

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR MAISONMARS.

Le présent document reçoit l'approbation totale de MaisonMars

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)

22/03/2023

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans les activités de marchands de biens immobiliers.

Certains risques et incertitudes que l'Emetteur estime importants, à la date de cette Note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Emetteur et en altérer la gestion, ce qui a terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque lié à la situation géopolitique.

La situation géopolitique actuelle peut impacter les travaux ainsi que la commercialisation.

L'Emetteur est exposé au risque lié à la localisation du projet.

L'opération est située dans une partie résidentielle d'un quartier populaire de Marseille.

L'Emetteur est exposé au risque lié à la rentabilité du projet.

L'opérateur dégage une marge nette limitée de 12 %. Tout retard dans la commercialisation ou imprévu sur les travaux peut impacter la marge.

L'Emetteur est exposé au risque lié à la commercialisation.

Aucune pré-commercialisation à date. Cependant, les prix fixés correspondent au prix de marché.

B. Risques liés aux obligations

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels

ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 337 500 €. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement
--

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

MAISONMARS, est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 3 avenue de la Boudinière 13013 Marseille et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 921 039 293.

2. Activité de l'Emetteur

MAISONMARS est spécialisé dans les activités de marchand de biens immobiliers. Elle a pour objet social :

- Marchands de biens
- Conseil en investissement immobiliers et gestion immobilière
- Accompagnement dans le suivi de travaux, maîtrise d'œuvre dans l'agencement et la décoration d'intérieur

Elle pourra agir pour son nom et pour le compte de tiers et soit seule, soit en association ou société avec toutes autres sociétés ou personnes et réaliser directement ou indirectement, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, les opérations rentrant dans son objet, et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

3. Actionnariat

Actionnaires :

Paul CRUCIANI : 50 %

Audrey CRUCIANI : 50 %

4. Opérations conclues par l'Emetteur

Il n'existe aucune opération pouvant être qualifiée d'importante entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours.

5. Organe d'administration

Composition :

Président : Paul CRUCIANI

Rémunération :

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune rémunération pour les membres de l'organe légal d'administration.

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune sommes provisionnées ou constatées par l'Emetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

6. Condamnation(s) visée(s) à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014

Les personnes visées au 3° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de MaisonMars.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

La société a été créée le 03/11/2022. Elle arrêtera ses comptes au 31/12/2023.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Emetteur déclare qu'à la date du 22 mars 2023 ses capitaux propres s'élèvent à 1 000 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement est nul.

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Emetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de l'ouverture de l'Offre.

C. Identité de l'offreur

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS. Le site internet de l'Offreur est le suivant : www.raizers.com

Partie 3 – Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	450 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	337 500 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	22/03/2023
Date de fermeture de l'Offre	29/03/2023
Date d'émission prévue des obligations	29/03/2023
Frais à charge des investisseurs	Frais de carte bancaire (0,8% du montant de la souscription)

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 450 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués par les Porteurs auprès de la Banque Séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre. La Banque Séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 19 janvier 2023 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire.

La souscription aux quatre cent cinquante mille (450 000) Obligations pourra être ouverte à compter de la date de signature du Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) au plus tard.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1er arrivé, 1er servi » :

chaque jour, comptabilisation des paiements par carte bancaire et virement bancaire ;
à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions seront classées de la plus ancienne à la plus récente ;

lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, seront annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 29/03/2023.

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 29 mars 2023.

5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur. Néanmoins, il est précisé que l'investisseur devra, en cas de paiement par carte bancaire sur la plateforme de Raizers, régler des frais de 0,8% du montant versé. Ces frais s'appliquent à chaque alimentation du portefeuille électronique (« wallet ») de l'investisseur réalisée par carte bancaire. A noter également que les frais de carte bancaire sont exonérés de TVA selon l'article 261 C du Code général des impôts français.

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération est portée par Paul et Audrey CRUCIANI, qui réalisent ici leur 4^{ème} opération de marchand de biens dans l'agglomération Marseillaise. Paul CRUCIANI est gérant d'une société de diagnostics immobiliers et Audrey CRUCIANI gère un parc immobilier de plusieurs appartements destinés à la location saisonnière.

L'opération est située au [6 bis avenue de la Boudinière dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille](#), dans le quartier où résident les opérateurs.

Le couple réalise l'acquisition d'une bastide qu'ils vont découper en cinq lots et revendre à la découpe. La bastide nécessite des travaux de découpe et une rénovation intérieure. L'acquisition est prévue fin mars, la durée des travaux prévue est d'un an et la commercialisation débutera une fois les travaux avancés.

L'emprunt est garanti par les **cautions personnelles** du couple, couvrant largement l'emprunt ainsi qu'une **hypothèque de 1^{er} rang** sur l'actif avec une LTV de 52 % et une **Garantie à Première Demande** sur la SCI portant l'opération.

