75%	17 881 116	15 270	
2	Bureaux - coworking	RDC - R+1	798	206 236	258	4,75%	4 341 811	5 441	
3	Commerces	RDC	699	369 419	528	4,75%	7 777 242	11 126	
Total			**2 668**	**1 425 008**	**534**	**4,75%**	**30 000 168**	**11 244**	

CA total	**2 668**	**1 425 008**	**534**	**4,75%**	**30 000 168**	**11 244**
CA pré-commercialisation	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**n.a.**
% du CA	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	

SENSIBILITE DE LA MARGE EN FONCTION DU PRIX DE REVENTE ET DU TAUX DE CAPITALISATION

	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	6,00%
1 150 000	1 592 656	247 626	(962 900)	(2 058 138)	(3 053 809)	(4 796 233)
1 250 000	3 814 878	2 352 889	1 037 100	(153 376)	(1 235 627)	(3 129 567)
1 425 008	7 703 944	6 037 268	4 537 260	3 180 110	1 946 336	(212 767)
1 500 000	9 370 433	7 616 047	6 037 100	4 608 529	3 309 827	1 037 100
1 550 000	10 481 544	8 668 679	7 037 100	5 560 910	4 218 918	1 870 433
1 620 000	12 037 100	10 142 363	8 437 100	6 894 243	5 491 645	3 037 100
1 710 000	14 037 100	12 037 100	10 237 100	8 608 529	7 128 009	4 537 100

Le projet (7/8)

BILAN FINANCIER

	Prix TTC *(en €)*	Prix au m² (en €)
Vente en bloc	30 000 168	9 881
Chiffre d'affaires	**30 000 168**	**9 881**
Acquisition de l'actif	6 800 000	2 797
Autres frais d'acquisition	1 500 000	
Droit d'enregistrement (7%)	476 000	
Prix d'acquisition	**8 776 000**	**3 610**
Rénovation	8 000 000	
Ameublement	2 000 000	
Aléas travaux	460 000	
Travaux	**10 460 000**	**3 445**
Honoraires techniques	**1 200 000**	**395**
Honoraires de gestion et commercialisation	**-**	**-**
Divers et imprévus	**510 900**	**168**
Frais financiers	**3 016 000**	**993**
Prix de revient	**23 962 900**	**7 893**
Marge de l'opération	**6 037 268**	**1 989**
% du CA	*20%*	

NB : Prix au m² sur la surface de plancher

Le projet (8/8)

TABLEAU DE FINANCEMENT

Emission obligataire ClubFunding	6 500 000 €
Fonds Propres opérateur	17 462 900 €
Crédit bancaire	0 €
Prix de revient	**23 962 900 €**

FINANCEMENT BANCAIRE

- Financement de l'acquisition auprès d'une banque espagnole de 1er ordre pour un montant de 7M€ arrivant à échéance, remboursé avec la levée ClubFunding et des fonds propres
- Un crédit bancaire sera vraisemblablement sollicité pour le financement des travaux

SURETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire notarié de M. Philippe Journo

CALENDRIER

Acquisition du bien	Obtention du permis de construire	Réalisation des travaux	Location à un gestionnaire	Vente de l'actif (ou refinancement)
05/2018	11/2021	2023	T1 2024	D'ici 11/2024

Comptes consolidés COMPAGNIE DE PHALSBOURG arrêtés au 31/12/2021 : Compte de résultat

	Unité	**2020A**	**2021A**
Revenus locatifs bruts (Chiffres d'Affaires)	***K€***	**76 971**	**85 554**
Charges			
Charges du foncier	*K€*	(889)	(1 225)
Honoraires de gestion techniques	*K€*	1 212	952
Charges locatives non récupérées	*K€*	(3 258)	(5 492)
Charges marketing non récupérées	*K€*	(449)	(592)
Charges sur immeuble (propriétaires)	*K€*	(3 446)	(2 073)
Loyers nets	***K€***	**70 141**	**77 124**
Autres Chiffres d'Affaires	***K€***	9 426	11 368
Cout des ventes	*K€*	(7 290)	(6 988)
Frais de structure	*K€*	(23 535)	(19 295)
EBITDA courant	***K€***	**48 742**	**62 209**
Marge	**%**	*63%*	*73%*
Dotations nettes aux amortissement et aux provisions	*K€*	(5 518)	(1 567)
EBIT courant (Résultat opérationnel courant)	***K€***	**43 224**	**60 642**
Marge	**%**	*56%*	*71%*
Autres produits et charges opérationnels	*K€*	(2 312)	(163)
Résultat de cession	*K€*	1 494	401
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	*K€*	60 529	51 121
Quote-part des mises en équivalence	*K€*	(262)	(436)
EBIT (Résultat opérationnel)	***K€***	**102 673**	**111 565**
Marge	**%**	*133%*	*130%*
Cout de l'endettement financier net	*K€*	(22 584)	(28 066)
Autres produits et charges financiers	*K€*	480	1 585
Juste valur des isntruments financier	*K€*	(1 596)	5 878
Résultat avant impots	***K€***	**78 973**	**90 962**
Marge	**%**	*103%*	*106%*
Charge d'impot	*K€*	(22 108)	(25 265)
Résultat net des activités poursuivies	***K€***	**56 865**	**65 697**
Marge	**%**	*74%*	*77%*
Résultat net des activités abandonnés	***K€***	**6**	**50**
Résultat net total	***K€***	**56 871**	**65 747**
Marge	**%**	74%	77%
Part du groupe	***K€***	**17 327**	**23 171**
Part des minoritaires	***K€***	**39 542**	**42 575**

