

# DOSSIER D'INVESTISSEMENT

BEZIERS - CAPISCOL

Ce document est confidentiel et réservé uniquement aux membres validés sur la plateforme Tokimo.  
Il ne s'agit pas d'un conseil en investissement et est uniquement à caractère informatif.



## SYNTHÈSE DU PROJET

# Béziers - Capiscol

📍 **Situation géographique** : L'actif est situé dans la ville de Béziers dans le quartier de Capiscol avec une vue directe sur la cathédrale et à proximité de l'Orb. Béziers est une ville située dans le sud de la France, dans le département de l'Hérault.

🏠 **Actif** : Il s'agit d'un immeuble élevé en R+2. Au RdC, un local commercial, au R+1 un appartement de 90m<sup>2</sup> avec balcon et en R+2 un appartement de 90m<sup>2</sup> avec terrasse.

🏗️ **Stratégie** : L'objectif est de découper l'actif en 3 lots et de les revendre à des investisseurs. Le local commercial sera agrandi et son extension permettra de créer une terrasse pour le R+1. Une des façades sera également ouverte pour créer des fenêtres, les appartements seront quant à eux rénovés.

### Garanties mises en place sur le projet :

- ✓ Hypothèque inscrite de premier rang
- ✓ Cautionnement Personnel du Dirigeant
- ✓ Ordre irrévocable sur la vente des lots



Objectif de collecte  
**480 000€**

Durée Cible  
**12 mois**

Rentabilité Cible  
**11.50%**

Ticket Minimum  
**100 €**

Remboursement et coupons  
**In fine**



# ÉVALUATION DU PROJET

## L'avis de Tokimo



### L'OPÉRATION



Administratif  
5/10



Financier  
8/10



Localisation  
7/10

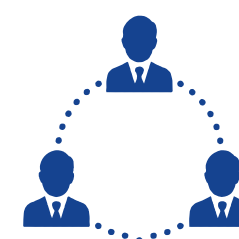


Garanties  
8/10



Commerciale  
6/10

### L'OPÉRATEUR



Entreprise  
6/10



Experience  
7/10



Santé Financière  
7/10

### FORCES

- Connaissance du secteur par le porteur de projet
- Marge de sortie
- Exposition hypothécaire mesurée

### FAIBLESSES

- Aucune commercialisation à ce jour
- Contexte économique / politique
- Risque Administratif lié au Permis de Construire