Les flux des travaux seront sécurisés grâce à un décaissement en plusieurs tranches, en fonction de l'avancement des travaux.

Emplacement

L'opération est située à Marseille, au cœur du 13^{ème} arrondissement entre les quartiers de Malpassé et Frais Vallon.

La ligne 1 du métro, arrêt Malpassé se trouve à 6 mn à pied de la bastide.

L'opération est située dans les quartiers Nord de Marseille mais dans une partie résidentielle et pavillonnaire dans la zone sud-est du quartier de Malpassé.

Le quartier fait par ailleurs partie d'un grand projet de rénovation urbaine (Rénovation urbaine Saint-Barthélemy et Grand Malpassé), doté de 390 millions d'euros. Ce projet comprend notamment la création de la Plaine des sports et des loisirs à La Busserine, entre parc et équipement sportif, ce projet doit voir le jour en 2024.

Zoom sur le programme

Lot n°	Niveau	Typologie	m ²	Annexes	Prix/m ²	Prix de vente	Précommercialisé
1	RDC	T4/5	92	Cave, garage et jardin	2 923	269 000	non
2	1er	T3	62	Cave, garage et balcon	2 725	169 000	non
3	1er	T2	44	cave	2 977	131 000	non
4	2ème	T3	62	cave et garage	2 580	160 000	non
5	2ème	T2	44	cave	2 931	129 000	non
TOTAL			304		2 822	858 000	

Travaux et prestataires

Le projet porte sur la réhabilitation technique, architecturale et énergétique d'une bastide d'habitation. Y seront créés cinq logements, ainsi que 3 places de stationnement. Le garage et les annexes seront démolis.

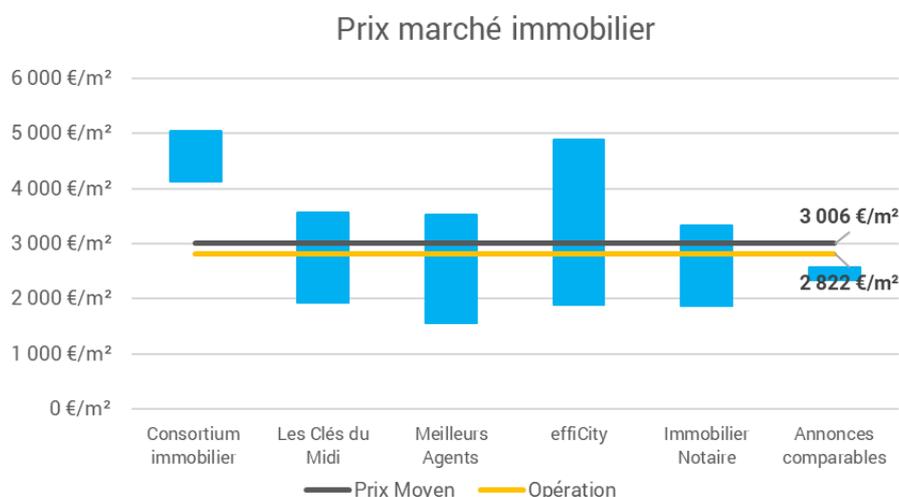
L'opérateur réalise la réfection de la toiture, la façade, le découpage des lots ainsi que l'électricité, la plomberie, une partie des sols et les menuiseries.

Le coût des travaux budgété est de 822 €/m² HT. Les devis reçus actuellement sont de 232 878 € sur 300 000 € prévus.

Les entreprises sélectionnées sont les suivantes :

- [Concept by Paulo Coelho](#) pour les cloisons, les sols, les menuiseries, la toiture. Il s'agit d'un entrepreneur individuel en travaux de maçonnerie générale en activité depuis 8 ans.
- [ÀàZ Plomberie](#) pour la plomberie et les salles de bains, société située à Vitrolles en activité depuis 2016.
- [SARL EPCM](#) pour l'électricité, société en activité depuis 2005

Prix de marché



Les prix de vente sont alignés au prix de marché de l'ancien. Les biens, objets de l'opération seront rénovés.

Le 13^{ème} arrondissement est l'un des arrondissements les plus étendus de Marseille, aussi les prix fluctuent en fonction de la localisation dans le quartier.

Les prix dans le 13^{ème} arrondissement sont en hausse de 6 % sur la dernière année, avec un prix moyen de 2 581 €/m² tout lieu et typologie confondus.

