

DOSSIER D'INVESTISSEMENT

PAVILLONS COLMAR

Projet présenté par
CIG DEVELOPMENT

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

Novembre 2022



2 000 K€



24 mois



10,0 % par an

Le besoin



DESCRIPTION

Refinancement de l'acquisition de 2 immeubles dans le cadre d'une opération de marchand de biens située à Colmar (68000)

CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Montant		2 000 000 €
Maturité		24 mois
Taux annuel		10,0 %
Société émettrice		SAS CIG DEVELOPMENT

SURETÉS

- ✓ Cautionnement personnel et solidaire notarié du dirigeant M. Jacob Hazan à hauteur de 50% du montant de l'émission
- ✓ Garantie autonome à première demande de la holding FINANCIERE H
- ✓ Hypothèque de 1^{er} rang inscrite sur l'actif objet de l'opération à hauteur du montant de l'émission

Synthèse de l'analyse

POINTS FORTS

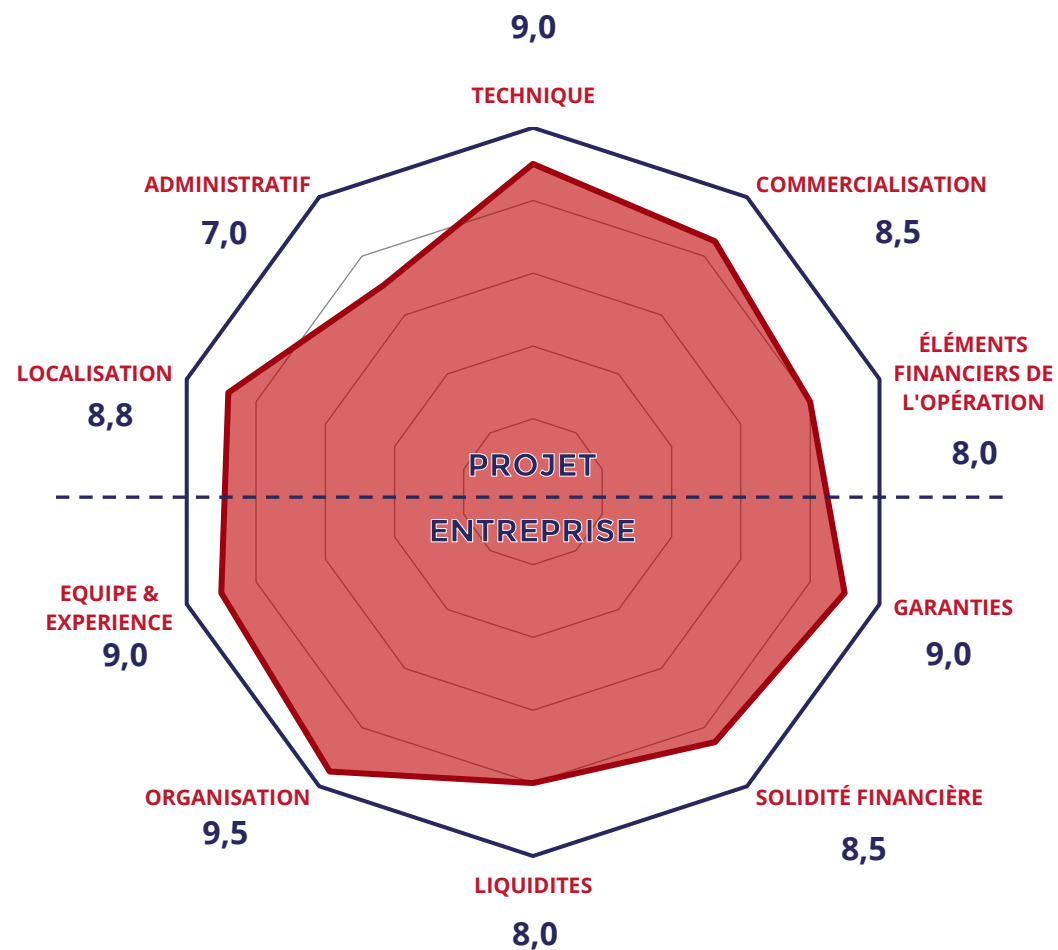


- ✓ Opérateur expérimenté et déjà financé par ClubFunding
- ✓ Opérateur ayant déjà remboursé ClubFunding sur une opération
- ✓ Localisation de l'actif
- ✓ Offre d'achat contresignée

