

**Aperçu de l'offre**

<b>Identifiant de l'offre</b>	<b>3474</b>
<b>Nom du projet</b>	<b>LES MAISONS DE DEMAIN - F-11-042024</b>
<b>Propriétaire du projet</b>	<b>LES MAISONS DE DEMAIN</b>
<b>Type d'offre et type d'instrument</b>	<b>Financement de facture</b>
<b>Montant cible et devise utilisée</b>	<b>250 000.00 €</b>
<b>Date limite</b>	<b>26/05/2024</b>

**Partie A : Informations sur le porteur de projet et le projet de crowdfunding****Propriétaire du projet et projet de crowdfunding**

LES MAISONS DE DEMAIN (ci-après « l'emprunteur ») est une SARL, exerçant une activité de type CONSTRUCTEUR MAISONS BOIS.

Ayant été immatriculée au greffe du Tribunal de Commerce de AIX EN PROVENCE , sous le numéro d'enregistrement 420 378 234.

L'emprunteur dispose à ce jour d'états financiers relatifs aux 2 derniers exercices comptables.

LES MAISONS DE DEMAIN possède son siège social 19 LOT SOTEVE ZI LES PINS — 13700 MARIGNANE, France, dirigé par ANTOINE CANNAROZZO en qualité de . Le site web de cette société est <https://lesmaisonsdedemain.pro>.

La présente offre porte sur la mise en financement participatif de LES MAISONS DE DEMAIN pour une somme totale de 250 000.00 €.

La société LES MAISONS DE DEMAIN souhaite financer un(e) « une facture de travaux en BTP » dans le projet LES MAISONS DE DEMAIN - F-11-042024 pour un montant de 250 000.00 € sur une durée maximum de 7 mois.

La société LES MAISONS DE DEMAIN souhaite financer la construction de deux villas mitoyennes sur un terrain de 230 m2 chacune, situées Boulevard de la Chaume à Marignane.

Fondée en 2005, LES MAISONS DE DEMAIN est une entreprise spécialisée dans la construction de biens immobiliers, notamment des villas individuelles. Son dernier projet consiste en la construction de ces deux villas mitoyennes, d'une superficie de 80 m2 chacune, comprenant le gros œuvre, hors d'eau et hors d'air. Une des maisons est déjà pré-vendue, et le projet s'inscrit dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, avec des terrains viabilisés.

Les délais théoriques de construction sont de 5 mois, mais par précaution, le financement est établi sur une période de 7 mois, tenant compte des éventuelles intempéries et des délais de livraison.

Les villas seront livrées sans les cuisines, conformément aux standards du projet. La société assure la garantie décennale pour tous les corps d'état, ainsi que la garantie financière d'achèvement et la garantie dommage ouvrage, offrant ainsi une sécurité totale aux investisseurs.

En participant à ce projet, vous contribuez au développement de l'immobilier résidentiel de qualité à Marignane, répondant aux normes les plus strictes en matière de construction et de sécurité.

Pour en savoir plus, consultez notre page [Histoires d'emprunteurs](#) : [LES MAISONS DE DEMAIN](#)

## **Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'information sur les investissements clés**

Responsable :

- Pour la personne morale : LES MAISONS DE DEMAIN - 19 LOT SOTEVE ZI LES PINS — 13700 MARIGNANE, France.

- Pour la ou les personnes physiques : ANTOINE CANNAROZZO -

« Le propriétaire du projet déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ou n'est matériellement trompeuse ou inexacte. Le propriétaire du projet est responsable de la préparation de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.»

« La déclaration de chacune des personnes susmentionnées concernant leurs responsabilités à l'égard des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement, conformément à l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil 3, figure à [l'annexe [A] du présent document 4]».

**Chiffres et ratios financiers annuels clés du porteur de projet pour les trois dernières années :**

Chiffres :	Année N-1	Année N-2
Le chiffre d'affaires	1724049	749530
Le bénéfice net annuel	223225	40766
Le total des actifs	1059860	796831
Marge d'exploitation	23.72	8.08
Marge nette	12.95	5.44
La dette nette	-48973	35168
Le ratio d'endettement	-7.34	7.92
Le ratio de liquidité générale	1.31	0.61
Taux de couverture du service de la dette	65.87	176.2
Excédent brut d'exploitation	386735	74705
Rendement des capitaux propres	33.44	9.18
Ratio des immobilisations incorporelles	0.02	0.03

**Hyperlien vers la page web du projet :** <https://www.bienpreter.com/projets/3474>

**Partie B : Principales caractéristiques du processus de crowdfunding et conditions pour la levée de fonds**

Montant cible à financer : 250 000.00 €

**Date limite pour financer :** 26/05/2024

Type d'offre et instruments offerts	Date d'achèvement	Montant [levé/ emprunté] et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant
Financement de facture	26/05/2024	250 000.00 €	LES MAISONS DE DEMAIN - F-

Si l'objectif de la collecte n'est pas atteint, le Projet est alors clôturé et il n'y a pas de signature de Contrat de prêt. Dans une telle hypothèse, l'intégralité du montant de l'Offre de prêt est recréditée sur le Compte de paiement du Prêteur.