# L'ANALYSE DÉTAILLÉE

---

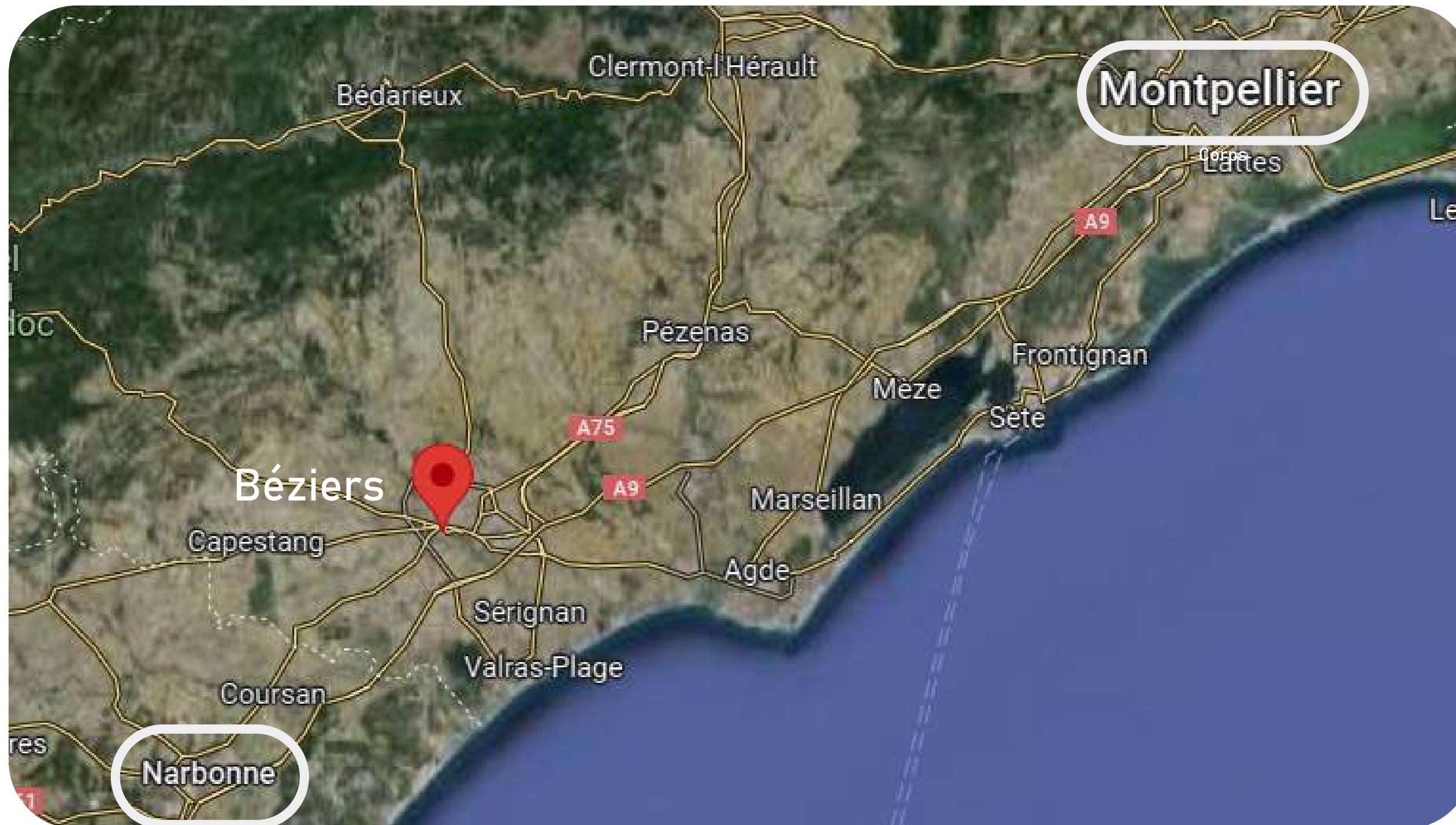
La localisation





# LE TERRITOIRE

## La ville de Béziers



### ACCESSIBILITÉ

**Montpellier** : 1h en voiture / 1h en transport

**Narbonne**: 35 min en voiture / 45 min en transport

**Gare de Béziers** : 15 min à pieds / 5 min en voiture





# LA COMMUNE

6

## Béziers



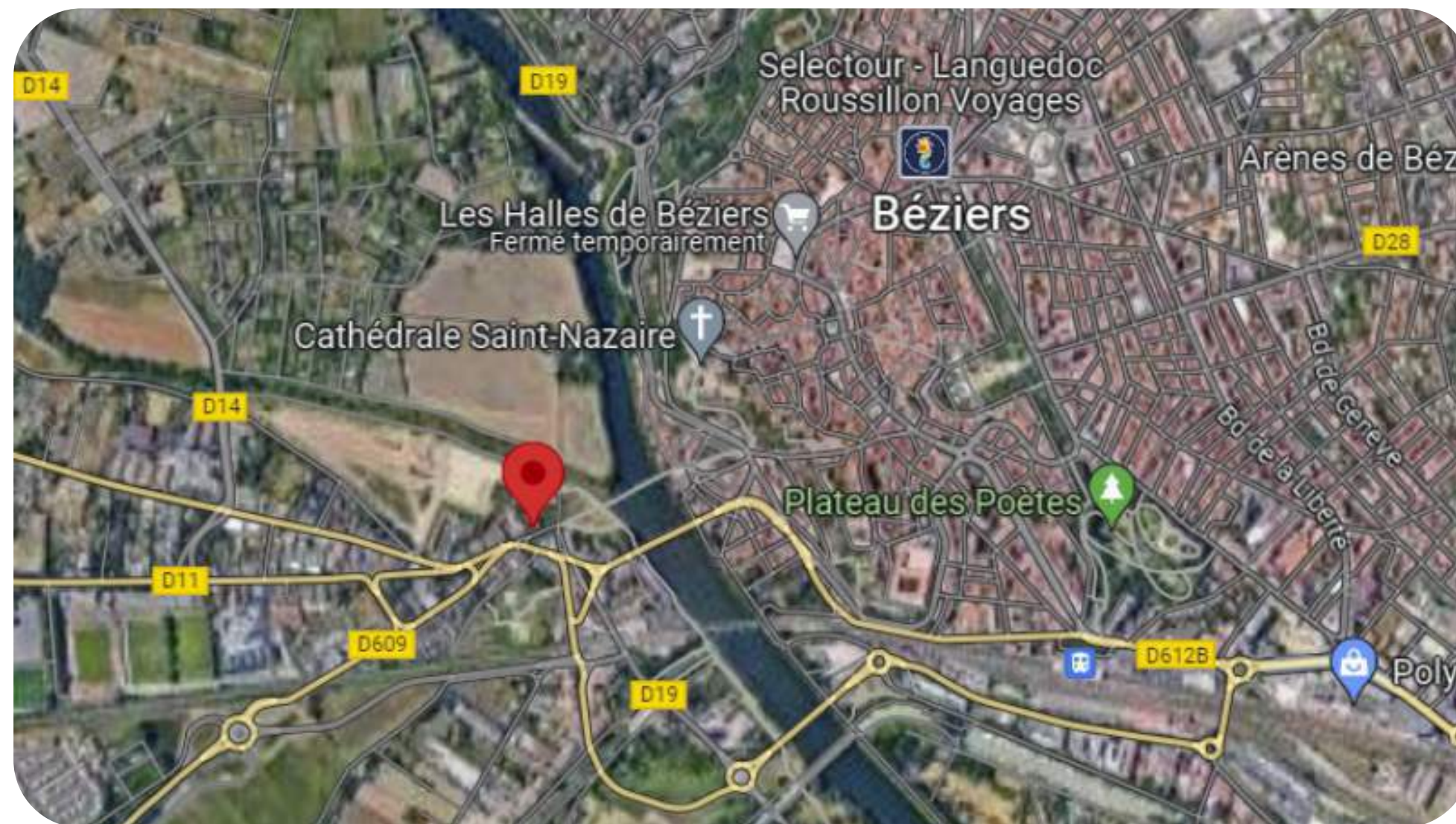
### Description générale

Béziers est une commune située dans le département de l'Hérault, en région Occitanie, dans le sud de la France. Avec une population d'environ 75 000 habitants, elle est l'une des plus anciennes villes de France, ayant des origines remontant à l'époque romaine. La ville est traversée par l'Orb, un fleuve qui ajoute à son charme pittoresque.



### Attractivité du territoire

Béziers, offre un cadre de vie agréable grâce à son climat méditerranéen, sa proximité avec la mer et ses paysages viticoles. Son riche patrimoine historique, avec des sites comme la cathédrale Saint-Nazaire et les écluses de Fonseranes, attire de nombreux visiteurs. Les infrastructures modernes, les festivités culturelles et la qualité de vie font de Béziers une destination attrayante pour les résidents et les touristes. Entre 2015 et 2021, le solde migratoire a bénéficié à l'accroissement de la population de 0,7 %.



### Immobilier

Si l'on s'intéresse au prix de l'immobilier, d'après les données de Yanport au 01/06/2024, le prix du m<sup>2</sup> à Béziers a augmenté de **201% en 5 ans et de 15% sur 1 an**, pour arriver à un prix moyen de **3 182€/m<sup>2</sup>** pour des appartements rénovés.

# L'ANALYSE DÉTAILLÉE

---

L'actif et la stratégie





## Présentation du projet



### L'actif et le projet

L'actif est une maison d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée et terrain comprenant :

- **au rez-de-chaussée** : un local commercial
- **au premier étage** : un appartement avec terrasse et balcon comprenant : deux chambres, salle d'eau, WC indépendant, dégagement, séjour coin cuisine
- **au deuxième étage** : un appartement avec balcon comprenant : trois chambres, salle d'eau, WC indépendant, dégagement, séjour coin cuisine.