Biens à vendre à proximité :

Description	
Résidence sécurisée avec gardien, espace vert et tennis	Type : Appartement
	Nb pièces : 3
	Surface : 73 m ²
	Prix : 170 000 €
	Prix en €/m² : 2 329 €/m ²
Appartement situé au second étage d'une maison, proximité immédiate du quartier de Malpassé	Type : Appartement
	Nb pièces : 2
	Surface : 46 m ²
	Prix : 109 000 €
	Prix en €/m² : 2 370 €/m ²
Appartement refait à neuf avec balcon	Type : Appartement
	Nb pièces : 3
	Surface : 64 m ²
	Prix : 164 000 €
	Prix en €/m² : 2 563 €/m ²
PRIX MOYEN	2 420 €/m²

Références des biens similaires vendus

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièces	Surface	Prix	Prix en €/m ²
septembre-21	2 Boulevard Central, 13014 Marseille 14eme	Appartement	3	60 m ²	99 000 €	1 650 €/m ²
juin-21	20 Chemin De La Sartan, 13013 Marseille 13eme	Appartement	3	45 m ²	80 000 €	1 778 €/m ²
septembre-20	6 Chemin De La Sartan, 13013 Marseille 13eme	Maison	2	50 m ²	180 000 €	3 600 €/m ²
novembre-22	Impasse De La Fougasse 13 013 Marseille	Maison	5	105 m ²	265 000 €	2 524 €/m ²
septembre-21	Boulevard Laveran 13013 Marseille	Appartement	3	61 m ²	213 500 €	3 500 €/m ²
mars-22	106 Boulevard De Barry 13013 Marseille	Appartement	3	67 m ²	189 150 €	2 823 €/m ²
juin-22	84 Boulevard De Barry 13013 Marseille	Appartement	3	54 m ²	129 000 €	2 389 €/m ²
octobre-22	80 Boulevard De Barry 13013 Marseille	Appartement récent	3	54 m ²	190 000 €	3 519 €/m ²
					PRIX MOYEN	2 723 €/m²

Stratégie de commercialisation

La commercialisation sera réalisée par les opérateurs une fois les travaux terminés.

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	858 000		858 000	2 822 €/m ²
Coût d'acquisition	330 000		330 000	1 085 €/m ²
Frais notaires	11 550		11 550	
Hypothèque	10 560		10 560	

Travaux	250 000	50 000	300 000	822 €/m ²
Frais financiers, frais de gestion, frais divers et assurance	31 500	6 300	37 800	
Coût de revient à l'acquisition	633 610	56 300	689 910	2 269 €/m²
Intérêts financiers	67 500		67 500	10 % sur 18 mois
Coût de revient total	701 110	56 300	757 410	2 491 €/m²
Marge nette			100 590	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>			12%	

2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser

Besoins		Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	239 910 €	35%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	450 000 €	65%
Total besoins	689 910 €	Total ressources	689 910 €	100%

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	18 mois
Date de remboursement	29/09/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

Partie 5 – Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés

A. Droit applicable

Les obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit français.

B. Litige

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux français.

C. Information aux obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Emetteur seront disponibles sur le site de Raizers (www.raizers.com).

Annexe

1. Contrat obligataire

Document d'information réglementaire

MAISONMARS

SAS Au capital de 1 000 euros
921 039 293 au RCS de Marseille

Ci-après dénommée « L'Émetteur »

Tables des matières

1.	Avant-Propos.....	2
2.	Activité de l'émetteur et de son projet.....	3
	A. Opération.....	3
	B. Planning prévisionnel	5
	C. Bilan de la promotion.....	5
	D. Structure de financement	6
	E. Montage juridique.....	6
	F. Présentation des actionnaires	6
	G. Eléments financiers.....	7
3.	Risques liés à l'émetteur et à son projet	7
4.	Capital social.....	8
5.	Titres offerts à la souscription.....	8
6.	Relation avec le teneur de registre de la société	9
7.	Suivi Post Collecte	9
8.	Contact Raizers.....	9

1. Avant-Propos

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès progressif du Conseiller en Investissements Participatifs et de la Plateforme de Financement Alternatif Raizers à l'issue duquel le présent document a été délivré.

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Aucune copie de ce document n'est, et ne doit être, distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site www.raizers.com. Toute personne en possession de ce document qui serait soumise à des lois et/ou règlements particuliers s'engage à ne pas le divulguer ou le communiquer de quelque manière que ce soit.

Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'Autorité des services et marchés financiers française (AMF), belge (FSMA), suisse (FINMA), luxembourgeoise (CSSF).

Il est précisé que ce document doit être considéré comme la « feuille d'information de base pour instruments financiers » définie par la Loi fédérale suisse sur les services financiers (LSFin) du 15 juin 2018, dont le contenu est notamment précisé à l'article 60 de ladite loi.

RAIZERS SAS est une société par actions simplifiées de droit français au capital-actions d'EUR 900'000, dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS.

