

SAINTE MAXIME (83)

DETTE IMMOBILIÈRE

Villa Sainte Maxime

Projet présenté par **SAS SERIP**

MONTANT	**2 400 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**24 mois**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**12 %**

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

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

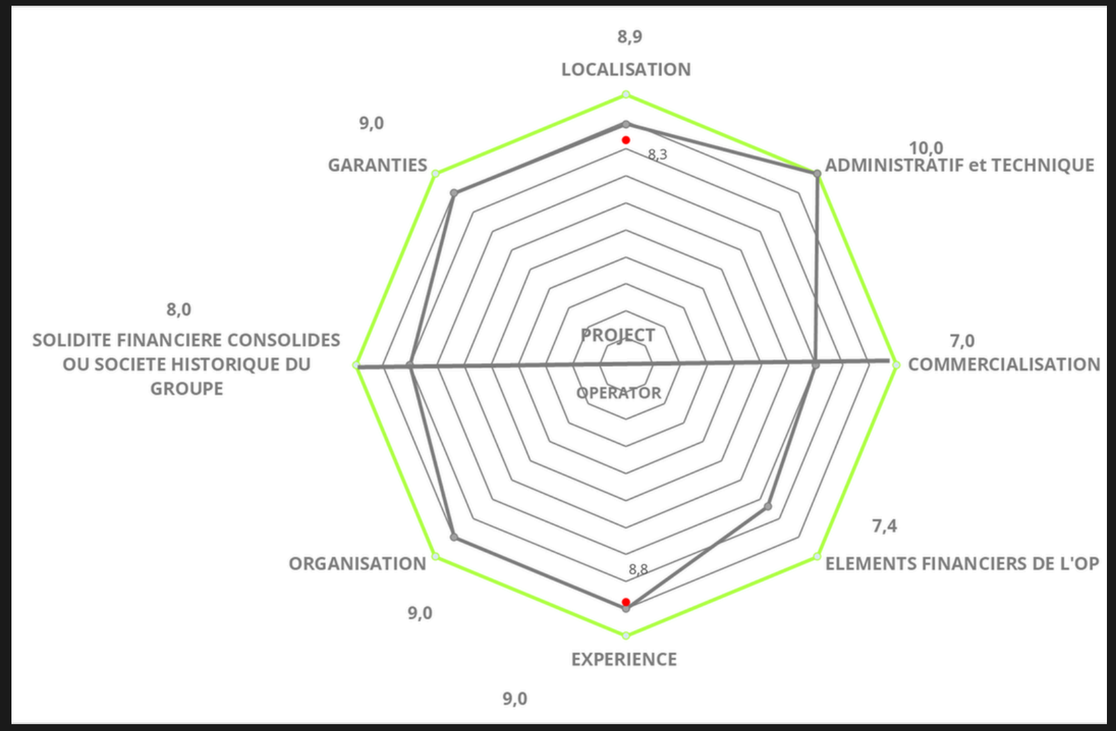
Refinancement des fonds propres injectés pour l’acquisition et la construction d’une villa à Ste Maxime (83) dans le cadre d’une opération de promotion.



SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire notariée du dirigeant J. Pires
- Fiducie sur actif

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE



POINTS FORTS

- Groupe expérimenté sur la région
- Actif construit en cours de commercialisation
- Garantie de 1er rang sur l’actif avec une LTV de 65%

POINTS D’ATTENTION

- Risque mono produit avec de la concurrence sur le marché
- Risque d’illiquidité
- Risque de perte totale ou partielle des sommes investies

L’ACTIF

LOCALISATION

La villa est située **au 10 Les Hauts des Bouteillers lieu-dit Les Bouteillers à Sainte-Maxime (83120) :**

- Dans un quartier résidentiel
- A 5 min en voiture du centre de sainte Maxime
- A 20 min à pied de la plage du Centre-ville



PROJET

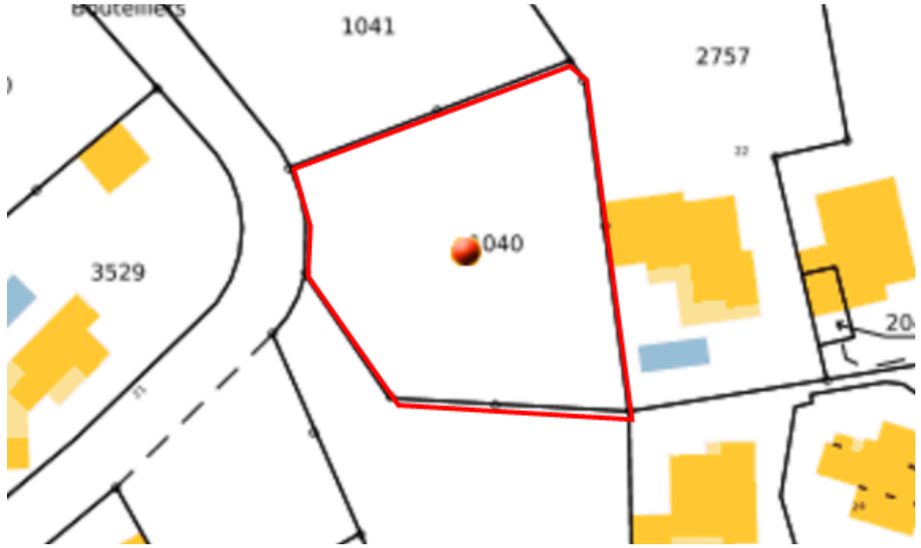
- Acquisition d’un terrain de **1355m² pour 600k€ HFA HD le 15/09/2023 sur fonds propres**
- Co**nstruction d’une villa pour 1 860K€ (5 027€/m²) sur fonds propres,** livrée début 2025
- Revente de la villa pour 3 **900k€ (12 037€/m²)**

