

## Document d'information réglementaire

### **ALLIANCE PARTICIPATIONS**

SAS au capital de 300 000 euros  
55 Avenue d'Espagne – 64 600 Anglet  
500 373 477 R.C.S. Bayonne

Ci-après dénommée « L'Emetteur »

### **Sommaire**

Avant Propos.....	p2
1. Activité de l'émetteur et du projet.....	p3
2. Risques liés à l'émetteur et à son projet.....	p6
3. Capital Social.....	p7
4. Titres offerts à la souscription.....	p7
a. Droits attachés aux titres offerts à la souscription	
b. Risques attachés aux titres offerts à la souscription	
c. Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre	
5. Relations avec le teneur de registre de la société.....	p8
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet.....	p8
7. Suivi Post Collecte.....	p9
Contact Raizers.....	p9

## **Avant-Propos**

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier.

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 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 d'accès progressif du Conseiller en Investissement Participatif Raizers et, notamment, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie.

**Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.**

## 1. Activité de l'émetteur et de son projet

### Description du programme

L'objet du contrat est de construire un programme immobilier de standing de 40 logements dans la périphérie de Montpellier ; au 18 rue des Genêts à Castelnau-Le-Lez : « CITIZEN K »

La résidence propose 40 logements (R+4), un local d'activité ainsi que 52 parkings (1 926m<sup>2</sup> de surface habitable + 120,95m<sup>2</sup> de bureau) dont une superbe villa sur le toit offrant une vue dégagée en attique. Déclinés du studio au T3, l'ensemble des appartements de la résidence se prolonge par des terrasses ou des jardins, véritables extensions à la fois fonctionnelles et conviviales. L'ensemble du bâtiment est conforme aux dernières normes en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

Citizen K prend en compte les exigences de la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) : efficacité énergétique du bâti, la consommation énergétique du bâtiment et le confort d'été dans les bâtiments non climatisés.

Type de logement	Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	Nb	Prix total TTC moyen (avec parking 15k€)	Prix M2 moyen (SHab + 50% annexes)
T1	19.73	3	113 000€	4 584€
T1 Bis	31.74	4	161 500€	4 488€
T2	44.76	20	196 400€	3 786€
T3	64.94	13	264 154€	3 615€
Bureau	120.95	1	204 000€	-

### Bilan de la promotion

	Prévisionnel	Update 23/02/2016
<b>Chiffre d'affaires HT</b>	<b>5 830 000</b>	<b>5 953 248 (+123k€)</b>
<b>Total charges HT</b>	<b>5 226 700</b>	<b>5 506 229</b>
Commercialisation	849 000	1 075 206 (+226k€)
Foncier & Aménagement	335 211	346 229 (+11k€)
Construction	3 525 053	3 563 536 (+38k€)
Honoraires de gestion	428 672	428 671
Frais financiers	88 764	92 587 (+3.8k€)
<i>Marge</i>	<i>10.35%</i>	<i>7.5%</i>

### Assurance

L'opération est assurée par la Société Aviva Assurances qui a octroyé à la SCCV des Genêts, le 29 Juin 2015, un contrat d'assurance construction comportant :

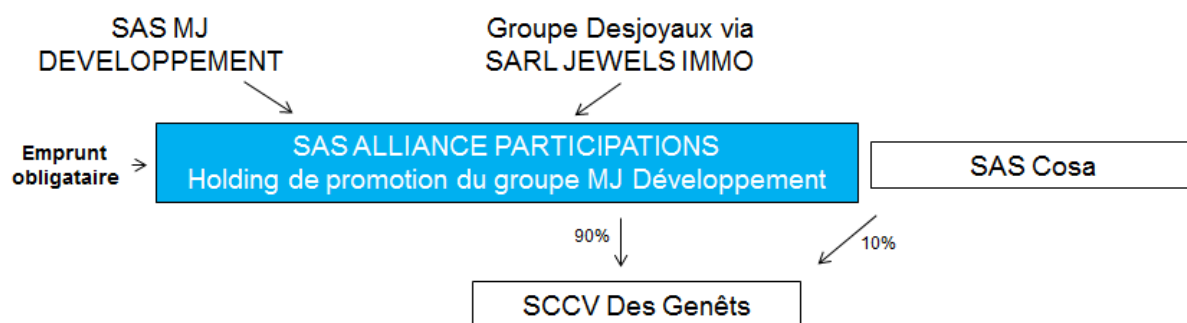
- Un volet « Tous risques Chantier » souscrit tant pour son compte que pour celui des intervenants désignés aux conditions particulières
- Une garantie « Dommage Ouvrage » souscrite tant pour son compte que pour celui des propriétaires successifs
- Une garantie « Constructeur Non Réalisateur »

### Garants

Le promoteur a obtenu de la Banque Palatine (groupe BPCE) une caution solidaire d'achèvement, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 23 Juin 2015. Cette garantie permet à chaque acquéreur du programme l'assurance qu'un tiers garant apportera toutes les sommes nécessaires pour permettre l'achèvement du programme si le promoteur n'était pas en mesure de le faire.