L'objectif est de rénover l'actif qui est actuellement libre d'occupation, d'augmenter la surface du local commercial au RDC, de créer une terrasse en R+1 et de créer des ouvertures sur la façade vue cathédrale.

Un permis de construire étant nécessaire pour la réalisation des travaux, le montant alloué aux travaux ne sera débloqué qu'une fois ce permis purgé de tout recours.



Juin 2024

Septembre 2024

Mars 2025

Septembre 2025



Période de collecte



Période de travaux



Période d'arbitrage



Signature du compromis

Signature de l'acte  
authentique de vente

Commercialisation  
de l'actif

Vente de l'actif et  
remboursement du capital





# L'ACTIF

## Actif en l'état

9

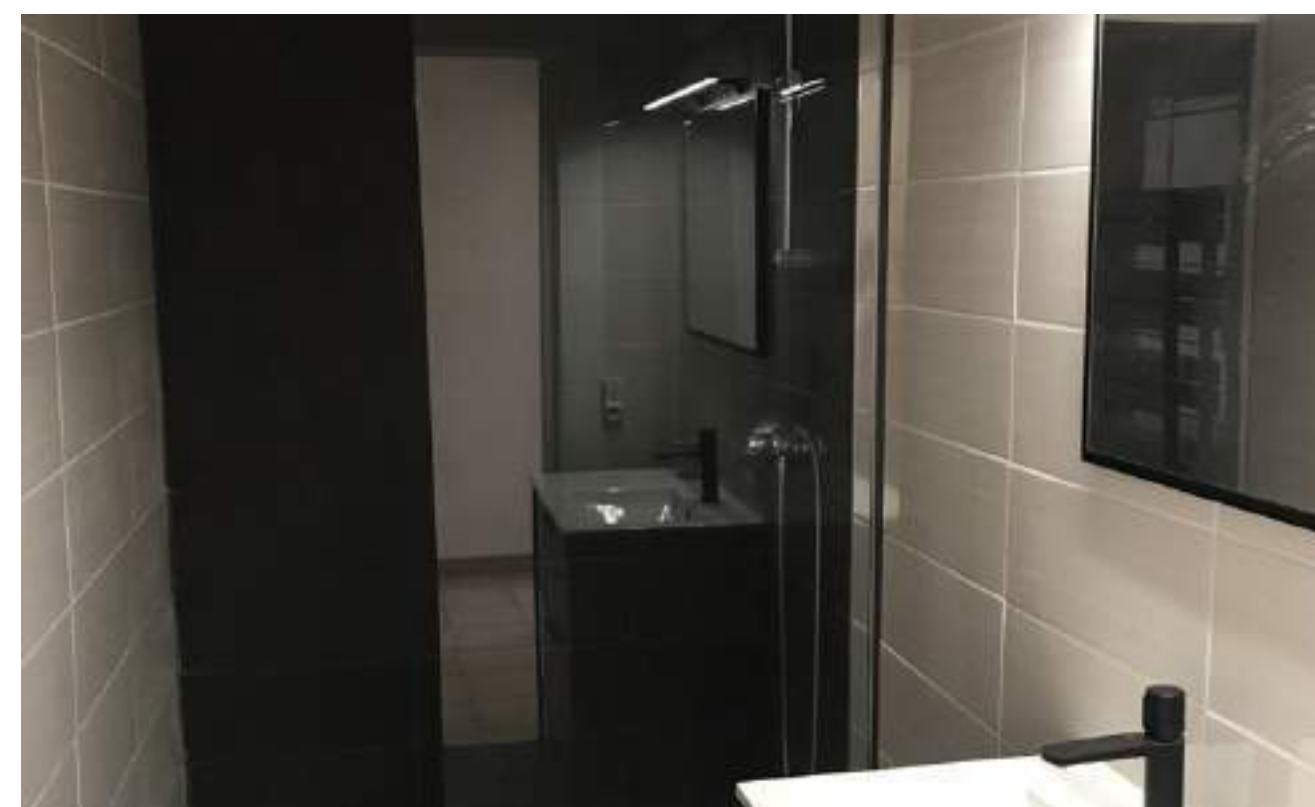






# L'ACTIF

## Actif en l'état







# L'ACTIF

## Actif en l'état



Parcelle cadastrale : Parcelle 4 / Section : RV





# L'ACTIF

## Valorisation de l'actif

### 🎯 Objectif de la rénovation

Pour valoriser l'actif, l'opérateur va entreprendre la division de la maison en deux appartements et un local commercial puis effectuer des **travaux de rénovation et de création de surface**. Les travaux de création de surface, de terrasse et de fenêtre nécessitent l'obtention d'un Permis de Construire. Ce permis ne pouvant être déposé qu'une fois l'acte de vente signé, les fonds destinés aux travaux ne seront débloqués qu'à la purge du recours des tiers. Pour ce projet, la création de places de parking n'est pas nécessaire.

**En cas de non-obtention du Permis de Construire**, la valorisation de l'actif après rénovation légère permettra de rembourser le capital et les intérêts liés à l'acquisition.

**Tous les budgets ont été établis et validés** par des devis émis par des sociétés compétentes. L'ensemble de ces travaux vise à rendre les appartements et **le local commercial attractifs sur le marché**.

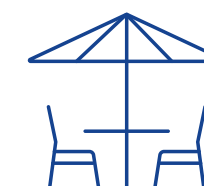
Pour le local commercial, l'opérateur a déjà eu de l'intérêt de la part de restaurateurs qui sont intéressés par la cour à l'arrière et la vue directe sur la cathédrale.



COUT TOTAL DES TRAVAUX TTC  
**140 000€**



Mise en place chantier  
**500€**



Agrandissement Terrasse  
**51K€**



Plomberie / CVC  
**10 K€**



Second Oeuvre\*  
**28K€**



Façade  
**26,5K€**



Isolation Toiture  
**24k€**

\*Faux plafond / Enduit / Portes / Placard Technique / Séparateur à Graisse

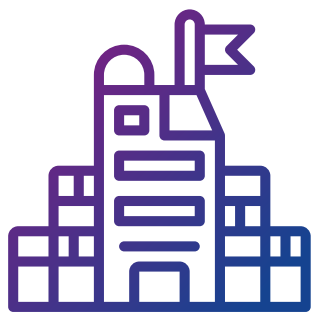




# L'ACTIF

## Commercialisation et valeur de l'actif

L'objectif de l'opérateur est de rénover les appartements et le local commercial pour les transformer en deux produits finis de haute qualité. L'opérateur proposera ensuite les 3 actifs à des investisseurs pour un rendement attractif.