Vous êtes informés que RAIZERS SAS, ainsi que toutes ses sociétés affiliées, font l'objet de l'interdiction de recevoir et de détenir des fonds et des instruments de placement appartenant à leurs clients, conformément à l'Article 23 paragraphe 2 de la loi belge crowdfunding. Il est également indiqué que RAIZERS SAS exerce une simple activité de mise en relation entre des sociétés émettrices et des investisseurs personnes physiques ou morales. A aucun moment RAIZERS SAS ne réalise du conseil financier ou de la gestion de fortune.

RAIZERS SA est une société anonyme de droit suisse au capital-actions de CHF 208'099, ayant son siège social au 5, rue des Alpes, 1201 Genève, et enregistrée auprès du Registre du commerce du Canton de Genève sous le numéro CHE-405.531.212, dont l'activité consiste en la mise en relation entre des sociétés émettrices et des investisseurs personnes physiques ou morales. RAIZERS SA est considérée comme un « prestataire de services financiers » au sens de l'article 3 LSFin, et Maxime PALLAIN, son Président, est inscrit au registre des conseillers sous le numéro 473. Les activités de RAIZERS se limitent à l'exécution ou à la transmission d'ordres des clients et RAIZERS SA ne fournit aucun service de conseil en investissement. Les risques généraux liés à l'activité de Raizers SA sont les suivants (liste non-exhaustive) : risques liés à l'émetteur, à l'emprunteur, au garant, au marché immobilier, aux reclassifications (aménagement du territoire) et le risque de liquidité.

Il est indiqué que ni RAIZERS SAS, ni RAIZERS SA n'a recours à un/des tiers dans la fourniture d'obligations ni ne reçoit de commission ou rétrocessions de la part de tiers. Enfin, l'équipe d'analystes financiers de RAIZERS SAS réalise une étude approfondie du marché de l'immobilier pour la sélection de ses dossiers et ne limite pas ses activités à un nombre limité de promoteurs et/ou propriétaires immobilier.

Il est précisé que RAIZERS SA ne classe pas sa clientèle et traite tous ses investisseurs comme des « clients privés » conformément à l'article 4, alinéa 7 de la LSFin. Ainsi, chaque investisseur a la possibilité d'engager une procédure de médiation auprès du Financial Services Ombudman (FINSOM) qui est un organe de médiation reconnu par le Département fédéral des finances (DFF) et auquel est affilié RAIZERS SA.

[If you are willing to get this document in English language, please send an email to \[contact@raizers.com\]\(mailto:contact@raizers.com\)](mailto:contact@raizers.com)

2. Activité de l'émetteur et de son projet

A. Opération

L'opération est portée par Paul et Audrey CRUCIANI, qui réalisent ici leur 4^{ème} opération de marchand de biens dans l'agglomération Marseillaise. Paul CRUCIANI est gérant d'une société de diagnostics immobiliers et Audrey CRUCIANI gère un parc immobilier de plusieurs appartements destinés à la location saisonnière.

L'opération est située au [6 bis avenue de la Boudinière dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille](#), dans le quartier où résident les opérateurs.

Le couple réalise l'acquisition d'une bastide qu'ils vont découper en cinq lots et revendre à la découpe. La bastide nécessite des travaux de découpe et une rénovation intérieure. L'acquisition est prévue fin mars, la durée des travaux est d'un an et la commercialisation débutera une fois les travaux avancés.

L'emprunt est garanti par les **cautions personnelles** du couple, couvrant largement l'emprunt ainsi qu'une **hypothèque de 1^{er} rang** sur l'actif avec une LTV de 52 % et une **Garantie à Première Demande** sur la SCI portant l'opération.

Les flux des travaux seront sécurisés grâce à un décaissement en plusieurs tranches, en fonction de l'avancement des travaux.

Emplacement

L'opération est située à Marseille, au cœur du 13^{ème} arrondissement entre les quartiers de Malpassé et Frais Vallon.

La ligne 1 du métro, arrêt Malpassé se trouve à 6 mn à pied de la bastide.

L'opération est située dans les quartiers Nord de Marseille mais dans une partie résidentielle et pavillonnaire dans la zone sud-est du quartier de Malpassé.

Le quartier fait par ailleurs partie d'un grand projet de rénovation urbaine (Rénovation urbaine Saint-Barthélemy et Grand Malpassé), doté de 390 millions d'euros. Ce projet comprend notamment la création de la Plaine des sports et des loisirs à La Busserine, entre parc et équipement sportif, ce projet doit voir le jour en 2024.