POINTS D'ATTENTION



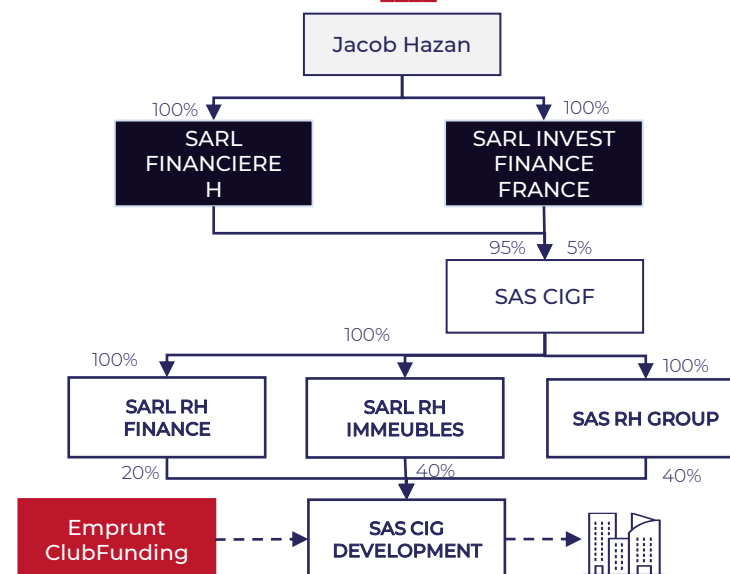
- ✓ Risque administratif
- ✓ Faible marge de manœuvre sur l'opération
- ✓ Risque d'illiquidité
- ✓ Risque de perte partielle ou totale des sommes investies



La société

Nom	COMMERCIAL INVESTMENT GROUP France - CIGF
Historique	<ul style="list-style-type: none"> Le groupe, créé en 2005 par Jacob Hazan, est spécialisé dans les opérations de marchand de biens Il réalise chaque mois entre 6 et 8 acquisitions en France – principalement dans l'est et en région parisienne Le groupe détient désormais un patrimoine brut de 129M€, avec une LTV de 53,4%, composé à 85% de locaux commerciaux et 15% de logements
Société émettrice	SAS CIG DEVELOPMENT
Activité	Location de terrains et d'autres biens immobiliers
Localisation	38 Avenue des Vosges 67000 Strasbourg
Chiffre d'affaires	CA consolidé CIGF 2021 : 10M€
Capital social	10 000€
Dirigeant	Jacob Hazan
Actionnariat	<ul style="list-style-type: none"> SAS RH GROUP : 40% SARL RH IMMEUBLES : 40% SARL RH FINANCE : 20%

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



COMPTES CONSOLIDES SAS CIGF AU 31/12/21

	Unité	2019A	2020A	2021A
CA	K€	12 547	11 286	10 057
EBE	K€	5 578	5 225	5 065
Marge EBE	%	44%	46%	50%
RN	K€	867	178	474
Marge RN	%	7%	2%	5%
Dettes nettes	K€	67 590	70 575	73 092
Capitaux propres	K€	28 589	30 310	32 924
DN/CP	%	236%	233%	222%
Total Bilan	K€	105 683	111 335	116 464
CP/Total Bilan	%	27%	27%	28%

Dirigeant

Jacob Hazan, 46 ans



Expérience :

