

Aperçu de l'offre

Identifiant de l'offre	3154
Nom du projet	FVF83 - MDB - AIGLON 2 - Lot 20 : Commerce
Propriétaire du projet	FVF83
Type d'offre et type d'instrument	Financement de facture
Montant cible et devise utilisée	45 167.00 €
Date limite	14/05/2024

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

FVF83 (ci-après « l'emprunteur ») est une SAS, exerçant une activité de type MARCHANDS DE BIENS. Ayant été immatriculée au greffe du Tribunal de Commerce de MANOSQUE, le 03/10/2023, sous le numéro d'enregistrement 980 108 948.

L'emprunteur dispose à ce jour d'états financiers relatifs aux 0 derniers exercices comptables.

FVF83 possède son siège social 60 BOULEVARD GASENDI — 04000 DIGNE LES BAINS, France, dirigé par FREDERIC AGUILAR en qualité de . Le site web de cette société est <http://www.sasfvf83.com>.

La présente offre porte sur la mise en financement participatif de FVF83 pour une somme totale de 45 167.00 €.

La société FVF83 souhaite financer un(e) « une opération de marchands de biens » dans le projet FVF83 - MDB - AIGLON 2 - Lot 20 : Commerce pour un montant de 45 167.00 € sur une durée maximum de 12 mois.

La SAS FVF83 souhaite financer l'achat et la revente du lot 20 sur 21 de l'opération suivante :

La SAS FVF83 souhaite financer l'achat à la société SAS ALJC ([suite du projet : https://www.bienpreter.com/projets/3118](https://www.bienpreter.com/projets/3118)) et la transformation d'un ancien hôtel de 1 050 m² situé à Digne-les-Bains dans le but de le découper et de le revendre en lots à des particuliers. Le bien en question, un ancien hôtel, présente des caractéristiques intéressantes. D'une superficie construite de 1 050m² avec une cour de 160m², il est situé au 1 rue de Provence à 04000 Digne-les-Bains. La structure comprend actuellement trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée, un garage/remise, ainsi que 27 chambres et un grenier aménageable.

Dans le cadre de la transformation du bien, le vendeur a obtenu un permis de construire pour convertir les chambres en 16 appartements de type T2. De plus, l'hôtel sera réaménagé avec la création d'un appartement doté d'une terrasse tropézienne dans les combles, ainsi que la transformation du garage/remise en duplex avec terrasse privative. L'affectation du rez-de-chaussée reste inchangée. Le permis de construire comprend également des autorisations pour la réfection d'une partie de la toiture et le réenduit complet de la façade arrière du bâtiment.

Une fois les travaux de découpe totalement réalisés, les lots suivants seront revendus :

- Lot 1 : 56 710 €, un T2 de 34m² avec garage de 13 m² / Pré-vendu à M. et Mme B. (sans emprunt)
- Lot 2 : 56 710 €, un T2 de 34m² avec garage de 13 m² / Pré-vendu à Mme F. (financement pré-accordé)
- Lot 3 : 56 710 €, un T2 de 34m² avec garage de 13 m² / Pré-vendu à M. et Mme D. (financement pré-accordé)
- Lot 4 : 64 200€, T2 de 38m² avec terrasse / Pré-vendu à la SCI O. (sans emprunt)
- Lot 5 : 64 200€, T2 de 38m² avec terrasse / Pré-vendu à M. G. (financement pré-accordé)
- Lot 6 : 144 450€ pour 3 appartements T2 de 32 m² / Pré-vendus à M. M. (sans emprunt)