Comptes consolidés COMPAGNIE DE PHALSBOURG arrêtés au 31/12/2021 : Bilans

BILAN - ACTIF

	Unité	2020A	2021A
Immobilisation incorporelles	K€	6 158	6 437
Immeubles de placement	K€	2 715 069	2 547 597
Immobilisation corporelles	K€	37 992	38 810
Titres mis en équivalence	K€	1 628	1 441
Actifs financiers non courants	K€	28 440	29 828
Autres actifs non courants	K€	-	-
Impots différés	K€	12 577	22 557
Actifs non-courants	**K€**	**2 801 864**	**2 646 670**
Immeubles de placement destinés à la vente	K€		*312 900*
Stocks et en-cours	K€	*36 955*	*35 258*
Clients et comptes rattachés	K€	62 373	44 716
Actifs financiers courants	K€	65 196	75 444
Créances d'impots	K€	2 776	2 689
Autres créances et comptes de régularisation	K€	71 572	71 853
Trésorerie et équivalents de trésorerie	K€	77 952	72 073
Actif courant	**K€**	**316 824**	**614 933**
Actifs destinés à la vente	**K€**	**30 424**	**31 083**
Total ACTIF	**K€**	**3 149 112**	**3 292 686**

BILAN - PASSIF

	Unité	2020A	2021A
Capital social	K€	50 000	80 000
Primes liées au capital	K€	44	44
Réserve légale	K€	5 000	5 000
Actions propres	K€	(19 200)	(19 200)
Réserves consolidées	K€	147 924	147 039
Ecarts de conversion	K€	(1)	1 859
Résultat de l'exercice	K€	17 327	23 171
Total Capitaux Propres, part du groupe	K€	201 094	237 913
Intérets minoritaires	K€	679 776	709 749
Capitaux Propres	**K€**	**880 870**	**947 662**
Emprunts bancaires non courants	K€	944 194	989 191
Autres dettes financières non courantes	K€	466 180	339 377
Provisions non courantes	K€	1 013	1 013
Impots différés	K€	301 942	335 754
Autres passifs non courants	K€	18 311	19 272
Passifs non courants	**K€**	**1 731 640**	**1 684 607**
Emprunts bancaires et dettes financières assimilées c	K€	186 904	340 036
Comptes courants	K€	76 747	81 346
Provision courantes	K€	6 017	6 839
Fournisseurs et comptes rattachés	K€	116 491	86 253
Dettes fiscales et sociales	K€	40 214	43 590
Fournisseurs d'immobilisations	K€	59 228	62 928
Autres passifs courants	K€	26 589	14 554
Passifs courants	**K€**	**512 190**	**635 546**
Passifs liés à des actifs destinés à la vente	**K€**	**24 412**	**24 871**
Total Passif	**K€**	**3 149 112**	**3 292 686**

Comptes sociaux SARL COMPAGNIE DE PHALSBOURG arrêtés au 31/12/2021

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2019A	2020A	2021A
Ventes de marchandises	K€	70	4 800	-
Marge brute commerciale	**K€**	**70**	**4 800**	**-**
Marge	*%*	*0%*	*3%*	*0%*
Production vendue	K€	88 376	139 560	60 357
Production stockée	K€	(4 611)	(70 367)	(4 126)
Production de l'exercice (VA)	**K€**	**83 764**	**69 193**	**56 231**
Marge	*%*	*95%*	*48%*	*93%*
Charges externes	K€	(74 141)	(63 972)	(46 438)
Valeur ajoutée	**K€**	**9 693**	**10 020**	**9 793**
Marge	*%*	*11%*	*7%*	*16%*
Impots et taxes	K€	(474)	(378)	(263)
Charges de personnel	K€	(5 379)	(3 353)	(3 230)
Autres produits/charges d'exploitation	K€	(1)	(1)	(0)
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**3 840**	**6 289**	**6 300**
Marge	*%*	*4%*	*4%*	*10%*
DAP nettes des reprises	K€	1 436	179	(188)
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**5 275**	**6 469**	**6 112**
Marge	*%*	*6%*	*4%*	*10%*
Résultat des opérations en commun	K€	-	(311)	-
Résultat financier	K€	(583)	(395)	2 405
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**4 692**	**5 762**	**8 517**
Marge	*%*	*5%*	*4%*	*14%*
Résultat exceptionnel	K€	(353)	(4 547)	(2 729)
Impôts sur les bénéfices	K€	(342)	1 006	132
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**3 997**	**2 221**	**5 919**
Marge	*%*	*5%*	*2%*	*10%*