Zoom sur le programme

Lot n°	Niveau	Typologie	m ²	Annexes	Prix/m ²	Prix de vente	Précommercialisé
1	RDC	T4/5	92	Cave, garage et jardin	2 923	269 000	non
2	1er	T3	62	Cave, garage et balcon	2 725	169 000	non
3	1er	T2	44	cave	2 977	131 000	non
4	2ème	T3	62	cave et garage	2 580	160 000	non
5	2ème	T2	44	cave	2 931	129 000	non
TOTAL			304		2 822	858 000	

Travaux et prestataires

Le projet porte sur la réhabilitation technique, architecturale et énergétique d'une bastide d'habitation. Y seront créés cinq logements, ainsi que 3 places de stationnement. Le garage et les annexes seront démolis.

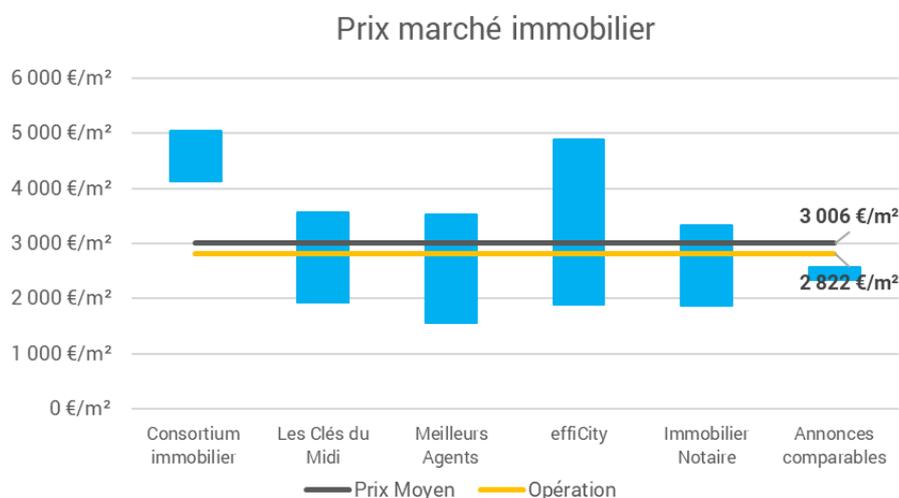
L'opérateur réalise la réfection de la toiture, la façade, le découpage des lots ainsi que l'électricité, la plomberie, une partie des sols et les menuiseries.

Le coût des travaux budgété est de 822 €/m² HT. Les devis reçus actuellement sont de 232 878 € sur 300 000 € prévus.

Les entreprises sélectionnées sont les suivantes :

- [Concept by Paulo Coelho](#) pour les cloisons, les sols, les menuiseries, la toiture. Il s'agit d'un entrepreneur individuel en travaux de maçonnerie générale en activité depuis 8 ans.
- [ÀZ Plomberie](#) pour la plomberie et les salles de bains, société située à Vitrolles en activité depuis 2016.
- [SARL EPCM](#) pour l'électricité, société en activité depuis 2005

Prix de marché



Les prix de vente sont alignés au prix de marché de l'ancien. Les biens, objets de l'opération seront rénovés. Le 13^{ème} arrondissement est l'un des arrondissements les plus étendus de Marseille, aussi les prix fluctuent en fonction de la localisation dans le quartier.

Les prix dans le 13^{ème} arrondissement sont en hausse de 6 % sur la dernière année, avec un prix moyen de 2 581 €/m² tout lieu et typologie confondus.

Biens à vendre à proximité :

Description	
Résidence sécurisée avec gardien, espace vert et tennis	Type : Appartement
	Nb pièces : 3
	Surface : 73 m ²
	Prix : 170 000 € Prix en €/m ² : 2 329 €/m ²
Appartement situé au second étage d'une maison, proximité immédiate du quartier de Malpassé	Type : Appartement
	Nb pièces : 2
	Surface : 46 m ² Prix : 109 000 €

	Prix en €/m ² : 2 370 €/m ²
	Type : Appartement
	Nb pièces : 3
	Surface : 64 m ²
	Prix : 164 000 €
	Prix en €/m ² : 2 563 €/m ²
PRIX MOYEN	2 420 €/m²

[Appartement refait à neuf avec balcon](#)

Références des biens similaires vendus

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièces	Surface	Prix	Prix en €/m ²
septembre-21	2 Boulevard Central, 13014 Marseille 14eme	Appartement	3	60 m ²	99 000 €	1 650 €/m ²
juin-21	20 Chemin De La Sartan, 13013 Marseille 13eme	Appartement	3	45 m ²	80 000 €	1 778 €/m ²
septembre-20	6 Chemin De La Sartan, 13013 Marseille 13eme	Maison	2	50 m ²	180 000 €	3 600 €/m ²
novembre-22	Impasse De La Fougasse 13 013 Marseille	Maison	5	105 m ²	265 000 €	2 524 €/m ²
septembre-21	Boulevard Laveran 13013 Marseille	Appartement	3	61 m ²	213 500 €	3 500 €/m ²
mars-22	106 Boulevard De Barry 13013 Marseille	Appartement	3	67 m ²	189 150 €	2 823 €/m ²
juin-22	84 Boulevard De Barry 13013 Marseille	Appartement	3	54 m ²	129 000 €	2 389 €/m ²
octobre-22	80 Boulevard De Barry 13013 Marseille	Appartement récent	3	54 m ²	190 000 €	3 519 €/m ²
					PRIX MOYEN	2 723 €/m²

Stratégie de commercialisation

La commercialisation sera réalisée par les opérateurs une fois les travaux terminés.