- Lot 7 : 48 150€, T2 de 32 m2 / Pré-vendu à M. et Mme T. (financement pré-accordé)
- Lot 8 : 48 150€, T2 de 32 m2 / Pré-vendu à M. et Mme D. (financement pré-accordé)
- Lot 9 : 48 150€, T2 de 32 m2 / Pré-vendu à M. M. (sans emprunt)
- Lot 10 : 53 500€, T2 de 34 m2 / Pré-vendu à la SCI R. (financement pré-accordé)
- Lot 11 : 53 500€, T2 de 34 m2 / Pré-vendu à M. P. (financement pré-accordé)
- Lot 12 : 53 500€, T2 de 34 m2 / Pré-vendu à M. et Mme E. (financement pré-accordé)
- Lot 13 : 42 800, T2 de 30 m2 / Pré-vendu à M. et Mme A. (financement pré-accordé)
- Lot 14 : 37 450€, un studio de 41 m2 / Pré-vendu à la SCI D. (sans emprunt)
- Lot 15 : 37 450€, un studio de 41 m2 / Pré-vendu à Mme R. (financement pré-accordé)
- Lot 16 : 32 100€, un studio de 19 m2 / Pré-vendu à M. et M. S. (financement pré-accordé)
- Lot 17 : 42 800€, un studio de 36 m2 / Pré-vendu à la SCI L. (financement pré-accordé)
- Lot 18 : 64 200€, un studio de 96 m2 / Pré-vendu à M. et Mme L. (financement pré-accordé)
- Lot 19 : 160 500€, un restaurant de 196 m2 / Pré-vendu à la SCI M (sans emprunt)
- Lot 20 : 64 200€, un commerce de 63 m2 / Pré-vendu à la SCI M (sans emprunt)
- Lot 21 : 21 400€, un cabinet de 17 m2 / Pré-vendu à la SCI M (sans emprunt)

Tous les lots qui seront disponibles après travaux sont déjà pré-vendus.

Ce projet offre un potentiel considérable pour les investisseurs, avec des espaces variés et bien pensés dans un emplacement stratégique de Digne-les-Bains. La transformation de cet hôtel en une série d'appartements et de locaux commerciaux représente une opportunité unique sur le marché immobilier local.

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

Responsable :

- Pour la personne morale : FVF83 - 60 BOULEVARD GASENDI — 04000 DIGNE LES BAINS, France.

- Pour la ou les personnes physiques : FREDERIC AGUILAR -

« 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
Le chiffre d'affaires	-
Le bénéfice net annuel	-
Le total des actifs	-
Marge d'exploitation	-
Marge nette	-
La dette nette	-
Le ratio d'endettement	-
Le ratio de liquidité générale	-
Taux de couverture du service de la dette	-
Excédent brut d'exploitation	-
Rendement des capitaux propres	-
Ratio des immobilisations incorporelles	-

Hyperlien vers la page web du projet : <https://www.bienpreter.com/projets/3154>

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

Montant cible à financer : 45 167.00 €

Date limite pour financer : 14/05/2024

Type d'offre et instruments offerts	Date d'achèvement	Montant [levé/ emprunté] et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant
Financement de facture	14/05/2024	45 167.00 €	FVF83 - MDB - AIGLON 2 - Lot

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

Etant 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 : 45 167.00 €

- a. Une description de la facture soumise à l'offre de crowdfunding : La société FVF83 souhaite financer un(e) « une opération de marchands de biens » dans le projet FVF83 - MDB - AIGLON 2 - Lot 20 : Commerce pour un montant de 45 167.00 € sur une durée maximum de 12 mois.

La SAS FVF83 souhaite financer l'achat et la revente du lot 20 sur 21 de l'opération suivante :

La SAS FVF83 souhaite financer l'achat à la société SAS ALJC ([suite du projet : https://www.bienpreter.com/projets/3118](https://www.bienpreter.com/projets/3118)) et la transformation d'un ancien hôtel de 1 050 m² situé à Digne-les-Bains dans le but de le découper et de le revendre en lots à des particuliers. Le bien en question, un ancien hôtel, présente des caractéristiques intéressantes. D'une superficie construite de 1 050m² avec une cour de 160m², il est situé au 1 rue de Provence à 04000 Digne-les-Bains. La structure comprend actuellement trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée, un garage/remise, ainsi que 27 chambres et un grenier aménageable.

Dans le cadre de la transformation du bien, le vendeur a obtenu un permis de construire pour convertir les chambres en 16 appartements de type T2. De plus, l'hôtel sera réaménagé avec la création d'un appartement doté d'une terrasse tropézienne dans les combles, ainsi que la transformation du garage/remise en duplex avec terrasse privative. L'affectation du rez-de-chaussée reste inchangée. Le permis de construire comprend également des autorisations pour la réfection d'une partie de la toiture et le réenduit complet de la façade arrière du bâtiment.