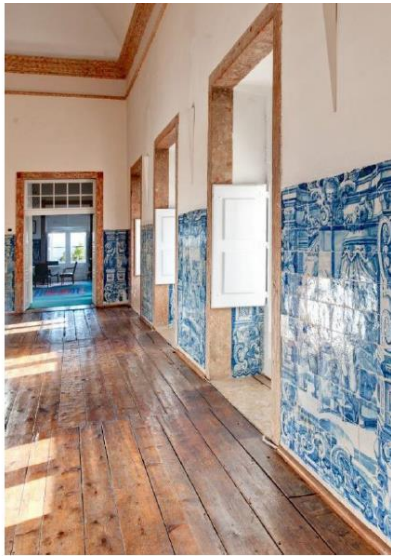
BILAN - ACTIF

	Unité	2019A	2020A	2021A
Immobilisations incorporelles	K€	-	1	1
Immobilisations corporelles	K€	3 131	2 907	2 725
Immoblisations financières	K€	60 106	61 729	88 071
Actif immobilisé	**K€**	**63 237**	**64 637**	**90 797**
Stocks	K€	182 527	124 914	121 906
Clients et comptes rattachés	K€	85 850	73 460	77 791
Autres créances	K€	349 708	397 417	403 436
Actif courant	**K€**	**618 084**	**595 791**	**603 133**
VMP et disponibilités	**K€**	**47 821**	**25 230**	**5 594**
Frais d'émission d'emprunts à étaler	**K€**	**4 132**	**3 160**	**2 188**
Total ACTIF	**K€**	**733 274**	**688 817**	**701 711**

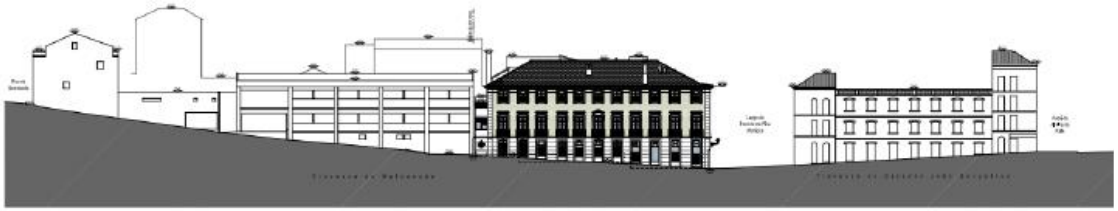
BILAN - PASSIF

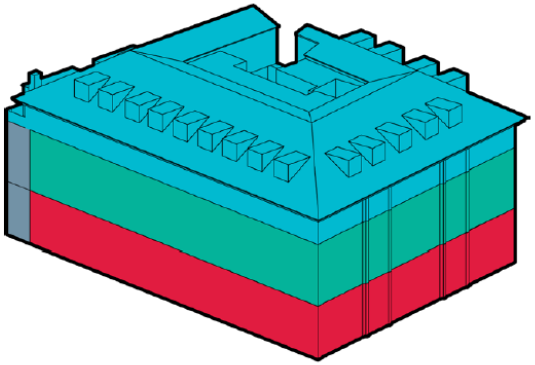
	Unité	2019A	2020A	2021A
Capital social	K€	50 000	50 000	80 000
Réserves et autres	K€	5 044	5 044	5 044
RAN	K€	8 719	12 716	210
Résultat de l'exercice	K€	3 997	2 221	5 919
Autres fonds propres	K€	-	-	-
Capitaux propres	**K€**	**67 760**	**69 981**	**91 174**
Provisions	**K€**	**5 781**	**6 347**	**6 519**
Emprunts obligataires	K€	223 700	223 700	232 218
Dettes bancaires à MLT	K€	76 058	124 180	193 662
Dettes bancaires à CT	K€	-	-	-
Dettes financières diverses	K€	36 933	39 552	4 408
Dettes bancaires et financières	**K€**	**336 692**	**387 431**	**430 288**
Dettes fournisseurs	K€	83 975	53 948	52 320
Dettes fiscales et sociales	K€	16 829	15 967	16 115
Autres dettes	K€	222 237	155 143	105 295
Passif courant	**K€**	**323 041**	**225 058**	**173 730**
Total Passif	**K€**	**733 274**	**688 817**	**701 711**

Visuels



Plans





BEDROOMS/APARTMENTS
2 levels

ACTIVE
Internal Area

WORKS
Internal Area

BACK OF HOUSE
Internal Area

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.