B. Planning prévisionnel



C. Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	858 000		858 000	2 822 €/m ²
Coût d'acquisition	330 000		330 000	1 085 €/m ²

Frais notaires	11 550		11 550	
Hypothèque	10 560		10 560	
Travaux	250 000	50 000	300 000	822 €/m ²
Frais financiers, frais de gestion, frais divers et assurance	31 500	6 300	37 800	
Coût de revient à l'acquisition	633 610	56 300	689 910	2 269 €/m²
Intérêts financiers	67 500		67 500	10 % sur 18 mois
Coût de revient total	701 110	56 300	757 410	2 491 €/m²
Marge nette			100 590	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>			12%	

D. Structure de financement

Besoins		Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	239 910 €	35%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	450 000 €	65%
Total besoins	689 910 €	Total ressources	689 910 €	100%

E. Montage juridique

L'opération est réalisée par la SCI BASTIDE au capital de 1 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 920 037 421, le 05/10/2022.

La SCI BASTIDE qui porte l'opération La Bastide est détenue à 100 % par sa mère, la SAS MAISONMARS qui va porter l'emprunt obligataire.

Afin de satisfaire aux dispositions réglementaires en matière d'emprunt obligataire, la SAS MAISONMARS détenue par Paul et Audrey CRUCIANI a fait réaliser une vérification de son actif et de son passif par un commissaire aux comptes.

L'emprunt obligataire sera émis par la SAS MAISONMARS à un taux annuel de 10 % par an, pour une durée de 18 mois*. L'emprunt obligataire sera amorti et remboursé au fil des ventes par l'opérateur, les intérêts sont payés annuellement mais garantis pour une période minimum de 6 mois.

Afin de fournir des garanties supplémentaires, le remboursement de l'emprunt obligataire est garanti par :

- [Hypothèque de 1^{er} rang](#) au profit de Raizers représentant la masse des obligataires
- [Cautions personnelles](#) de Paul et Audrey CRUCIANI
- [Garantie à Première Demande](#) de la SCI LA BASTIDE

Le contrat obligataire prévoit un remboursement anticipé si :

- Vente du lot 1 et de deux autres lots
- Vente des lots 2, 3, 4, 5

F. Présentation des actionnaires

Après un début de carrière en tant que commercial, **Paul-Eric CRUCIANI** crée sa société de diagnostics immobiliers en 2008. Il intervient principalement auprès d'une clientèle de professionnels. Depuis 2014, il se lance dans la réalisation d'opérations de marchand de biens : il a réalisé deux opérations à Marseille (achat/découpe/rénovation et revente) et a une autre opération en cours dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille, dans le quartier de Montredon dont la fin des travaux et le début de la commercialisation sont prévus d'ici un mois.

Diplômée d'une maîtrise en science de gestion de l'université de Marseille en 1996, **Audrey CRUCIANI** débute comme responsable commerciale pour une enseigne d'agencement et matériel de magasin.

Elle crée ensuite une chaîne locale de boutiques de prêt à porter « Sacha Gallery » en 2000, qu'elle cède en 2017. Depuis 2008, elle développe en parallèle la société de gestion immobilière Sud Invest avec laquelle elle gère un parc immobilier qu'elle loue en location saisonnière via son site <https://www.maisonmars.fr/>.

G. Eléments financiers

Zoom sur les éléments financiers de la société portant l'emprunt obligataire,
la [SAS MAISONMARS](#)

La société a été créée en novembre 2022 et arrêtera ses premiers comptes au 31/12/2023.

Zoom sur les éléments financiers de la société portant l'opération, la [SCI BASTIDE](#)

La société a été créée en octobre 2022 et arrêtera ses premiers comptes au 31/12/2023.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [A la présentation de l'opérateur et de son opération ;](#)
- [Aux derniers comptes annuels publiés par la société ;](#)
- [Aux éléments juridiques relatifs à la société.](#)

L'Emetteur n'a jamais réalisé d'offre de financement participatif.

3. Risques liés à l'émetteur et à son projet

Risque lié à la situation géopolitique

La situation géopolitique actuelle peut impacter les travaux ainsi que la commercialisation.

Risque lié à la localisation du projet

L'opération est située dans une partie résidentielle d'un quartier populaire de Marseille.