- **2002** : Création d'une entreprise de consulting, expertise comptable et ingénierie financière
- **2005 – aujourd'hui** : Développement de la société COMMERCIAL INVESTMENT GROUP France - CIGF

Formation :

Diplôme en comptabilité et Master en Droit des Affaires à la faculté de droit de Strasbourg

Track Record

EXEMPLES DE PROJETS



Paris (75)

Acquisition d'un local occupé. Départ du locataire en place et relocation pour un loyer de 156K€. L'actif sera mis en vente sur une base de 4M€

Rentabilité brute annuelle : 11%

CA prévisionnel : 4M€

Marge prévisionnelle : 67%



Paris (75)

Acquisition d'un local commercial pour 1,3M€, relocation et revente pour 2M€

Rentabilité brute annuelle : 5,25%

CA prévisionnel : 2M€

Marge prévisionnelle : 19%



Strasbourg (75)

Acquisition d'un local commercial de 160m² pour 430K€, mise en location d'un débit de boisson, revente 768K€

Rentabilité brute annuelle : 6,25%

CA prévisionnel : 768K€

Marge prévisionnelle : 39%



Paris (75)

Acquisition de 2 locaux commerciaux dans le 15^{ème} et le 9^{ème} arrondissement, relocation et revente sur la base d'un taux de capitalisation de 5%

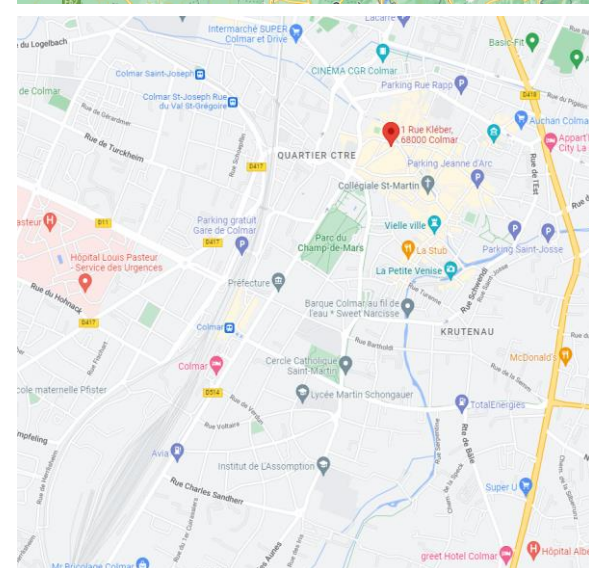
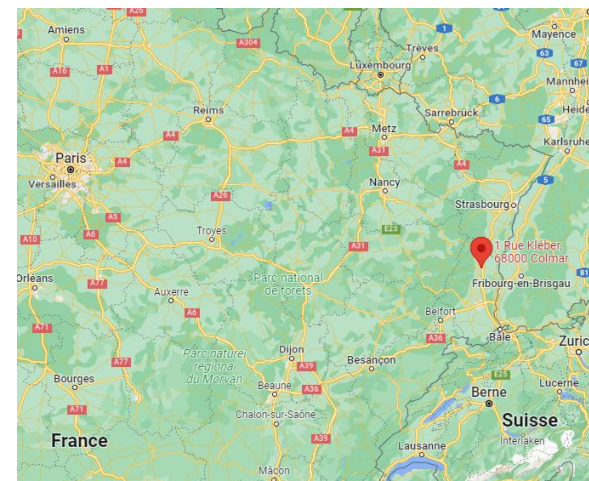
Rentabilité brute annuelle : 5%

CA prévisionnel : 1,2K€

Marge prévisionnel : 22%

Le projet (1/8)