Une fois les travaux de découpe totalement réalisés, les lots suivants seront revendus :

- Lot 1 : 56 710 €, un T2 de 34m² avec garage de 13 m² / Pré-vendu à M. et Mme B. (sans emprunt)
- Lot 2 : 56 710 €, un T2 de 34m² avec garage de 13 m² / Pré-vendu à Mme F. (financement pré-accordé)
- Lot 3 : 56 710 €, un T2 de 34m² avec garage de 13 m² / Pré-vendu à M. et Mme D. (financement pré-accordé)
- Lot 4 : 64 200€, T2 de 38m² avec terrasse / Pré-vendu à la SCI O. (sans emprunt)
- Lot 5 : 64 200€, T2 de 38m² avec terrasse / Pré-vendu à M. G. (financement pré-accordé)
- Lot 6 : 144 450€ pour 3 appartements T2 de 32 m² / Pré-vendus à M. M. (sans emprunt)
- Lot 7 : 48 150€, T2 de 32 m² / Pré-vendu à M. et Mme T. (financement pré-accordé)
- Lot 8 : 48 150€, T2 de 32 m² / Pré-vendu à M. et Mme D. (financement pré-accordé)
- Lot 9 : 48 150€, T2 de 32 m² / Pré-vendu à M. M. (sans emprunt)
- Lot 10 : 53 500€, T2 de 34 m² / Pré-vendu à la SCI R. (financement pré-accordé)
- Lot 11 : 53 500€, T2 de 34 m² / Pré-vendu à M. P. (financement pré-accordé)
- Lot 12 : 53 500€, T2 de 34 m² / Pré-vendu à M. et Mme E. (financement pré-accordé)
- Lot 13 : 42 800, T2 de 30 m² / Pré-vendu à M. et Mme A. (financement pré-accordé)
- Lot 14 : 37 450€, un studio de 41 m² / Pré-vendu à la SCI D. (sans emprunt)
- Lot 15 : 37 450€, un studio de 41 m² / Pré-vendu à Mme R. (financement pré-accordé)
- Lot 16 : 32 100€, un studio de 19 m² / Pré-vendu à M. et M. S. (financement pré-accordé)
- Lot 17 : 42 800€, un studio de 36 m² / Pré-vendu à la SCI L. (financement pré-accordé)
- Lot 18 : 64 200€, un studio de 96 m² / Pré-vendu à M. et Mme L. (financement pré-accordé)
- Lot 19 : 160 500€, un restaurant de 196 m² / Pré-vendu à la SCI M (sans emprunt)
- Lot 20 : 64 200€, un commerce de 63 m² / Pré-vendu à la SCI M (sans emprunt)
- Lot 21 : 21 400€, un cabinet de 17 m² / Pré-vendu à la SCI M (sans emprunt)

Tous les lots qui seront disponibles après travaux sont déjà pré-vendus.

Ce projet offre un potentiel considérable pour les investisseurs, avec des espaces variés et bien pensés dans un emplacement stratégique de Digne-les-Bains. La transformation de cet hôtel en une série d'appartements et de locaux commerciaux représente une opportunité unique sur le marché immobilier local.

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
- Hypothèque conventionnelle
- Ordre notarial irrévocable

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 SAS FVF83 souhaite financer l'achat et la revente du lot 20 sur 21 de l'opération suivante :

La SAS FVF83 souhaite financer l'achat à la société SAS ALJC ([suite du projet : https://www.bienpreter.com/projets/3118](https://www.bienpreter.com/projets/3118)) et la transformation d'un ancien hôtel de 1 050 m² situé à Digne-les-Bains dans le but de le découper et de le revendre en lots à des particuliers. Le bien en question, un ancien hôtel, présente des caractéristiques intéressantes. D'une superficie construite de 1 050m² avec une cour de 160m², il est situé au 1 rue de Provence à 04000 Digne-les-Bains. La structure comprend actuellement trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée, un garage/remise, ainsi que 27 chambres et un grenier aménageable.