## Partie C : Principaux types de risques

### A - Risques liés à l'activité économique de Bienprêter

#### 1. Risque de défaillance

Qu'il s'agisse d'un non-paiement d'une créance commerciale par le débiteur final, ou d'une défaillance de la société porteuse du projet, le Prêteur s'expose à un risque d'impayé. Afin de limiter ce risque de non-remboursement des prêts, Bienprêter a mis en place :

- Une sélection stricte des projets et des sociétés : leurs viabilités et santés financières sont analysées comme indiquées dans notre process de sélection (<https://www.bienpreter.com/selection-des-projets>)
- La prise de garantie(s) : afin de limiter ce risque, des garanties sont prises selon le type d'opération ainsi que le projet de l'emprunteur.

Malgré cela, il existe un risque qu'un projet ou qu'un porteur du projet fasse l'objet d'une faillite ou d'une autre procédure d'insolvabilité, et tout autre événement concernant le projet ou le porteur du projet pouvant entraîner la perte de l'investissement pour les investisseurs. Ces risques peuvent être causés par une variété de facteurs, y compris, mais sans que cela ne soit limitatif : Un changement (grave) des circonstances macroéconomiques, une mauvaise gestion, un manque d'expérience, une fraude, un financement ne correspondant pas à l'objectif commercial, un lancement de produit infructueux, un manque de liquidités.

#### 2. Provenance des fonds

Conformément aux réglementations en vigueur, Bienprêter s'est assurée de la mise en place par son prestataire de paiement, la société Lemonway, d'une procédure de contrôle et de vérification de la provenance des fonds des Prêteurs et des Emprunteurs (« procédure LCB-FT »). Celle-ci permet de lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. A cette fin, Lemonway utilise la démarche dite « KYC » ci-après résumée :

La connaissance du client, en anglais Know Your Customer (KYC), fait référence à la procédure instaurée par l'ACPR obligeant les entreprises à récolter et analyser les informations nécessaires à la connaissance de leurs clients et partenaires, afin de se prémunir contre les risques de fraudes, blanchiment d'argent et de financement d'activités terroristes.

Les plateformes de paiement doivent donc soumettre tous leurs clients au KYC. Il en va de même lors d'une opération de crowdfunding au cours de laquelle chacun des acteurs (investisseurs, prêteurs, donateurs ou porteurs de projet) doit voir son identité vérifiée et validée avant l'ouverture de son compte paiement. Le détail des documents nécessaires et des étapes de vérification effectuées par Lemonway est disponible à l'adresse suivante : <https://support.lemonway.com/hc/fr/categories/360002494057-KYC>

La plateforme communique en bonne intelligence avec son Prestataire de Service de Paiement (Lemonway) sur toutes les transactions suspectes que la plateforme aurait pu détecter via son système de contrôle interne des mouvements de comptes.

### B - Risques opérationnels

#### 1. Sécurité des données

Étant donné son rôle d'intermédiaire entre les prêteurs et les emprunteurs, il est nécessaire pour la plateforme de pouvoir détenir des informations confidentielles essentielles à la conduite des affaires, notamment le détail des contrats de prêts ou des documents d'identités des personnes évoluant sur la plateforme.

Ainsi, étant donné le caractère sensible des données, il est nécessaire de rappeler qu'internet présente toujours un risque pour les données et que la plateforme ne peut en aucun cas garantir de manière absolue qu'elle sera en mesure de conserver ces données, mais qu'elle mettra en œuvre tous les moyens raisonnablement possibles pour assurer une conservation optimale des données qui sont transmises par les utilisateurs de la plateforme.

## Partie D : Informations relatives à l'offre de crowdfunding

**Montant total de la somme financée** : 250 000.00 €

- a. Une description de la facture soumise à l'offre de crowdfunding : La société LES MAISONS DE DEMAIN souhaite financer un(e) « une facture de travaux en BTP » dans le projet LES MAISONS DE DEMAIN - F-11-042024 pour un montant de 250 000.00 € sur une durée maximum de 7 mois.

La société LES MAISONS DE DEMAIN souhaite financer la construction de deux villas mitoyennes sur un terrain de 230 m<sup>2</sup> chacune, situées Boulevard de la Chaume à Marignane.

Fondée en 2005, LES MAISONS DE DEMAIN est une entreprise spécialisée dans la construction de biens immobiliers, notamment des villas individuelles. Son dernier projet consiste en la construction de ces deux villas mitoyennes, d'une superficie de 80 m2 chacune, comprenant le gros œuvre, hors d'eau et hors d'air. Une des maisons est déjà pré-vendue, et le projet s'inscrit dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, avec des terrains viabilisés.

Les délais théoriques de construction sont de 5 mois, mais par précaution, le financement est établi sur une période de 7 mois, tenant compte des éventuelles intempéries et des délais de livraison.

Les villas seront livrées sans les cuisines, conformément aux standards du projet. La société assure la garantie décennale pour tous les corps d'état, ainsi que la garantie financière d'achèvement et la garantie dommage ouvrage, offrant ainsi une sécurité totale aux investisseurs.