Risque lié à la rentabilité du projet

L'opérateur dégage une marge nette limitée de 12 %. Tout retard dans la commercialisation ou imprévu sur les travaux peut impacter la marge.

Risque lié à la commercialisation

Aucune pré-commercialisation à date. Cependant, les prix fixés correspondent au prix de marché.

Risque lié à la situation financière de l'émetteur

Actuellement, avant la levée de fonds, la société **dispose d'un fonds de roulement net suffisant** pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

4. Capital social

A la date d'émission des titres, le capital social de la société sera intégralement libéré et détenu à 50 % par Paul CRUCIANI et à 50 % par Audrey CRUCIANI

5. Titres offerts à la souscription

a. Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Droits financiers : droit pour le détenteur de percevoir un intérêt calculé sur le montant nominal de l'obligation, et droit d'obtenir le remboursement des obligations qui peut intervenir à une date d'échéance ou de façon anticipée. Ces droits pécuniaires sont déterminés par le [contrat obligataire](#), qui prévoit le taux d'intérêt servi, les modalités de remboursement et les garanties, le cas échéant, de l'émission.

Droit de cession et de nantissement : en tant que titres négociables, les obligations peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

Droits de représentation : Article L228-46 du Code du Commerce français - Les porteurs d'obligations d'une même émission sont groupés de plein droit pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse qui jouit de la personnalité civile.

- *Afin de garantir au mieux les intérêts de l'ensemble des Souscripteurs, RAIZERS est désignée représentant de la Masse des Obligataires. Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur. Il ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions ([contrat obligataire](#)).*

Droit à l'information : titulaires d'une simple créance sur la société, les obligataires ne sont pas admis individuellement à exercer un contrôle sur les opérations qu'elle réalise. Aussi, ils ne peuvent pas demander une communication des documents sociaux. En revanche, les représentants de la masse des obligataires ont le droit d'obtenir ces documents. De façon générale, le droit individuel à l'information du titulaire d'une obligation ne porte pas sur l'activité habituelle de la société mais plutôt sur l'activité des obligataires au sein de la société.

b. Risques attachés aux titres offerts à la souscription

Risque de non-liquidité

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

Risque de défaillance

Il se peut que l'Emetteur fasse défaut, dans un cas de force majeure ou non. Ce défaut peut entraîner l'absence de versement des coupons et de remboursement du capital investi.

Nous vous rappelons que le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

- Raizers vous conseille de diversifier vos investissements et de privilégier l'investissement de sommes dont vous n'aurez pas besoin au cours de la durée de vie de l'obligation.

Risque politique

De nouvelles restrictions fiscales peuvent être imposées aux titres déjà acquis.

Risque d'inflation

L'inflation durant la vie de l'obligation peut déprécier la valeur du capital investi et des intérêts reçus à terme.

- Raizers vous conseille de ne pas compter ces intérêts en tant que part significative d'un investissement futur.

c. Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

La composition du capital de l'Emetteur n'est pas modifiée par l'offre de financement participatif.

6. Relation avec le teneur de registre de la société

Le teneur de registre de la société est Paul CRUCIANI. Les inscriptions aux comptes individuels des investisseurs sont réalisées par ce dernier ainsi que les sauvegardes et archivages. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

7. Suivi Post Collecte

Un système de représentation des intérêts du Souscripteur et de ceux de RAIZERS sera mis en place aux termes d'un mandat d'intérêt commun conclu entre eux, aux termes des présentes Conditions Générales (CGU), et visant à centraliser auprès de RAIZERS la relation avec la Société Financée et à permettre à celle-ci d'avoir un interlocuteur privilégié après la Collecte.

Le Souscripteur, par l'acceptation des CGU, donne à RAIZERS un mandat d'intérêt commun afin de représenter ses intérêts à l'égard de la Société Financée aux fins notamment de suivi des paiements des Coupons et du remboursement(s) du capital ; et de surveillance de la situation financière de la Société Financée.

Un tel mandat n'implique pas de renonciation du souscripteur à son droit de participer, le cas échéant, aux assemblées d'obligataires de la Société Financée.

8. Contact Raizers

Morgane IZARD – Investment Manager

- Téléphone : 01 83 62 21 21
- Email : m.izard@raizers.com
- Site internet : www.raizers.com

INFORMATIONS SUR LE PRESTATAIRE



RAIZERS
Société par actions simplifiée au capital de 900.000 euros
Siège social : 130, rue de Courcelles - 75017 Paris
804 419 901 RCS PARIS

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'ORIAS sous le n° 14007002

If you are willing to get this document in English language, please send an email to contact@raizers.com
I - Modalités de souscription

Afin de souscrire aux titres de votre choix, vous devez :

- renseigner le nombre de titres auxquelles vous souhaitez souscrire ;
- signer le bulletin de souscription électroniquement et payer le montant de votre investissement en ligne par virement ou par carte bancaire.