Nom du projet	Pavillons Colmar
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble immobilier est situé au 1 rue Kléber à Colmar (68000), ville en grande partie piétonne et qui attire chaque année près de 3,5M de touristes du monde entier pour son centre-ville historique Il est situé en plein cœur de la vieille ville historique, dans un secteur sauvegardé, à proximité immédiate du musée d'Unterlinden et de la Place de Mairie, et au début de la rue des Clefs qui forme l'axe commerçant n°1 de la ville L'actif est situé : <ul style="list-style-type: none"> A proximité de l'autoroute A35 qui permet de desservir Strasbourg en 40mn, Mulhouse en 30mn et Bâle en 40mn A moins de 45mn de l'aéroport de Bâle
Caractéristiques du programme	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition d'un ensemble immobilier de 2 immeubles à usage mixte de 592m² pour un montant de 2 050K€ soit 3 413€/m² Location des lots pendant 2 ans pour un loyer total de 250K€ Obtention et purge d'un permis de construire permettant la réalisation de travaux de réhabilitation des commerces et de remise en état des logements Scénario 1 : <ul style="list-style-type: none"> Revente de l'ensemble en bloc avec permis de construire purgé pour un montant de 2 700K€ soit 4 561€/m² Scénario 2 : <ul style="list-style-type: none"> Revente des lots à la découpe avec permis de construire purgé et locaux commerciaux reloués pour un montant total de 3 248K€ soit 5 487€/m² Scénario de repli : <ul style="list-style-type: none"> Revente de l'ensemble en bloc avec locaux commerciaux reloués sans permis de construire purgé pour 2 818K€ soit 4 761€/m²



Le projet (2/8)

Actif	<ul style="list-style-type: none"> L'actif désigne 2 immeubles d'une surface totale de 592m², datant de la fin du 17ème siècle et consistant en : <ul style="list-style-type: none"> Un corps de bâtiment situé au 1 Rue Kléber, positionné à l'angle de la rue des Têtes. Cette partie comprend caves, RDC à usage commercial, 3 étages et greniers Un corps de bâtiment situé au 1A Rue Kléber, avec une aile donnant à l'arrière du bâtiment accessible depuis la rue des Têtes. Cette partie est composée de greniers et 3 étages sur RDC et caves. L'aile sur cour comprend des caves, un RDC et un étage Un acte d'acquisition a été signé en 05/2019 entre la société CIG Development et des particuliers pour l'acquisition de l'ensemble, pour un montant de 2 050K€ soit 3 463€/m² Le bien est actuellement à usage commercial pour la partie du RDC et d'habitation pour le surplus, usage qui a été conservé par la société CIG Development
État locatif	<ul style="list-style-type: none"> Les lots sont actuellement libres de toute occupation
Autorisations administratives	<ul style="list-style-type: none"> Un 1^{er} permis de construire a été déposé en 2020 pour la réalisation de travaux de réhabilitation des 2 commerces et la remise en état des 5 logements Ce permis a été refusé et un 2^{ème} permis sera déposé en 11/2022 après l'obtention d'un accord de principe des Architectes des Bâtiments de France
Travaux	<ul style="list-style-type: none"> Des travaux, permettant de renforcer la solidité de l'ensemble ont été réalisés à hauteur de 102K€
Commercialisation	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble sera revendu en bloc pour un montant de 2 700K€ soit 4 561€/m² Une offre d'achat a été reçue en 10/2022 et a été contresignée pour l'acquisition de l'ensemble en bloc pour un montant de 2 700K€ et sous condition d'obtention d'un PC purgé. La promesse de vente sera signée en 11/2022



Le projet (3/8)

ANALYSE DE MARCHÉ

Prix moyen dans le secteur :
Rue Kléber, 68000 Colmar

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 novembre 2022. [Comprendre nos prix](#)

Nouveau : nous améliorons notre méthode de calcul des prix de l'immobilier ! La carte des prix de votre ville est mise à jour pour plus de précision.