L’objet du financement ClubFunding est le refinancement des fonds propres injectés dans l’opération pour 2 500k€ (LTV 65%) dans l’attente de la vente de la villa. Ces fonds seront utilisés par l’opérateur pour **finaliser un projet de promotion immobilière en cours.**



L’ACTIF





PRÉSENTATION DE L’ACTIF

La villa a été construite e**ntre 2024 et 2025 sur un foncier de 1 355m² (parcelle F 1040).**

La villa, d’une surface de plancher de **370 m² (324m² habitable), est de type T6 avec vue mer et exposition Sud Est.**

Elle comprend : 1 hall de réception, 1 grand séjour, 4 chambres dont une suite parentale avec solarium, 1 terrasse, 1 salle-de-bain, 3 salles de douche, 5 toilettes, 3 garages et 1 cave.

Ses prestations sont : piscine, cheminée, chambre de plain-pied, double vitrage, arrosage automatique, buanderie, volet roulants électrique, climatisation réversible, pompe à chaleur.

Considérée **neuve**, le futur acquéreur bénéficiera de droits réduits.

Le foncier a été acquis le **15/09/2023 pour 600K€ HFA HD.**

La construction s’est déroulée sur 15 mois pour une livraison début 2025. Le montant des travaux hors honoraires est de **1 860K€ (5 027€/m²), financés sur fonds propres.**

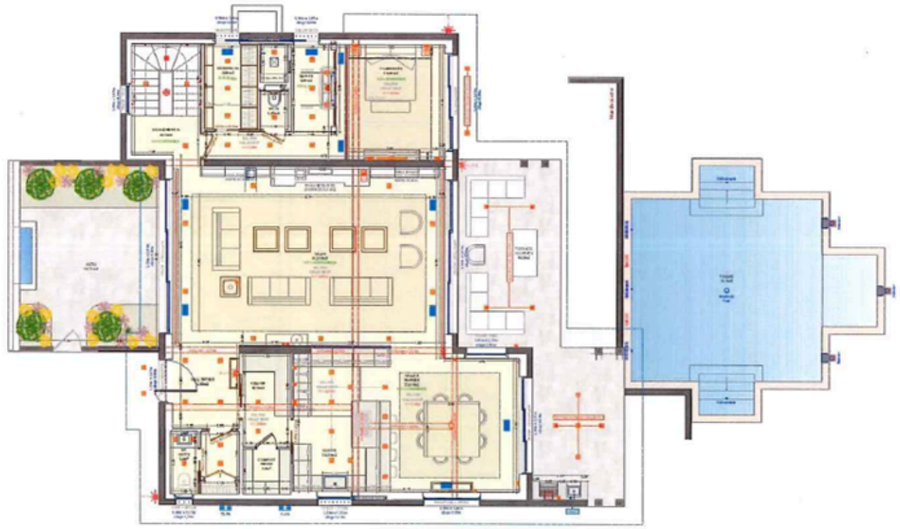
Le PC a été purgé le 12/06/2023 et la DAACT est en cours de certification **(condition de déblocage).**

L’actif est libre de toute occupation.

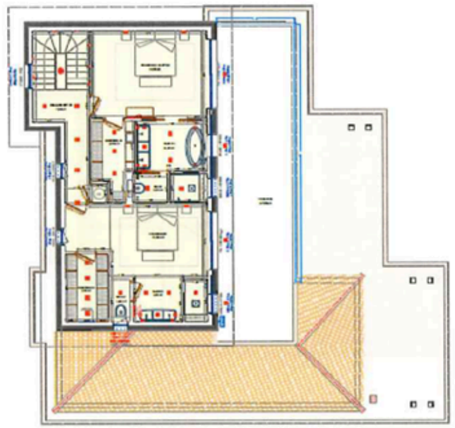
L’ACTIF

PLANS

Vue du rez-de-chaussée



Vue de l’étage



Vue du sous-sol



L’ACTIF

VISUELS













L’ACTIF

VISUELS













LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Type	Lot Ref / Nom du locataire (si bail)	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²
1	T6	Villa	324	3 900 000	12 037
Total ventes Villa			**324**	**3 900 000**	**12 037**
CA total			**324**	**3 900 000**	**12 037**

	Projet	Moyenne de marché Offre	Moyenne de marché Transaction
Moyenne T4			14 274
Moyenne T5			12 995
Moyenne T6	12 037	12 115	26 200
Moyenne T7		12 397	15 888
Moyenne T8		13 678	
Moyenne T9			
Moyenne T10		12 631	

STRATEGIE

La commercialisation de la villa est réalisée par une **agence**. L'acquéreur bénéficiera de droits réduits.