En participant à ce projet, vous contribuez au développement de l'immobilier résidentiel de qualité à Marignane, répondant aux normes les plus strictes en matière de construction et de sécurité.

Pour en savoir plus, consultez notre page [Histoires d'emprunteurs](#) : [LES MAISONS DE DEMAIN](#)

**Garde et livraison des fonds aux investisseurs** : Aucune somme ne transite par la plateforme Bienpreter tous les mouvements (ouverture, entrées, sorties, clôture) de comptes sont gérés et contrôlés par le Prestataire de Service de Paiement Lemonway.

**Informations relatives à la garantie ou au nantissement par lequel l'investissement est garanti** : Les garanties :

- Caution solidaire

## Partie E : Informations sur les fonds communs de créances

**Aucune structure ad hoc est interposée entre le propriétaire du projet et l'investisseur.**

## Partie F : Droits de l'investisseur

### Principaux droits attachés à l'offre de crowdfunding :

l'investisseur acquiert au moment de sa souscription un droit à l'information quant à l'état d'avancement du financement du projet ainsi qu'un droit de suivi de la rentabilité de son projet au moyen d'un tableau d'amortissement qui prévoit le processus de versement des intérêts selon les modalités de restitution prévues.

## Partie G : Informations à fournir sur les prêts

### La nature, la durée et les autres conditions importantes du prêt :

La société LES MAISONS DE DEMAIN souhaite financer la construction de deux villas mitoyennes sur un terrain de 230 m2 chacune, situées Boulevard de la Chaume à Marignane.

Fondée en 2005, LES MAISONS DE DEMAIN est une entreprise spécialisée dans la construction de biens immobiliers, notamment des villas individuelles. Son dernier projet consiste en la construction de ces deux villas mitoyennes, d'une superficie de 80 m2 chacune, comprenant le gros œuvre, hors d'eau et hors d'air. Une des maisons est déjà pré-vendue, et le projet s'inscrit dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, avec des terrains viabilisés.

Les délais théoriques de construction sont de 5 mois, mais par précaution, le financement est établi sur une période de 7 mois, tenant compte des éventuelles intempéries et des délais de livraison.

Les villas seront livrées sans les cuisines, conformément aux standards du projet. La société assure la garantie décennale pour tous les corps d'état, ainsi que la garantie financière d'achèvement et la garantie dommage ouvrage, offrant ainsi une sécurité totale aux investisseurs.

En participant à ce projet, vous contribuez au développement de l'immobilier résidentiel de qualité à Marignane, répondant aux normes les plus strictes en matière de construction et de sécurité.

Pour en savoir plus, consultez notre page [Histoires d'emprunteurs](#) : [LES MAISONS DE DEMAIN](#)

: La société LES MAISONS DE DEMAIN souhaite financer un(e) « une facture de travaux en BTP » dans le projet « LES MAISONS DE DEMAIN - F-11-042024 » pour un montant de « 250 000.00 € » sur une durée maximum de « 7 mois ». Chaque créance sera remboursée dès perception de celle-ci. Des remboursements partiels auront donc lieu durant la durée de vie de l'emprunt.

**Les taux d'intérêts applicables au projet** : « 11.2 % »

**Les mesures d'atténuation des risques, y compris l'existence de fournisseurs de garanties ou de garants ou d'autres**

**types de garanties.** Les garanties :

- Caution solidaire

**Le calendrier de remboursement du principal et des intérêts.** Mise en place d'un calendrier type en précisant que les montants vont fluctuer en fonction de la somme investie dans le projet et en fonction du mode de remboursement du projet.

**Tout manquement du porteur de projet aux contrats de crédit au cours des cinq dernières années :** Aucun manquement.

## Partie H : Frais, information et recours juridique

Aucun frais supplémentaire ne sera appliqué aux investisseurs en dehors du montant qu'ils ont acceptés d'investir dans le projet, aucun surcoût supplémentaire ne pourra plus être appliqué.

**Où et comment des informations supplémentaires sur le projet de crowdfunding et le porteur projet peuvent être obtenues gratuitement.** Un certain nombre d'informations sur le Porteur de Projet sont disponibles sur la page projet dédiée ainsi que sur le site [societe.com](http://societe.com)

**Comment et à qui l'investisseur peut adresser une plainte concernant l'investissement ou la conduite du propriétaire du projet ou du prestataire de services de crowdfunding.** L'investisseur peut à tout moment adresser une plainte à la direction de Bienpreter par l'intermédiaire de la page dédiée.

## Avertissement sur les risques

Prêter présente un risque de non-remboursement et nécessite une immobilisation de son épargne. Bienpreter vous encourage à bien répartir et à ne prêter que l'argent dont vous n'avez pas besoin dans un horizon proche.

### DIRECTION

17 bis Avenue Jean Jaurès, 13530 Trets  
09 81 87 77 14 - [contact@bienpreter.com](mailto:contact@bienpreter.com) - [www.bienpreter.com](http://www.bienpreter.com)  
ULENDS capital variable de 500 000 euros - SIREN 832 998 108