APARTEMENT

Prix m2 moyen
2 415 €
de 1 897 € à 3 881 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
2 050 €
de 1 611 € à 3 295 €

Indice de confiance ●●●●●

Source : MeilleursAgents.com

Estimation loyer local n°1 :

Pré-estimation basse

3 270 € / mois

Loyer mensuel estimé

4 680 € / mois

soit 297 € HT-HC/m²/an
soit 414 € HT-HC/m²p./an

Pré-estimation haute

6 080 € / mois

Estimation loyer local n°2 :

Pré-estimation basse

2 630 € / mois

Loyer mensuel estimé

3 760 € / mois

soit 309 € HT-HC/m²/an
soit 414 € HT-HC/m²p./an

Pré-estimation haute

4 880 € / mois

Source : BureauxLocaux.com

Dynamique du marché dans le secteur :

Évolution du prix de l'immobilier à Colmar

1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
- 0.9%	- 0.0%	+ 7.2%	+ 7.6%	+ 21.2%	+ 16.2%



Le projet (4/8)

GRILLE DE COMMERCIALISATION – SCENARIO 1

Lot	Type	Etage	Surface (m²)	Prix de vente	€/m²	Etat
1	Ensemble immobilier	RDC - R+3	592	2 700 000	4 561	<i>Offre contresignée</i>
Total ensemble immobilier			592	2 700 000	4 561	
CA total			592	2 700 000	4 561	
CA pré-commercialisation			592	2 700 000	4 561	
% du CA			100%	100%		

GRILLE DE COMMERCIALISATION – SCENARIO 2

Lot	Type	Etage	Surface (m²)	Prix de vente	€/m²	Etat	Loyer annuel	Rendement
1	Local commercial	RDC - R+1	189	1 727 273	9 147	<i>Loué</i>	95 000	5,5%
2	Local commercial	RDC	146	1 090 909	7 467	<i>Loué</i>	60 000	5,5%
Total locaux commerciaux			335	2 818 182	8 414	-	155 000	5,5%
1	5 logements	R+2 - R+3	257	430 000	1 673	<i>Libre</i>	-	n.a.
Total logements			257	430 000	1 673	-	-	0,0%
CA total			592	3 248 182	5 487			
CA pré-commercialisation			-	-	n.a.			
% du CA			0%	0%				

Le projet (5/8)

GRILLE DE COMMERCIALISATION – SCENARIO CONSERVATEUR

Lot	Type	Etage	Surface (m²)	Prix de vente	€/m²	Etat	Loyer annuel	Rendement
1	Ensemble immobilier	RDC - R+3	592	2 818 182	4 761	Loué (locaux commerciaux)	155 000	5,5%
Total ensemble immobilier			592	2 818 182	4 761		155 000	5,5%
CA total			592	2 818 182	4 761			
CA pré-commercialisation			592	2 818 182	4 761			
% du CA			100%	100%				

Le projet (6/8)

BILAN FINANCIER – SCENARIO 1

	Prix TTC (en €)	Prix au m ² (en €)
Vente de l'ensemble	2 700 000	4 561
Loyers perçus	250 000	
Chiffre d'affaires	2 950 000	4 984
Acquisition de l'actif	2 050 000	3 463
Frais d'agence	123 000	
Droit d'enregistrement	51 250	
Prix d'acquisition	2 224 250	3 758
Travaux	102 000	172
Honoraires techniques	6 000	10
Frais financiers	510 000	862
Prix de revient	2 842 250	4 802
Marge de l'opération	107 750	182
% du CA	4%	

BILAN FINANCIER – SCENARIO 2

	Prix TTC (en €)	Prix au m ² (en €)
Vente des commerces	2 818 182	8 414
Vente des appartements	430 000	1 673
Loyers perçus	250 000	
Chiffre d'affaires	3 498 182	5 910
Acquisition de l'actif	2 050 000	3 463
Frais d'agence	123 000	
Droit d'enregistrement	51 250	
Prix d'acquisition	2 224 250	3 758
Travaux	102 000	172
Honoraires techniques	6 000	10
Frais financiers	734 000	1 240
Prix de revient	3 066 250	5 180
Marge de l'opération	431 932	730
% du CA	12%	