Dans le cadre de la transformation du bien, le vendeur a obtenu un permis de construire pour convertir les chambres en 16 appartements de type T2. De plus, l'hôtel sera réaménagé avec la création d'un appartement doté d'une terrasse tropézienne dans les combles, ainsi que la transformation du garage/remise en duplex avec terrasse privative. L'affectation du rez-de-chaussée reste inchangée. Le permis de construire comprend également des autorisations pour la réfection d'une partie de la toiture et le réenduit complet de la façade arrière du bâtiment.

Une fois les travaux de découpe totalement réalisés, les lots suivants seront revendus :

- Lot 1 : 56 710 €, un T2 de 34m² avec garage de 13 m² / Pré-vendu à M. et Mme B. (sans emprunt)
- Lot 2 : 56 710 €, un T2 de 34m² avec garage de 13 m² / Pré-vendu à Mme F. (financement pré-accordé)
- Lot 3 : 56 710 €, un T2 de 34m² avec garage de 13 m² / Pré-vendu à M. et Mme D. (financement pré-accordé)
- Lot 4 : 64 200€, T2 de 38m² avec terrasse / Pré-vendu à la SCI O. (sans emprunt)
- Lot 5 : 64 200€, T2 de 38m² avec terrasse / Pré-vendu à M. G. (financement pré-accordé)
- Lot 6 : 144 450€ pour 3 appartements T2 de 32 m² / Pré-vendus à M. M. (sans emprunt)
- Lot 7 : 48 150€, T2 de 32 m² / Pré-vendu à M. et Mme T. (financement pré-accordé)
- Lot 8 : 48 150€, T2 de 32 m² / Pré-vendu à M. et Mme D. (financement pré-accordé)
- Lot 9 : 48 150€, T2 de 32 m² / Pré-vendu à M. M. (sans emprunt)
- Lot 10 : 53 500€, T2 de 34 m² / Pré-vendu à la SCI R. (financement pré-accordé)
- Lot 11 : 53 500€, T2 de 34 m² / Pré-vendu à M. P. (financement pré-accordé)
- Lot 12 : 53 500€, T2 de 34 m² / Pré-vendu à M. et Mme E. (financement pré-accordé)
- Lot 13 : 42 800, T2 de 30 m² / Pré-vendu à M. et Mme A. (financement pré-accordé)
- Lot 14 : 37 450€, un studio de 41 m² / Pré-vendu à la SCI D. (sans emprunt)
- Lot 15 : 37 450€, un studio de 41 m² / Pré-vendu à Mme R. (financement pré-accordé)
- Lot 16 : 32 100€, un studio de 19 m² / Pré-vendu à M. et M. S. (financement pré-accordé)
- Lot 17 : 42 800€, un studio de 36 m² / Pré-vendu à la SCI L. (financement pré-accordé)
- Lot 18 : 64 200€, un studio de 96 m² / Pré-vendu à M. et Mme L. (financement pré-accordé)
- Lot 19 : 160 500€, un restaurant de 196 m² / Pré-vendu à la SCI M (sans emprunt)
- Lot 20 : 64 200€, un commerce de 63 m² / Pré-vendu à la SCI M (sans emprunt)
- Lot 21 : 21 400€, un cabinet de 17 m² / Pré-vendu à la SCI M (sans emprunt)

Tous les lots qui seront disponibles après travaux sont déjà pré-vendus.

Ce projet offre un potentiel considérable pour les investisseurs, avec des espaces variés et bien pensés dans un emplacement stratégique de Digne-les-Bains. La transformation de cet hôtel en une série d'appartements et de locaux commerciaux représente une opportunité unique sur le marché immobilier local.

: La société FVF83 souhaite financer un(e) « une opération de marchands de biens » dans le projet « FVF83 - MDB - AIGLON 2 - Lot 20 : Commerce » pour un montant de « 45 167.00 € » sur une durée maximum de « 12 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 % »

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
- Hypothèque conventionnelle
- Ordre notarial irrévocable

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

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.
Bienprêter 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 – www.bienpreter.com
ULENDS capital variable de 500 000 euros – SIREN 832 998 108