De nombreuses visites ont eu lieu depuis sa livraison. Aujourd'hui l'opérateur explique que les acheteurs ne se projettent plus sur des acquisitions en VEFA sur plan ou en cours de construction, **ils s'orientent plutôt sur du livré.**

LE MARCHÉ

OFFRES

Type	Adresse / Zone	Commentaires	m²	Prix	€/m²
T10	Basse Suane	rénovée	350	3 390 000	9 686
T10	Nartelle	en état	266	2 950 000	11 090
T8	Basse Suane	en état	288	4 800 000	16 667
T6	Bouillonnet	en état	260	3 150 000	12 115
T10	Sainte Maxime	Neuve	357	5 950 000	16 667
T8	Sainte Maxime	sous compromis, neuve	370	4 200 000	11 351
T7	Sainte Maxime	sous compromis, neuve	363	4 500 000	12 397
				Moyenne T6	12 115
				Moyenne T7	12 397
				Moyenne T8	13 678
				Moyenne T10	12 631

TRANSACTIONS

Date	Type	Adresse / Zone	Commentaires	m²	Prix	€/m²
06/11/2025	T5	6 veirane		192	2 495 000	12 995
25/08/2025	T4	16 che de veirane		137	2 214 784	16 166
13/06/2025		40 bd hortensias		239	2 470 000	10 335
14/03/2025	T7	8 Dom des myrtes		214	3 400 000	15 888
26/02/2024	T4	5 Dom de la croisette		96	1 111 000	11 573
29/06/2023	T6	7 av de la farigoulette		100	2 620 000	26 200
					Moyenne T4	14 274
					Moyenne T5	12 995
					Moyenne T6	26 200
					Moyenne T7	15 888

ANALYSE

A 12 000€/m², le bien se situe dans la moyenne de marché pour le standing proposé.

Une expertise du bien par **Symbiose Ingénierie évalue le bien à 4 300K€ (13 168€/m²) au 22/04/2026.**

Aucune transaction n'atteint le volume affiché sur le bien.



Sources : Meilleursagents, Datagouv, Barnes, Bellesdemeures

LE PROJET

BILAN FINANCIER

	Prix HT (en €)	TVA (en €)	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**3 250 000**	**650 000**	**3 900 000**	**12 037**
Foncier	662 083	417	662 500	2 045
Aménagement du terrain	20 000	-	20 000	62
Construction	1 550 000	310 000	1 860 000	5 741
Honoraires techniques	83 000	10 600	93 600	289
Divers et imprévus	95 833	19 167	115 000	355
Frais de garantie	35 765	-	35 765	
Frais financiers	750 000	30 000	780 000	
Prix de revient	**3 160 917**	**370 183**	**3 566 865**	**11 009**
Différentiel de TVA		279 817		
Marge de l'opération *% du CA HT*			**53 318** *2%*	**165**

LTV - Loan To Value	64%

La marge globale de l'opération ressort à 2% sur 24 mois. Sur 18 mois elle remonte à 6%. Le point mort CF se situe à 7 716€/m².

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

Tableau de financement	
Emission Obligataire CF	**2 500 000 €**
dont ticket Insight #2	***500 000 €***
Sequestre coupons / Cash Reserve	-500 000 €
Frais financiers et garanties	-218 765 €
Montant disponible	**1 781 235 €**

*Correspond au montant maximum de la collecte

A noter qu'aucun financement bancaire n'a été sollicité dans le cadre de cette opération

CALENDRIER



STRUCTURATION ET MODALITES DE DEBLOCAGE

- Séquestre de 18 mois de coupons
- Séquestre de 2 mois de cash reserve
- Délivrance d'une DAACT
- Remboursement total de la ligne CF Plein Sud

SÛRETÉS

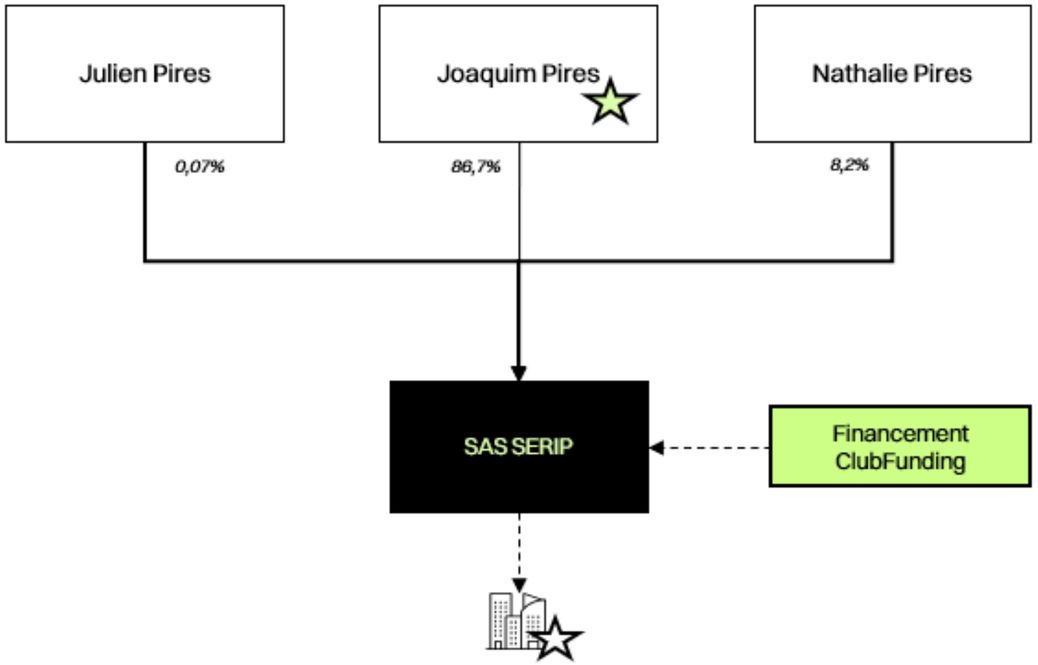
- Cautionnement personnel et solidaire notarié du dirigeant
- Fiducie sur actif

LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Nom	Groupe SERIP
Historique	Fondé en 1984 par Joaquim Pires avec une première entreprise de maçonnerie, le groupe ne cessera de s'agrandir avec la création de diverses sociétés couvrant de nombreux aspects de l'immobilier comme les travaux, la commercialisation, la gestion patrimoniale ainsi que la promotion immobilière, spécialisée dans les locaux commerciaux ainsi que les villas de luxe.
Société émettrice	SAS SERIP
Activité	Activités des marchands de biens immobiliers
Localisation	2 avenue de la Liberté à Sainte-Maxime (83120)
Date de création	2009 (holding regroupant les sociétés existantes du groupe)
Capital social	7 587K€
Actionnariat	De la SAS SERIP : 86,71% des parts détenues par Joaquim Pires 8,15% par Nathalie Criado 0,07% par Julien Pires 5,07% par la SARL Provence Bastide
Dirigeant	Joaquim Pires

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



LES DIRIGEANTS



JOAQUIM PIRES

57 ANS

- Originaire de Sainte-Maxime, M. Pires fonde sa première entreprise (maçonnerie) à 19 ans
- Depuis, M. Pires a créé et réalisé des centaines de villas, bureaux, garages, jardins, locaux commerciaux et parcs
- Le groupe créé par M. Pires rassemble tous les corps de métier nécessaires à la réalisation de villas dans le Golfe de Saint-Tropez
- Patrimoine net d'environ 110M€ pour des revenus annuels d'environ 3M€

TRACK RECORD

EXEMPLES DE PROJETS RÉALISÉS



Villa Des Cistes, Sainte Maxime

Acquisition d'une villa, en 2022, obtention d'un PC puis démolition de la villa existante et construction d'une villa neuve puis revente en VEFA

CA : 5 750K€ (16K€/m²)
Marge de 27%



Villa Horizon, Saint Maxime

Acquisition d'une villa, en 2022, obtention d'un PC puis démolition de la villa existante et construction d'une villa neuve puis revente en VEFA

CA : 4 400K€ (11K€/m²)

Marge : 22%



Villas Corona, Sainte Maxime

Acquisition d'un terrain le 15/04/2022, obtention d'un PC valant division pour la construction de 2 villas vendues en VEFA

CA : 2,7M€

Vendu en 02 et 08/2025

Marge : 909K€



Faro, Portugal

Co-promotion avec MJ DEVELOPPEMENT

37 villas de luxe bénéficient d'une vue mer, vendu entre 890K€ et 2,7M€ (entre 180m² et 450m²)

Travaux débutés début 01/2022

7 réservations et 4 options

CA : 50M€

Marge : 34% (17M€)

Financement Banque Portugaise



Villa, Sainte Maxime

1 villa avec piscine

CA : 3M€

Vendu 01/2026

Marge : 36% (1,1M€)

Financement Banque Portugaise

TRACK RECORD

Tableau des opérations réalisées par le groupe SAS SERIP

PROMOTEUR	ADRESSE DU BIEN	TYPOLOGIE DU PROJET	DATE DE VENTE	CA HT	MARGE
SARL FORCE 09	Les bouteillers à Sainte-Maxime	1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	16/01/2026	3 083 333,33 €	1 133 366,67 €
SAS PIRES AND SON	Les saquedes / la pinède à Sainte-Maxime	1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	04/09/2024	3 250 000,00 €	800 000,00 €
		1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	12/09/2023	3 250 000,00 €	800 000,00 €
		1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	17/01/2024	2 833 333,33 €	740 000,00 €
		1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	28/11/2022	2 500 000,00 €	600 000,00 €
SARL SEMAPHORE 43	Boulevard du semaphore à Sainte-Maxime	1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	17/11/2025	4 791 666,67 €	1 795 500,00 €
SAS SERIP	Route Jean Corona à Sainte-Maxime	2 villas individuelles de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	12/02/2025	1 333 333,33 €	909 000,00 €
			25/08/2025	1 583 333,33 €	
SCCV JOA-GP-FINANCE	Avenue Gaston Rebuffat	4 villas individuelles, mitoyennes, avec leurs annexes (piscine, garage) *	02/04/2026	916 666,67 €	1 599 666,67 €
			30/07/2025	916 666,67 €	
			16/07/2025	916 666,67 €	
			27/03/2026	1 083 333,33 €	
			Total des opérations terminées	26 458 333,33 €	8 377 533,34 €