Le projet (7/8)

BILAN FINANCIER – SCENARIO CONSERVATEUR

	Prix TTC (en €)	Prix au m ² (en €)
Vente de l'ensemble	2 818 182	4 761
Loyers perçus	250 000	
Chiffre d'affaires	3 068 182	5 183
Acquisition de l'actif	2 050 000	3 463
Frais d'agence	123 000	
Droit d'enregistrement	51 250	
Prix d'acquisition	2 224 250	3 758
Travaux	102 000	172
Honoraires techniques	6 000	10
Frais financiers	734 000	1 240
Prix de revient	3 066 250	5 180
Marge de l'opération	1 932	3
% du CA	0%	

Le projet (8/8)

TABEAU DE FINANCEMENT

Emission obligataire ClubFunding	2 000 000 €
Fonds Propres opérateur	842 250 €
Crédit bancaire	0 €
Prix de revient	2 842 250 €

FINANCEMENT BANCAIRE

- ✓ Un emprunt bancaire avait été obtenu auprès d'une banque de 1^{er} ordre pour un montant de 2 050K€
- ✓ Cet emprunt bancaire sera remboursé grâce au financement ClubFunding

SURETÉS

- ✓ Cautionnement personnel et solidaire notarié du dirigeant M. Jacob Hazan à hauteur de 50% du montant de l'émission
- ✓ Garantie autonome à première demande de la holding FINANCIERE H
- ✓ Hypothèque de 1^{er} rang inscrite sur l'actif objet de l'opération à hauteur du montant de l'émission

CALENDRIER



Programmes	Montant	Date d'émission	Durée
Flandres Paris 19	340 000	sept.-21	36mois
Elysée - Saint Honoré	150 000	oct.-21	30mois
Paris 18 - Ordener	420 000	nov.-21	36mois
Lyon - Gorge de Loup	850 000	nov.-21	24mois
Rue du Temple	220 000	janv.-22	24mois
Les Abbesses	270 000	janv.-22	36mois
Marcadet-Poissonniers	235 000	févr.-22	36mois
Ordener	520 000	sept.-22	24mois
Alsace Barr	125 000	sept.-22	24mois
Paris Clauzel	130 000	nov.-22	24mois
Total financé en cours	3 260 000		

Comptes consolidés CIGF arrêtés au 31/12/2021

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2019A	2020A	2021A
Ventes de marchandises	K€	7 520	6 547	4 919
Achats de marchandises	K€	(5 206)	(4 565)	(3 887)
Variation des stocks de marchandises	K€	-	-	-
Marge brute commerciale	K€	2 314	1 982	1 032
Marge	%	18%	18%	10%
Production vendue	K€	5 027	4 740	5 138
Production stockée	K€	-	-	-
Production immobilisée	K€	-	-	-
Achats de MP et autres approvisionnement	K€	-	-	-
Variation des stocks de MP	K€	-	-	-
Production de l'exercice (VA)	K€	5 027	4 740	5 138
Marge	%	40%	42%	51%
Charges externes	K€	(862)	(539)	(413)
Valeur ajoutée	K€	6 479	6 182	5 758
Marge	%	52%	55%	57%
Impôts et taxes	K€	(483)	(412)	(299)
Charges de personnel	K€	-	-	-
Autres produits/charges d'exploitation	K€	(417)	(546)	(394)
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	K€	5 578	5 225	5 065
Marge	%	44%	46%	50%
DAP nettes des reprises	K€	(1 001)	(761)	(694)
Résultat d'Exploitation (REX)	K€	4 578	4 465	4 371
Marge	%	36%	40%	43%
Résultat des opérations en commun	K€	-	-	-
Résultat financier	K€	(3 500)	(3 861)	(3 882)
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	K€	1 078	604	489
Marge	%	9%	5%	5%
Résultat exceptionnel	K€	8	(630)	(2)
Impôts sur les bénéfices	K€	(219)	205	(13)
Résultat Net de l'exercice (RN)	K€	867	178	474
Marge	%	7%	2%	5%