### Commercialisation

Les lots seront vendus individuellement selon les prix cibles suivants :

- Lot 1 : Local commercial d'une superficie de 238 m<sup>2</sup> : 309 400€
- Lot 2 : Appartement type T4 au R+1 de 90 m<sup>2</sup> avec un terrasse privative de 120m<sup>2</sup> et une vue sur la cathédrale : 275 000€
- Lot 3 : Appartement type T4 au R+2 de 90 m<sup>2</sup> avec terrasse privative avec vue sur la cathédrale : 198 000€

---> **Objectif du Chiffre d'Affaires Total : 782 400€**

La commercialisation des lots débutera durant la phase de travaux. Grâce à la superficie et à la vue sur la cathédrale, l'opérateur a déjà reçu de l'intérêt pour le local commercial de la part d'un restaurateur.



# L'ACTIF

## Analyse et indicateurs financiers

### Bilan

BILAN FINANCIER

	Prix TTC (€)	Prix unitaire TTC (€/m²)
Prix d'acquisition AEM*	303 988 €	727 €
Budget Travaux	140 000 €	335 €
Honoraires Geomètre + Archi	36 000 €	
Total Dépenses d'investissement	140 000 €	335 €
Frais financiers (investisseur / plateforme / garantie...)	105 480 €	252 €
Prix de revient	549 468 €	1315 €
Chiffres d'affaires	782 496 €	1872 €
Marge brute ( %CA   €)	25,18%   197 028€	471 €
Marge brute ( %PR   €)	33,65%   197 028€	471 €

\*Acte en main

LTV Dette Totale\* | LTC Dette Totale\*  
61% | 82%

\*Comprend la dette totale

Risque à terminaison Capital Dettes Obligataires  
1 148 € par m²

Emplois	
Aquisition foncier	303 988 €
Travaux et aléas	176 000 €
Frais Financier	105 480 €
Total	585 468 €

Ressources		
Apport en Fond Propres	105 468 €	18,01%
Financement Tokimo	480 000 €	81,99%
Total :	585 468 €	



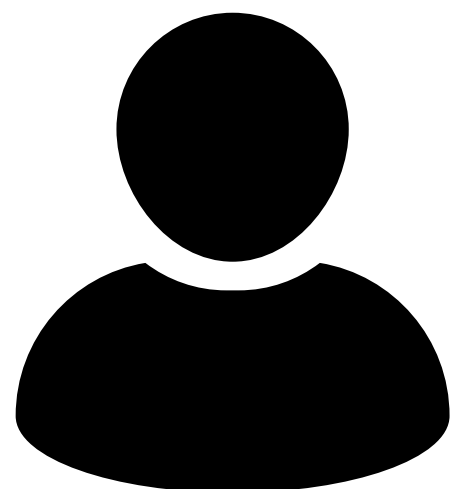
# LE PORTEUR DE PROJET

---



# PORTEUR DE PROJET

## Présentation



Mr Olivier ARTZ

Marchand de biens spécialisé dans le département de l'Hérault



### Description générale

Olivier Artz est imprégné des affaires depuis très longtemps. Impliqué depuis toujours dans le milieu de l'entreprise à travers différentes sociétés, il s'est intéressé naturellement au milieu de l'immobilier étant donné les nombreux contacts et réseaux qu'il a su nouer. Il a commencé à intervenir dans l'immobilier tertiaire en 2019 et également sur la vente de biens pour des marchands de biens, des foncières ou des financières.

À ce jour, **il a déjà réalisé 2 opérations d'achat-revente** dans la région, à Béziers et à Sète. Mr Artz a eu recours à un financement participatif qui a été remboursé plus tôt cette année.



### Track Record

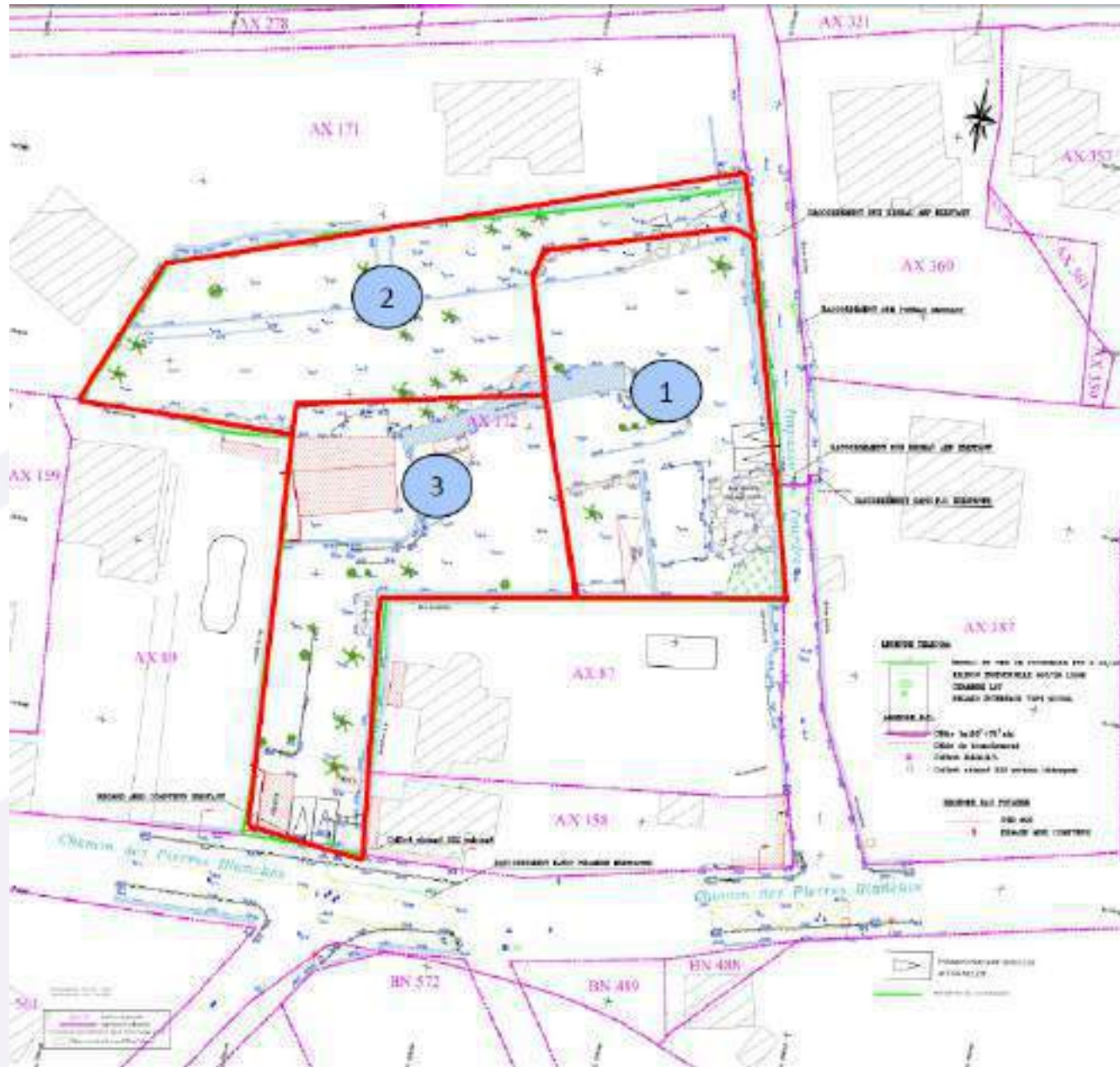
Opération	Structuration	Dates début et fin	Prix de revient global	CA	Marge (€)
Béziers	8 lots	livré 04/24	174 000	290 000	40%
Sète	3 lots	livré 01/25	1 680 000	2 400 000	30%