Tableau des opérations en cours par le groupe SAS SERIP

PROMOTEUR	ADRESSE DU BIEN	TYPOLOGIE DU PROJET	AVANCEMENT	CA HT	MARGE
SAS SERIP	Avenue Aristide Briand à Sainte-Maxime	2 appartements individuels avec place de parking	Sous compromis - terminé	960 000,00 €	280 900,00 €
			Terminé	900 000,00 €	
	Boulevard du sémaphore à Sainte-Maxime	1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	Terminé	4 500 000,00 €	1 700 000,00 €
	Avenue Peter Rubens	1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	Sous option - Terminé	6 500 000,00 €	2 747 840,83 €
	Impasse des bouteillers à Sainte-Maxime - lot 10	1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	Terminé	3 250 000,00 €	808 666,66 €
	Impasse des bouteillers à Sainte-Maxime - lot 12	1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	Terminé	2 750 000,00 €	686 666,67 €
	Impasse des bouteillers à Sainte-Maxime - lot 20	1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	En cours de vente	3 500 000,00 €	872 833,34 €
	Les Moulins à Sainte-Maxime	Terrain	Vente en cours	10 000 000,00 €	10 000 000,00 €
		2 terrains (valeur de 600 000€ par terrain)	Fin de programme / en réservefoncière	1 200 000,00 €	1 200 000,00 €
	Avenue Gaston Rebuffat	4 terrains nus (valeur de 750 000€ par terrain). *	A la vente	3 000 000,00 €	3 000 000,00 €
SARL FERRALOTI	Impasse des bouteillers à Sainte-Maxime - lot 19	1 villa individuelle de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	En cours : 50%	2 250 000,00 €	613 000,00 €
SCCV HORIZON BLEU	Avenue Gaston Rebuffat	3 villas individuelles de luxe avec ses annexes (piscine, garage)	70% - Vendu	1 916 666,67 €	1 175 666,67 €
			En cours : 40%	2 083 333,00 €	
			70% - Vendu	2 000 000,00 €	
SCI IMMO-FIN	Le Bouillonet à Sainte-Maxime	3 terrains nus	A la vente	800 000,00 €	2 400 000,00 €
			Total des opérations en cours	45 609 999,67 €	25 485 574,17 €

* Les terrains ont fait l'objet d'une procédure ayant rendus ces derniers constructibles

Situation des villas Bouteillers:

•Parcelle 1039 - Villa « Force 9 » : financée par la Caisse d'Épargne, aujourd'hui vendue, avec une livraison prévue fin juin 2026.

•Parcelle 1050 - Villa « Boa Vista » : financée par le Crédit Agricole, vendue, avec une livraison prévue le 15 mai 2026.

•Parcelle 1049 - Villa « Sunshine » : financée par la BECM, actuellement en phase de finition et toujours en vente.

•Parcelle 1042 - Villa « Dolce Vita » : autofinancée, actuellement en finition et non vendue à ce jour.

•Objet du dossier - Villa « Sainte Maxime » : autofinancée, récemment achevée et non vendue à ce jour.

•Parcelle 1041 - Villa « Paradise Corner » : dossier de financement en cours auprès du Crédit Agricole pour l'acquisition du terrain, avec une signature d'acte prévue en juillet 2026.

ANNEXE : COMPTES SOCIAUX DE LA SAS SERIP

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Unité	2022A	2023A	2024A
Ventes de marchandises	K€	9 322	7 198	2 707
Production vendue	K€	548	620	551
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**9 870**	**7 818**	**3 258**
Croissance	*%*	*n.a.*	*(21%)*	*(58%)*
Production stockée	K€	*535*	*1 011*	*3 646*
Production immobilisée	K€	-	-	-
Produits d'exploitation	**K€**	**10 405**	**8 829**	**6 904**
Croissance	*%*	*n.a.*	*(21%)*	*(58%)*
Achat et charges de production	K€	*(3 129)*	*(2 704)*	*(702)*
Charges Externes	K€	*(5 319)*	*(6 745)*	*(7 088)*
Charges de personnel	K€	*(1 111)*	*(1 163)*	*(1 236)*
Impots et taxes	K€	*(131)*	*(196)*	*(87)*
Autres produits/charges d'exploitation	K€	*(157)*	*(35)*	*24*
Charges opérationnelles	**K€**	**(9 847)**	**(10 844)**	**(9 089)**
Croissance	*%*	*n.a.*	*(21%)*	*(58%)*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**557**	**(2 015)**	**(2 185)**
Marge	*%*	*6%*	*(26%)*	*(67%)*
DAP nettes des reprises	K€	*(43)*	*(47)*	*(46)*
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**514**	**(2 062)**	**(2 232)**
Marge	*%*	*5%*	*(26%)*	*(68%)*
Résultat des opérations en commun	K€	*(33)*	*(31)*	*(71)*
Produits financiers	K€	*302*	*3 833*	*800*
Charges financières	K€	*(434)*	*(1 450)*	*(676)*
Résultat financier	**K€**	**(132)**	**2 383**	**124**
Marge	*%*	*(1%)*	*30%*	*4%*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**350**	**289**	**(2 179)**
Marge	*%*	*4%*	*4%*	*(67%)*
Produits exceptionnels	K€	*67*	-	*5 917*
Charges exceptionnelles	K€	*(296)*	*(27)*	*(2)*
Résultat exceptionnel	**K€**	**(229)**	**(27)**	**5 915**
Marge	*%*	*(2%)*	*(0%)*	*182%*
Participations des salariés	K€	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	*2*	*84*	*892*
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**123**	**346**	**4 628**
Marge	*%*	*1%*	*4%*	*142%*