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2019A	2020A	2021A
Immobilisations incorporelles	K€	2 557	2 582	2 607
Immobilisations corporelles	K€	34 437	29 938	28 990
Immobilisations financières	K€	445	246	246
Actif immobilisé	K€	37 439	32 765	31 842
Stocks	K€	52 143	65 988	72 281
Clients et comptes rattachés	K€	550	675	864
Autres créances	K€	8 123	4 120	3 725
Actif courant	K€	60 815	70 783	76 869
VMP et disponibilités	K€	7 429	7 786	7 752
Total ACTIF	K€	105 683	111 335	116 464

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2019A	2020A	2021A
Capital social	K€	2 234	2 234	2 234
Réserves et autres	K€	2 859	3 192	3 803
RAN	K€	-	-	204
Résultat de l'exercice	K€	867	178	474
Autres fonds propres	K€	22 629	24 705	26 209
Capitaux propres	K€	28 589	30 310	32 924
Provisions	K€	167	(10)	38
Dettes bancaires et financières	K€	75 019	78 361	80 844
Dettes fournisseurs	K€	1 908	2 674	2 657
Dettes fiscales et sociales	K€	-	-	-
Autres dettes	K€	-	-	-
Passif courant	K€	1 908	2 674	2 657
Total Passif	K€	105 683	111 335	116 464

Comptes sociaux CIG Development arrêtés au 31/12/2021

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2021A
Ventes de marchandises	K€	3 580
Achats de marchandises	K€	(10 149)
Variation des stocks de marchandises	K€	6 772
Marge brute commerciale	K€	203
<i>Marge</i>	%	3%
Production vendue	K€	2 688
Production stockée	K€	-
Production immobilisée	K€	-
Achats de MP et autres approvisionnement	K€	-
Variation des stocks de MP	K€	-
Production de l'exercice (VA)	K€	2 688
<i>Marge</i>	%	43%
Charges externes	K€	(365)
Valeur ajoutée	K€	2 526
<i>Marge</i>	%	40%
Impôts et taxes	K€	(79)
Charges de personnel	K€	-
Autres produits/charges d'exploitation	K€	(1)
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	K€	2 446
<i>Marge</i>	%	39%
DAP nettes des reprises	K€	(161)
Résultat d'Exploitation (REX)	K€	2 285
<i>Marge</i>	%	36%
Résultat des opérations en commun	K€	(215)
Résultat financier	K€	(818)
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	K€	1 253
<i>Marge</i>	%	20%
Résultat exceptionnel	K€	(4)
Impôts sur les bénéfices	K€	(433)
Résultat Net de l'exercice (RN)	K€	815
<i>Marge</i>	%	13%

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2021A
Immobilisations incorporelles	K€	50
Immobilisations corporelles	K€	5 608
Immobilisations financières	K€	215
Actif immobilisé	K€	5 873
Stocks	K€	68 181
Clients et comptes rattachés	K€	530
Autres créances	K€	2 557
Actif courant	K€	71 267
VMP et disponibilités	K€	14
Total ACTIF	K€	77 154

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2021A
Capital social	K€	10
Réserves et autres	K€	2 225
RAN	K€	(640)
Résultat de l'exercice	K€	815
Autres fonds propres	K€	-
Capitaux propres	K€	2 410
Provisions	K€	-
Emprunts obligataires	K€	-
Dettes bancaires à MLT	K€	51 929
Dettes bancaires à CT	K€	-
Dettes financières diverses	K€	16 360
Dettes bancaires et financières	K€	68 290
Dettes fournisseurs	K€	4 586
Dettes fiscales et sociales	K€	173
Autres dettes	K€	1 696
Passif courant	K€	6 454
Total Passif	K€	77 154



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

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