# PORTEUR DE PROJET

## Ses réalisations



Opération de Sète



# STRUCTURATION

---

Structuration et Garanties





# STRUCTURATION

## Montage Financier

### SAS PHOENIX INVEST

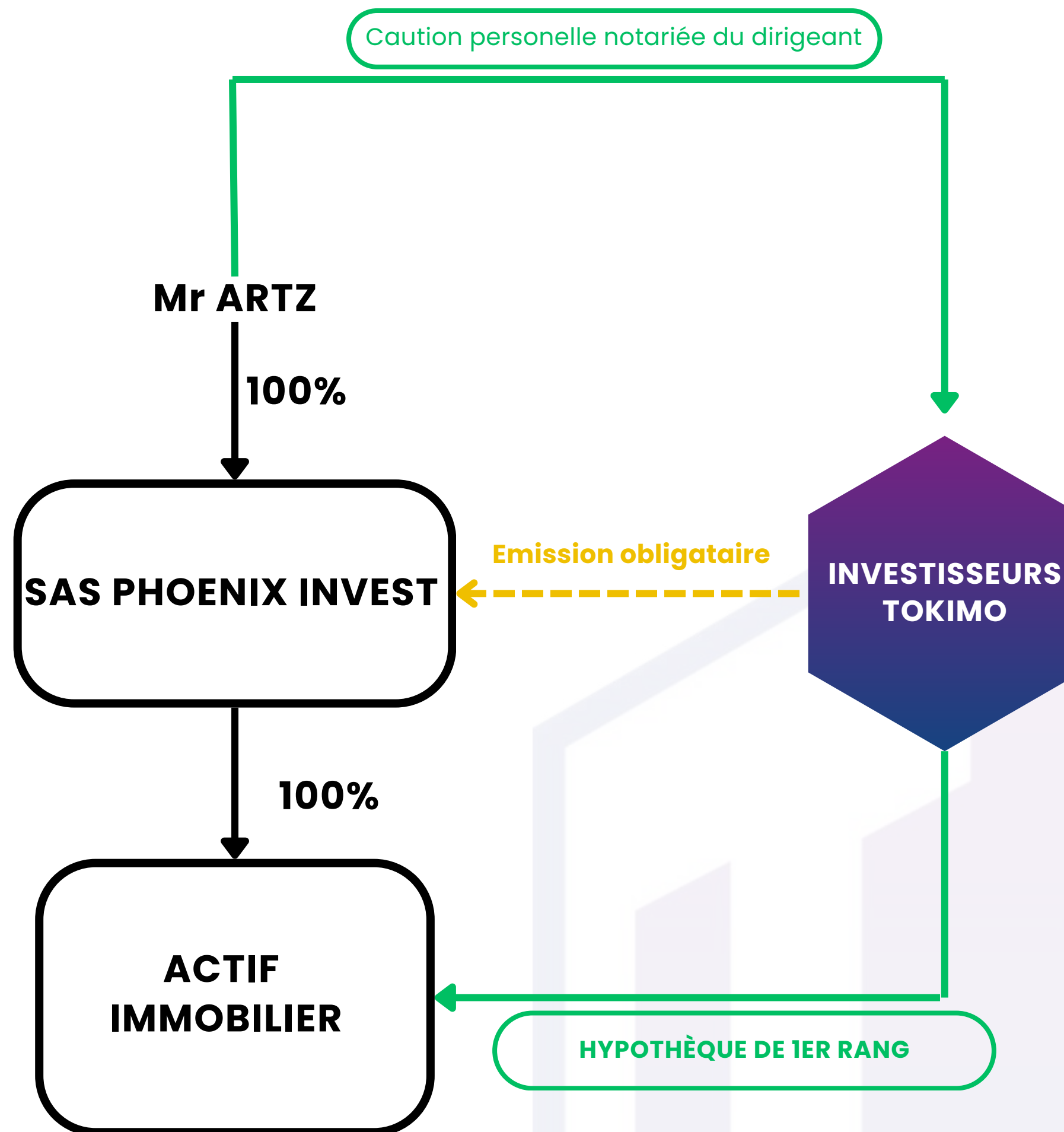
- SAS PHOENIX INVEST
- Bénéficiaire effectif : Mr ARTZ Olivier
- Créée en Novembre 2023

Légende

←..... Flux financier

— Détention

○ Garanties





# STRUCTURATION

## Garanties



**Hypothèque Inscrite de  
1er Rang**

Pour cette opération "Beziers - Capiscol " nous avons choisi d'établir une hypothèque de premier rang. Cette démarche nous permettra de devenir propriétaire de l'actif en cas de non-remboursement du porteur de projet, et de recevoir le paiement en fonction du prix de vente. Cette hypothèque sera structurée par une étude notariale.