BILAN SIMPLIFIE - ACTIF

	Unité	2022A	2023A	2024A
Immobilisations incorporelles	K€	-	*0*	-
Immobilisations corporelles	K€	113	76	44
Immoblisations financières	K€	3 250	3 367	4 198
Actif immobilisé	**K€**	**3 363**	**3 443**	**4 242**
Stocks	K€	*12 096*	*14 564*	*17 779*
Clients et comptes rattachés	K€	5 947	4 249	1 289
Autres créances	K€	16 329	22 630	24 523
Actif courant	**K€**	**34 372**	**41 443**	**43 590**
VMP et disponibilités	**K€**	**1 178**	**113**	**51**
Comptes de Régularisation	**K€**	-	-	-
Total ACTIF	**K€**	**38 913**	**44 999**	**47 883**

BILAN SIMPLIFIE - PASSIF

	Unité	2022A	2023A	2024A
Capital social	K€	7 587	7 587	7 587
Réserves et autres	K€	516	516	516
RAN	K€	(889)	(767)	(421)
Résultat de l'exercice	K€	123	346	4 628
Autres fonds propres	K€	-	-	-
Capitaux propres	**K€**	**7 336**	**7 682**	**12 310**
Provisions	**K€**	**367**	**367**	**367**
Emprunts obligataires	K€	910	3 700	5 870
Dettes bancaires	K€	11 046	14 804	17 258
Dettes financières diverses	K€	56	0	29
Dettes bancaires et financières	**K€**	**12 012**	**18 504**	**23 157**
Dettes fournisseurs	K€	11 509	11 790	9 593
Dettes fiscales et sociales	K€	4 667	2 076	1 395
Autres dettes	K€	3 021	4 580	1 061
Passif courant	**K€**	**19 197**	**18 445**	**12 048**
Total Passif	**K€**	**38 913**	**44 999**	**47 883**

ANNEXE : COMPTES SOCIAUX DE PROVENCE BASTIDE

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Unité	2022A	2023A	2024A
Ventes de marchandises	K€	-	-	-
Production vendue	K€	14 660	14 899	17 309
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**14 660**	**14 899**	**17 309**
Croissance	*%*	*n.a.*	*2%*	*16%*
Production stockée	K€	*(450)*	*1 450*	*(688)*
Production immobilisée	K€	-	-	-
Produits d'exploitation	**K€**	**14 210**	**16 349**	**16 621**
Croissance	*%*	*n.a.*	*2%*	*16%*
Achat et charges de production	K€	*(5 095)*	*(7 752)*	*(4 778)*
Charges Externes	K€	*(7 294)*	*(6 913)*	*(6 821)*
Charges de personnel	K€	*(1 371)*	*(1 479)*	*(1 447)*
Impots et taxes	K€	*(16)*	*(26)*	*(17)*
Autres produits/charges d'exploitation	K€	*1*	*2*	*(5 516)*
Charges opérationnelles	**K€**	**(13 775)**	**(16 168)**	**(18 580)**
Croissance	*%*	*n.a.*	*2%*	*16%*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**435**	**181**	**(1 959)**
Marge	*%*	*3%*	*1%*	*(11%)*
DAP nettes des reprises	K€	*(25)*	*(40)*	*(43)*
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**410**	**141**	**(2 003)**
Marge	*%*	*3%*	*1%*	*(12%)*
Résultat des opérations en commun	K€	-	-	-
Produits financiers	K€	*187*	*371*	*336*
Charges financières	K€	*(196)*	*(244)*	*(619)*
Résultat financier	**K€**	**(9)**	**126**	**(283)**
Marge	*%*	*(0%)*	*1%*	*(2%)*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**401**	**268**	**(2 285)**
Marge	*%*	*3%*	*2%*	*(13%)*
Produits exceptionnels	K€	*3*	*10*	-
Charges exceptionnelles	K€	*(47)*	*(41)*	*(21)*
Résultat exceptionnel	**K€**	**(44)**	**(31)**	**(21)**
Marge	*%*	*(0%)*	*(0%)*	*(0%)*
Participations des salariés	K€	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	*(101)*	*(69)*	-
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**256**	**167**	**(2 306)**
Marge	*%*	*2%*	*1%*	*(13%)*

BILAN SIMPLIFIE - ACTIF

	Unité	2022A	2023A	2024A
Immobilisations incorporelles	K€	*122*	*122*	*122*
Immobilisations corporelles	K€	108	182	170
Immoblisations financières	K€	59	56	56
Actif immobilisé	**K€**	**290**	**360**	**348**
Stocks	K€	*819*	*2 391*	*1 717*
Clients et comptes rattachés	K€	17 703	15 382	18 789
Autres créances	K€	461	216	439
Actif courant	**K€**	**18 984**	**17 989**	**20 946**
VMP et disponibilités	**K€**	**16**	**1**	**5**
Comptes de Régularisation	**K€**	**-**	**-**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**19 290**	**18 350**	**21 298**