De plus, la société MJ DEVELOPPEMENT souscrit une garantie à première demande en faveur des obligataires sur cette opération.

## Montage juridique de l'opération



- L'opération CITIZEN K est portée par les groupes MJ DEVELOPPEMENT et la holding du groupe Desjoyaux dédiée aux opérations de promotion immobilière.
- La SAS Alliance Participations est la holding de promotion du groupe et détient 12 participations au sein de SCCV - Sociétés Civiles Construction Vente. Chaque SCCV support un programme en particulier.
- **L'emprunt obligataire de 300 000 euros émis est supporté par SAS ALLIANCE PARTICIPATIONS. Les fonds seront consacrés au refinancement en fonds propres de la SCCV Genêts, société du projet CITIZEN K.**
- A l'issue de l'opération CITIZEN K, ces fonds propres sont remboursés à la SAS ALLIANCE PARTICIPATIONS et celle-ci rembourse les investisseurs.
- Grâce aux flux de trésorerie liés à la pré-commercialisation du projet CITIZEN K, les intérêts seront payés annuellement.

### Chiffres clés ALLIANCE PARTICIPATIONS

Montant en kEUR	10/2014	10/2015
Produits financiers	898	1 000
Résultat net	691 ( <i>report d'IS</i> )	115
Total bilan	4 342	5 431
Fonds propres + CCA inclus	3 416 (78%)	2 812 (52%)

### Historique promoteur

Fondé en 2007, le groupe MJ Développement, promoteur-constructeur, se positionne sur le logement de standing sur des sites privilégiés au niveau national et international, avec plus de 900 logements vendus et 16 programmes livrés ou en cours de travaux. L'ensemble des programmes livrés ont été entièrement commercialisés.

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

- o [Au Kbis et aux comptes annuels de la SAS ALLIANCE PARTICIPATIONS :](#)
- o [Au budget actualisé de l'opération de promotion :](#)
- o [Aux attestations de construction, d'assurances et de garantie.](#)
- o [Le contrat obligataire et la lettre de validation de l'émission obligataire.](#)

**L'Emetteur n'a pas réalisé d'autres offres de financements participatifs.**

## 2. Risques liés à l'émetteur et à son projet

### Risques techniques & opérationnels

Il est possible que le coût de l'opération technique ne soit pas couvert par les ressources du promoteur, notamment à cause de dépassements d'honoraires ou de surcroît de coûts. A date, le bilan de la promotion prouve la couverture de ce coût par les financements et la pré-commercialisation.

### Risques commerciaux

Le succès de l'opération repose sur la bonne commercialisation des lots construits ; le produit des ventes servant en partie à rembourser les obligataires. L'échec éventuel de l'opération serait donc provoqué par l'impossibilité d'écouler les lots au prix de vente initialement retenu par le plan de financement. CITIZEN K est pré-commercialisé à 95% et l'écart entre le réalisé et le prévisionnel est relativement limité.

### Risque lié à la situation financière de l'émetteur

Compte tenu du développement envisagé, actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, 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.**

## 3. Capital social

Le capital social de la Société par Actions Simplifiées ALLIANCE PARTICIPATIONS est réparti comme suit :

- SAS MJ DEVELOPPEMENT : 50% (Promoteur - Constructeur)
- SARL JEWELS IMMO : 50% (Groupe Desjoyaux)

A la date d'émission des titres, le **capital social de la société est intégralement libéré.**

## 4. 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 - 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.

### **5. Relation avec le teneur de registre de la société**

Le teneur de registre de la société est Maître Dorothée TRAVERSE – Cabinet Moisand, Boutin & Associés – 4 Avenue Van Dyck – 75 008 Paris. 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.

### **6. Interposition de société (s) entre l'émetteur et le projet**

Aucune société n'est interposée entre l'Emetteur et la société qui réalise le projet.

### **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.

### **Contact Raizers**

#### **Gabrielle GUIRRIEC**

Directrice Ajointe Associée

- Téléphone : 06 49 48 13 38
- Email : g.guirriec@raizers.com
- Site internet : www.raizers.com