**Cauton Personnelle Du  
Dirigeant**

Pour assurer l'engagement total du porteur de projet, il sera exigé une caution personnelle. L'analyse approfondie du porteur de projet a confirmé la pertinence de cette garantie dans le financement de l'opération.



**Ordre irrévocable sur la  
vente**

L'ordre irrévocable de remboursement, nous permettra d'être payés sur la marge du prix de vente par les soins du notaire en cas de problème pour le porteur de projet.



# Présentation et atouts de Tokimo

## QUI SOMMES-NOUS ?

Tokimo est une plateforme de **crowdfunding immobilier**. Elle fait partie des premières plateformes européennes à être agréée **Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP)** par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

L'équipe de Tokimo est composée de **professionnels** de divers secteurs comme **l'immobilier**, la **finance**, la **relation client** ou encore le **digital** permettant à l'entreprise de proposer une approche innovante et complète dans ses décisions.

## Derniers projets financés

Project Name	Location	Amount	Duration	Target Return	Status
LA CIOTAT	13600 La Ciotat, France	2 112 000€	18 MOIS	10%/AN*	Collecté en 2 semaines ✓
BREST	29200 Brest	435 000€	9 MOIS	12%/AN*	Collecté en 11 secondes ✓
EVIAN	74500 Évian-les-Bains	350 000€	12 MOIS	11%/AN*	Collecté en 12 minutes ✓
LANÇON-PROVENCE	13680 Lançon-Provence	655 000€	12 MOIS	12%/AN*	Collecté en 2 heures ✓



# QUI SOMMES-NOUS ?

## TOKIMO

**Matthieu Degli Innocenti**

Président



**Société Générale Private Banking**

- 2021-2022 : Global Head of Real Assets
- 2016-2021 : Global Head of Real Estate offer
- 2014-2016 : Real Estate Investment Manager

**Société Générale**

- 2011-2014 : Real Estate Structured Finance

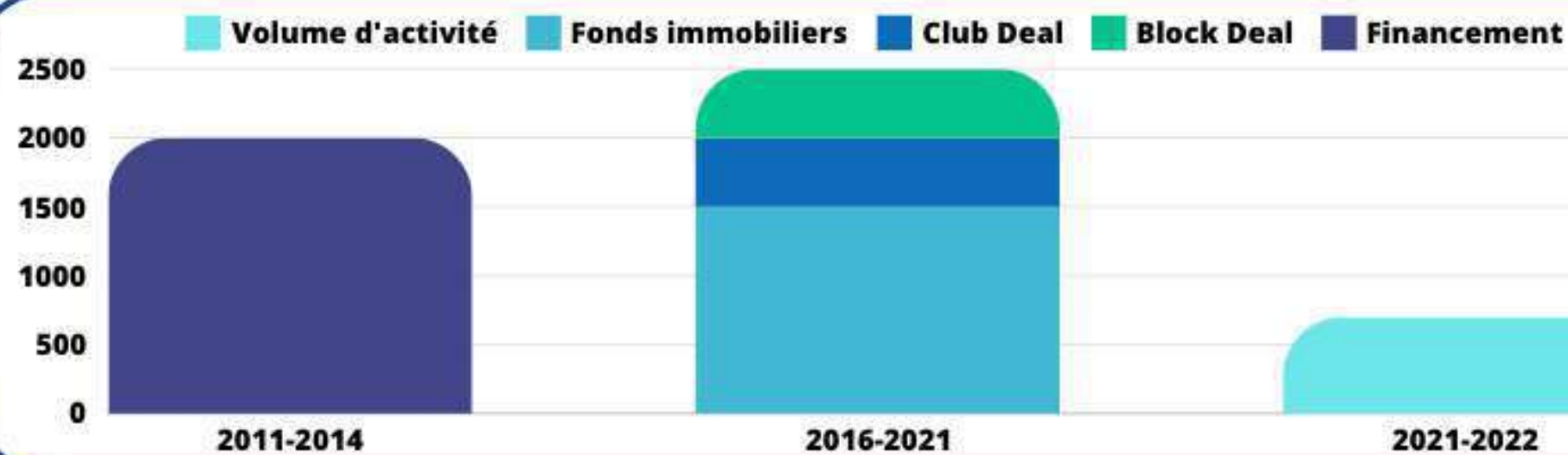
**Christopher Wangen**

Directeur Général



**Carrière**

- Multi-entrepreneur immobilier
- Auteur d'un best-seller
- Communauté de 400 000 personnes
- Séminaire au Zénith : 4 000 personnes







# QUI SOMMES-NOUS ?

## TOKIMO, notre équipe



**Alexandre  
DEMOULIN**

Directeur Général Délégué



**Paula  
VANDEMEULEBROUCKE**

Responsable Investisseur



**Doris  
LAURENT**

Assistante Responsable Investisseur



**Hugo  
DIAS DE SOUSA**

Chargé de communication



**Laureen  
HUGEL**

Développement commercial et  
partenariats



**Maxime  
ROQUET**

Analyste Immobilier



**Charles  
DES MAZIS**

Analyste Immobilier



**Kevin  
GAYDON**

Analyste Immobilier



**Léa  
MARECAUX**

Analyste Immobilier





# AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

La présente brochure est fournie à titre informatif uniquement et ne constitue ni un document contractuel ni une base pour établir un document contractuel. Il incombe aux personnes auxquelles cette brochure est remise de vérifier les informations qui leur sont transmises.

Tokimo décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations fournies ainsi que pour toute erreur ou omission concernant ces informations. Toutes les informations contenues dans cette brochure, ainsi que les documents ultérieurement fournis, sont susceptibles d'être modifiés ou mis à jour en fonction des évolutions futures. Tokimo se réserve le droit de mettre fin à tout moment aux discussions et/ou de rejeter toute expression d'intérêt, sans qu'une quelconque indemnité puisse être réclamée. Il est rappelé de manière explicite que cette brochure contient des informations confidentielles réservées uniquement à son destinataire. La divulgation ou la reproduction totale ou partielle de la brochure, sans accord préalable de Tokimo stipulant la forme et le contexte de cette divulgation, est interdite.

Investir dans le projet de financement participatif présent comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil (\*1), ni par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil (\*2). Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Il est important de noter que ce projet de financement participatif n'est pas un produit d'épargne, et il est recommandé de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif. De plus, il se peut que vous ne soyez pas en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez, et même si vous pouvez les vendre, vous risquez de subir des pertes.

Il est donc essentiel de prendre en considération ces facteurs de risque avant de décider d'investir dans ce projet de financement participatif. Nous vous encourageons à consulter un conseiller financier indépendant pour évaluer votre situation personnelle et déterminer si cet investissement est approprié pour vous.

## Type 1 - Risque lié au projet :

- Les dépendances du projet, telles que le financement, les aspects juridiques, administratifs, techniques, financiers et commerciaux.
- La survenue de scénarios défavorables ayant un impact négatif.
- Le développement (technologique) de concurrents ou de produits concurrents.
- Les risques découlant du porteur du projet.

## Type 2 - Risque sectoriel :

- Les risques inhérents à un secteur spécifique, tels qu'un changement des circonstances macroéconomiques, une diminution de la demande dans le secteur immobilier ou des évolutions dans le secteur bancaire, comme l'évolution des taux d'emprunt ayant un impact défavorable sur les aspects commerciaux du projet.

## Type 3 - Risque de défaillance :

- Le risque de faillite ou d'insolvabilité du projet ou du porteur du projet, ainsi que d'autres événements pouvant entraîner la perte de l'investissement pour les investisseurs.
- Ces risques peuvent être causés par divers facteurs, tels qu'un changement grave des circonstances macroéconomiques, une mauvaise gestion, un manque d'expérience, une fraude, un financement inadapté à l'objectif commercial, un lancement infructueux de produit ou un manque de liquidités.

## Type 4 - Risque de rendement inférieur, tardif ou nul :

- Le risque que le rendement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet ne rembourse pas le capital ou les intérêts.
- Ce risque dépend de la réussite opérationnelle et commerciale du projet.
- Le remboursement anticipé peut entraîner un rendement inférieur aux attentes des investisseurs.

## Type 5 - Risque de défaillance de la plateforme :

- Le risque que la plateforme de crowdfunding ne soit temporairement ou définitivement incapable de fournir ses services.

## Type 6 - Risque d'illiquidité de l'investissement :

- Le risque que les investisseurs ne puissent pas vendre leur investissement.

## Type 7 - Autres risques :

- Les risques qui sont hors du contrôle du porteur de projet, tels que les risques politiques et réglementaires.
- Les investisseurs peuvent être contraints en cas de modification de la législation applicable.
- Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation postérieure à la date du contrat.

Il est essentiel de prendre en compte ces risques avant de décider d'investir dans ce projet de financement participatif.

Nous vous recommandons vivement de consulter un conseiller financier indépendant pour évaluer votre situation personnelle et déterminer si cet investissement est approprié pour vous.





# TOKIMO

*Rendre accessible l'inaccessible*

## MERCI POUR VOTRE LECTURE

---

**Contactez-nous pour plus d'informations**



[www.tokimo.eu](http://www.tokimo.eu)



[equipe@tokimo.eu](mailto:equipe@tokimo.eu)



# ANNEXE 1

## Analyse financière détaillée

	Prix TTC	Prix unitaire TTC
LTV Mid Case		61%
LTC Mid Case		82%
Risque à terminaison (capital)		1 148 €/m²
Risque à terminaison (capital + interets)		1 280 €/m²
Prix d'acquisition	280 000 €	670 €/m²
Frais d'acte	8 988 €	22 €/m²
Frais d'agence	15 000 €	36 €/m²
<b>Total Acquisition</b>	<b>303 988 €</b>	<b>727 €/m²</b>
CapEx	140 000 €	335 €/m²
Honoraires techniques	36 000 €	86 €/m²
<b>Total CapEx</b>	<b>176 000 €</b>	<b>421 €/m²</b>
Besoin en financement	433 348 €	1 037 €/m²
Durée du financement	12	
Intérêts des investisseurs	11,50%	
<b>Frais financiers (investisseur / plateforme / garantie...)</b>	<b>105 480 €</b>	<b>252 €/m²</b>
Montant financé	480 000 €	1 148 €/m²
<b>SCENARIO MEDIAN</b>		
Prix de Revient	585 468 €	1 401 €/m²
Chiffre d'Affaires	782 496 €	1 872 €/m²
<b>Marge brute ( %PR   €)</b>	<b>33,65%   197 028€</b>	

<b>Surface du bien</b>
418





# ANNEXE 2

## Analyse de marché

Analyse du marché immobilier de la zone : **2 méthodes**

- **Analyse de la base DVF**
- **Analyse des comparables de marché**

COMPARABLES					
Lien	Localiation	Description	Surface	Prix FAI (5%)	Prix par m² NV
<a href="#">Lien</a>	Quartiers Allées Paul Riquet	App 3P EC - Etage 3/3 - Vue et Bon Etat	90 m²	290 000 €	3 069 €/m²
<a href="#">Lien</a>	Quartiers Allées Paul Riquet	App 4P 3C - Neuf - Terrasse 6m²	81 m²	135 000 €	1 587 €/m²
<a href="#">Lien</a>	Quartiers Allées Paul Riquet	App 5P 3C - Etage 3/3 - Peu d'ouvertures - Bon état	142 m²	215 000 €	1 442 €/m²
<a href="#">Lien</a>	Quartiers Allées Paul Riquet	App 3P 2C Rdc - Agencement particulier - A rénover	96 m²	179 500 €	1 781 €/m²
<a href="#">Lien</a>	Quartier Capiscole	App 3p 2C - etage 2/2 - bel immeuble app à rénover	109 m²	196 000 €	1 713 €/m²
<a href="#">Lien</a>	Quartiers Allées Paul Riquet	App 3 p 2C - Etage 2/3 à Rénover	67 m²	100 000 €	1 421 €/m²
<a href="#">Lien</a>	Quartier Capiscole	App 3P 2C - Etage 3/4 - A rénover	61 m²	90 000 €	1 405 €/m²
<a href="#">Lien</a>	Centre	App 2P 1C - Etage 3/3 - a rénover	69 m²	129 000 €	1 781 €/m²
<a href="#">Lien</a>	Centre	App 6P3C - Etage 1/3 - Bel immeuble et app	177 m²	399 000 €	2 147 €/m²
Lien					