BILAN SIMPLIFIE - PASSIF

	Unité	2022A	2023A	2024A
Capital social	K€	8	8	8
Réserves et autres	K€	1 619	75	242
RAN	K€	-	-	-
Résultat de l'exercice	K€	256	167	(2 306)
Autres fonds propres	K€	-	-	-
Capitaux propres	**K€**	**1 883**	**250**	**(2 056)**
Provisions	**K€**	**-**	**-**	**-**
Emprunts obligataires	K€	-	-	-
Dettes bancaires	K€	1 693	1 302	1 223
Dettes financières diverses	K€	3 403	5 156	6 308
Dettes bancaires et financières	**K€**	**5 096**	**6 458**	**7 531**
Dettes fournisseurs	K€	5 040	5 467	4 826
Dettes fiscales et sociales	K€	6 094	4 582	5 106
Autres dettes	K€	1 176	1 593	5 892
Passif courant	**K€**	**12 310**	**11 642**	**15 824**
Total Passif	**K€**	**19 290**	**18 350**	**21 298**

ANNEXE : SUIVI DES OPERATIONS

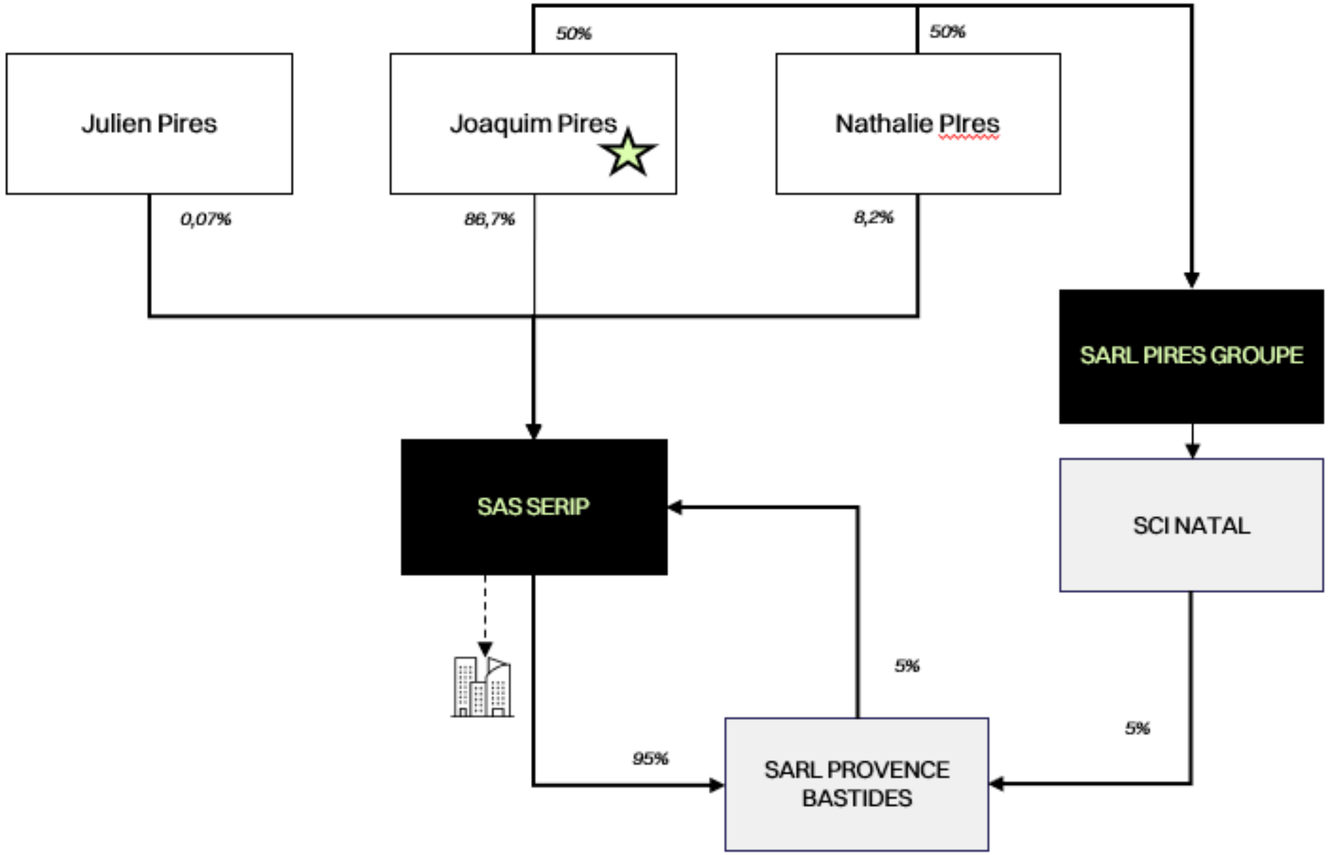
Projet	Statut	Date d'émission	Date d'échéance initiale	Date de maturité actualisée	Montant d'émission	CRD	commentaire avancement
PLEIN SUD - SERIP SAS	échu	13/04/2023	13/04/2025	13/04/2026	700 000 €	0 €	4. Remboursement identifié, réitération fin mai
VILLA BELLEVUE - SERIP SAS	Remboursé	13/04/2023	13/04/2024	30/03/2026	700 000 €	0 €	
LE SAINT HILAIRE - AGP	Sain	22/07/2025	22/01/2027	22/01/2027	1 800 000 €	1 800 000 €	7. RAS
JUCANA - UNIFIRST - JUCANA INVESTISSEMENT	Sain	01/08/2025	01/02/2027	01/02/2027	3 700 000 €	3 700 000 €	7. RAS - Vente identifiée
VILLA HORIZON BAY - SERIP SAS	Remboursé	14/03/2022	14/03/2023	08/03/2023	160 000 €	0 €	
VILLA DES CISTES - SERIP SAS	Remboursé	14/03/2022	14/03/2024	09/03/2023	750 000 €	0 €	
LA PINEDE - SERIP SAS	Remboursé	13/04/2023	13/04/2025	12/11/2024	1 600 000 €	0 €	
VIDAUBAN COMMERCE - SERIP SAS	Remboursé	13/04/2023	13/04/2024	28/03/2024	700 000 €	0 €	