Ces éléments valideront votre investissement.

- Vous recevrez alors instantanément une référence de souscription et de paiement que vous pourrez télécharger et/ou imprimer.

Les bulletins de souscriptions sont collectés informatiquement par RAIZERS.

- Après vérification, celui-ci est disponible sur votre espace personnel sur www.raizers.com

Les souscriptions ne sont pas révocables avant la clôture de la collecte.

Lors d'une souscription, hormis si vous réglez par chèque, les fonds de votre paiement sont versés sur un compte séquestre géré par une banque séquestre, en l'occurrence, via la solution Mangopay de notre prestataire de services de paiement Leetchi Corp, auprès du Crédit Mutuel Arkea. De par son mandat d'intérêts communs reçu des investisseurs et celui reçu des émetteurs, RAIZERS est l'unique entité habilitée à donner instructions à la banque séquestre, au terme de la collecte :

- Si à l'issue de la période de collecte, le montant des souscriptions et des sommes reçues par la banque séquestre est supérieur ou égal au seuil de succès, les sommes relatives aux souscriptions seront versées à l'émetteur ;
- En cas d'arrêt prématuré de la collecte ou si à l'issue de la période de souscription, le montant total des souscriptions et des sommes reçues par la banque séquestre est inférieur au seuil de succès, la banque séquestre vous remboursera la somme que vous aurez versée.

Leetchi Corp et RAIZERS ont conclu un partenariat permettant à RAIZERS d'utiliser le logiciel informatique de back office MangoPay. Nous pouvons ainsi rapprocher les paiements et les bulletins de souscriptions correspondants. Nous procédons à ce contrôle d'identification et de rapprochement de manière journalière.

Nous vous présentons ci-dessous le calendrier de l'offre de financement participatif :

- 22/03/2023 (D) : L'offre de financement participatif est mise en ligne sur notre site et la période de collecte commence. Cette date correspond à la date d'ouverture des souscriptions aux obligations émises.
- 29/03/2023 (D+7, prolongation possible maximum 3 mois après D) : Date de clôture de la collecte. La période de souscription est terminée. Le résultat de l'offre est officiellement communiqué sur le site internet.

Ces dates peuvent être avancées selon la rapidité de succès d'une collecte. Au terme de la collecte, chaque internaute sera averti expressément du résultat de la collecte et de la confirmation finale de sa souscription ou de son remboursement.

En cas de succès, après validation du montant des souscriptions, la documentation juridique est finalisée et communiquée aux associés, dans le mois suivant la date de clôture.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre : [documentation MAISONMARS](#)

II - Frais facturés à l'investisseur et frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur

II.1 Frais facturés à l'investisseur

Aucune rémunération ne sera versée au profit de RAIZERS par l'investisseur. Il est cependant précisé que l'investisseur devra, en cas de paiement par carte bancaire sur la Plateforme de RAIZERS, régler des frais de 0,8% du montant versé. Ces frais s'appliquent à chaque alimentation du portefeuille électronique (« wallet ») de l'investisseur réalisée par carte bancaire. A noter également que les frais de carte bancaire sont exonérés de TVA selon l'article 261 C du Code général des impôts.

II.2 Missions et frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur

II.2.1 Missions

- **Audit préalable** : RAIZERS réalise une analyse de la situation de la société afin d'évaluer son éligibilité à l'offre de financement participatif dans les conditions visées sur RAIZERS. RAIZERS réalise l'audit préalable sur la seule foi des informations et est dispensée d'en vérifier l'exactitude ou la vraisemblance. RAIZERS est autorisé à utiliser, sous sa propre responsabilité, les services et les conseils d'un expert soumis au secret professionnel.
- **Promotion** : Si, à l'issue de l'audit préalable, l'éligibilité de l'offre de financement participatif est validée par RAIZERS et si la société a confirmé sa décision de procéder à l'offre de financement participatif, RAIZERS réalisera la promotion pour le compte de la société :
 - Mise en œuvre de la campagne sur la plateforme ;
 - Assistance au suivi technique de l'offre de financement participatif.
- **Suivi Post-collecte** : mise en place d'un système de représentation des intérêts des souscripteurs et de ceux de RAIZERS visant à centraliser auprès de RAIZERS la relation avec la société financée.

II.2.2 Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur

Pour ces missions d'audit préalable et de promotion, RAIZERS percevra une rémunération hors taxes maximum de 10% du montant de la collecte en cas de succès de la levée de fonds.

Vous avez la possibilité d'obtenir la description détaillée des prestations fournies à l'émetteur des titres dont la souscription est envisagée et les frais s'y rapportant sur demande à l'adresse suivante : RAIZERS SAS – 130, rue de Courcelles – 75017 Paris.