Demande de Valeurs Foncières					
Date	Adresse	Typologie	Surface	Prix	Prix par m²
2023-06-20	24 RUE PIERRE PUGET	3	60 m²	50 000 €	833 €/m²
2023-06-15	24 RUE PIERRE PUGET	3	66 m²	51 350 €	778 €/m²
2022-06-08	29 AV VALENTIN DUC	5	93 m²	45 000 €	484 €/m²
2023-08-01	4 AV COLONEL D ORNANO	3	72 m²	85 200 €	1 183 €/m²
2023-07-07	18 RUE DE L ORB	3	66 m²	68 500 €	1 038 €/m²
2023-01-27	1 IMP BAUDIN	3	92 m²	175 000 €	1 902 €/m²
2022-11-30	1 IMP BAUDIN	3	64 m²	83 660 €	1 307 €/m²
2023-08-11	4 RUE AUGUSTE FABREGAT	2	81 m²	159 000 €	1 963 €/m²
2023-08-18	10 RUE DE LA PETITE JERUSALEM	3	78 m²	60 000 €	769 €/m²
2022-04-25	4 RUE DE LA PETITE JERUSALEM	5	101 m²	170 000 €	1 683 €/m²

### Synthèse :

L'analyse DVF et des comparables démontre que le **prix d'acquisition est en dessous des moyennes de marché**. Et cela tant pour les surfaces commerciales que les surfaces résidentielles.

Aussi, nous observons que la moyenne actuelle **s'élève à 1 800 €/m²**.

Il est crucial de prendre en compte le risque concernant le remboursement du capital et les intérêts des investisseurs. **Le seuil de risque à terminaison (capital + intérêts) de ce projet est de 1 280 €/m²**.

Pour atteindre ce seuil, il serait nécessaire que le marché de l'immobilier de Béziers subisse une **baisse de 30 %**.

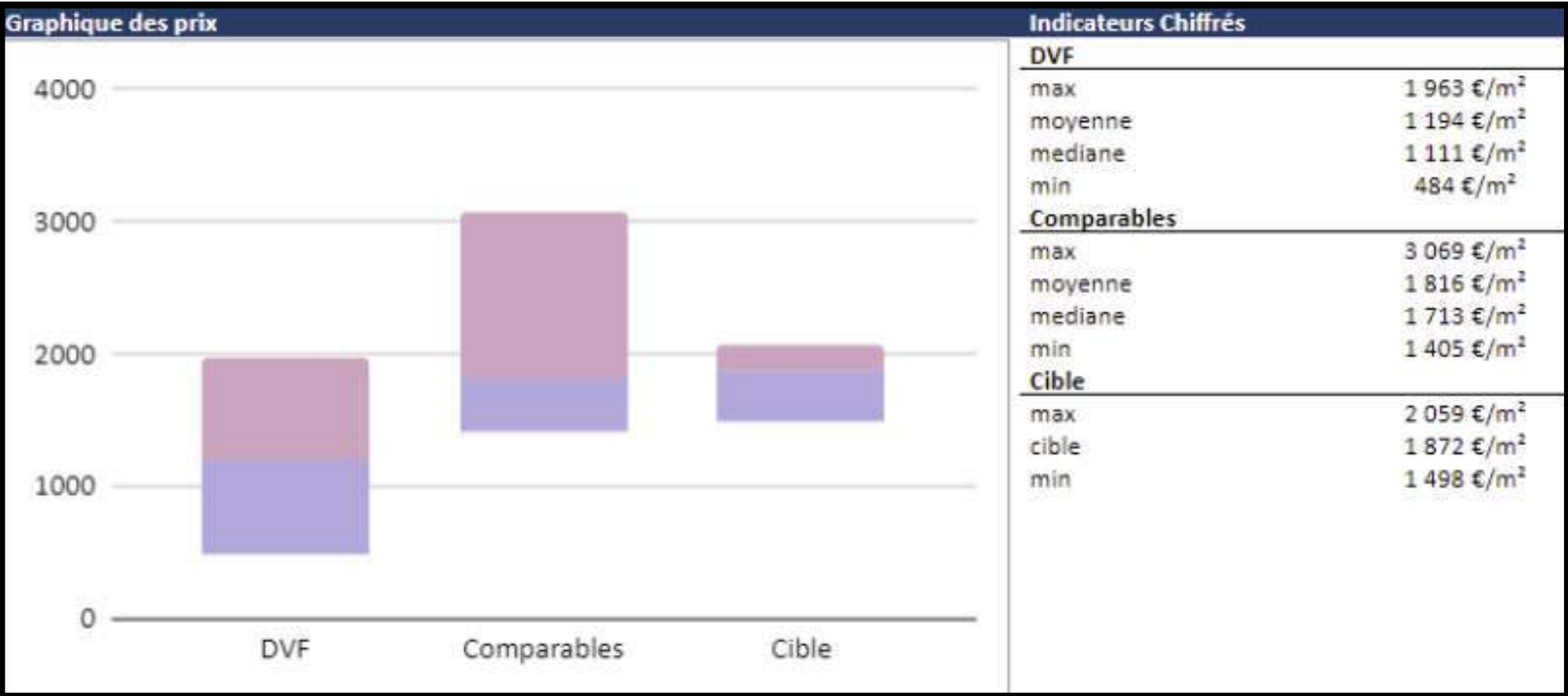


# ANNEXE 3

## Analyse de marché

Analyse du marché immobilier de la zone : **2 méthodes**

- **Analyse de la base DVF**
- **Analyse des comparables de marché**



Analyse du marché immobilier de la zone : **Le Figaro**