Montant total financé	**10 110 000 €**	**100%**
Dont remboursé	*4 610 000 €*	*46%*
CRD	5 500 000 €	

Etat paiement coupons : ***à jour***

La ligne Plein Sud est échue mais la réitération de la vente nous sortant a lieu fin mai. Son remboursement total conditionne notre intervention.
Sur la ligne Jucana, une vente en bloc est identifiée via signature d'une promesse.

ANNEXE : ORGANIGRAMME GROUPE



ANNEXE : LES BOUTEILLIERS

Les parcelles ont été acquises par SERIP progressivement, dans l'ordre suivant :

- Parcelle 1040 : Villa « Sainte Maxime»
- Parcelle 1050 : Villa « Boa Vista »
- Parcelle 1049 : Villa « Sunshine »
- Parcelle 1039 : Villa « Force 9 »
- Parcelle 1042 : Villa « Dolce Vita »
- Parcelle 1041 : Villa « Paradise Corner »



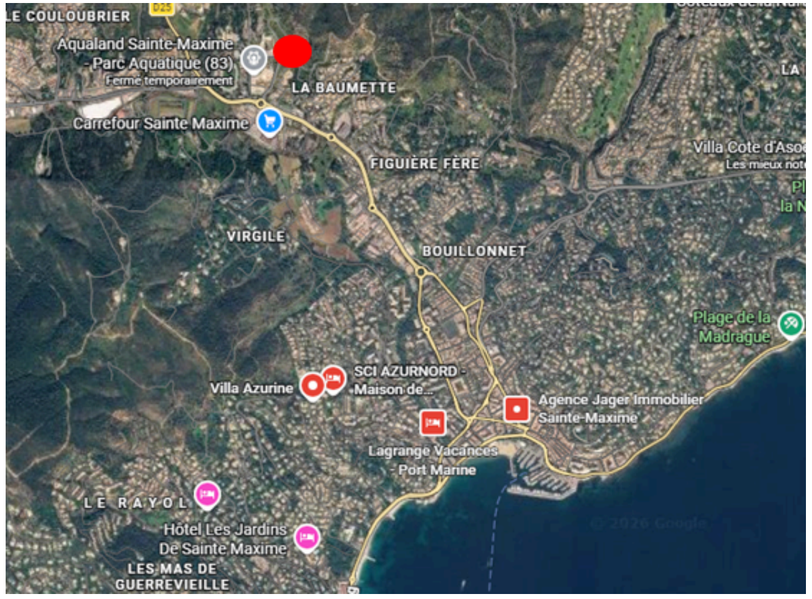
Les terrains situés dans le lotissement des Hauts des Bouteillers étaient initialement considérés comme constructibles, mais n'étaient pas commercialisés en raison d'un défaut de conformité concernant l'alimentation et la mise aux normes des bornes incendie. De ce fait, ces parcelles n'avaient jamais été construites.
La conformité a ensuite été régularisée par les héritiers du promoteur, à la suite de la réalisation et de la mise en conformité des bornes incendie.
SERIP a ainsi procédé à l'acquisition successive de plusieurs terrains dans cette impasse. Certaines opérations ont été financées par des établissements bancaires, tandis que d'autres ont été portées en fonds propres, au fur et à mesure de l'avancement des constructions et des ventes réalisées.

ANNEXE : ALLOCATION



- Terrain localisé dans les hauteurs de Sainte Maxime proche du parc aquatique
- PC accordé le 25/03/2026 e transféré à la société projet le 24/04/2026
- Le cash dégagé via notre intervention permettra la construction d'une des parcelles







ClubFunding

Contactez-nous

contact@clubfunding.eu

+33 (0)1 89 72 13 20

www.clubfunding.eu

ClubFunding® est un Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) agréé et régulé par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro FP-2023-40 – SAS au capital social de 125 000 euros – RCS Paris 807 764 980 – Siège social : 19 rue Cambacérès 75008 Paris.

AVERTISSEMENT : Les offres de financements participatifs comportent des risques et en particulier le risque de perte totale ou partielle des sommes investies et le risque d'illiquidité. Cette présentation est à caractère purement informatif. Ces éléments sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future. Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement.