



GESTION PRIVÉE

DETTE PRIVÉE SÉCURISÉE
IMMOBILIER

DETTE PRIVÉE SÉCURISÉE

IMMOBILIER

PARTICIPEZ AU DÉVELOPPEMENT D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RIGOREUSEMENT SÉLECTIONNÉES

CONTEXTE

Un marchand de biens ou un promoteur doit immobiliser beaucoup de fonds propres dans chacune de ses opérations, freinant d'autant sa capacité à financer d'autres programmes.

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

Financement d'une partie du besoin en fonds propres ou refinancement des fonds propres alloués à une opération, libérant ainsi de nouvelles capacités pour développer d'autres projets.

TYPE DE FINANCEMENT

Outils de dette in fine

FISCALITÉ ASSOCIÉE

- Pour les particuliers : PFU de 30% sur les intérêts ou uniquement les prélèvements sociaux de 17,2% sur les coupons des obligations souscrites via le PEA-PME
- Pour les professionnels : fiscalité IS de 15% pour les obligations en cas de taux réduit ; sauf option IR

GESTION DU RISQUE / MOYENS DE SÉCURISATION

- Sélection rigoureuse des opérateurs, notamment grâce à l'appui de spécialistes reconnus de la promotion et des transactions immobilières : analyse 4D = technique + financière + juridique + commerciale
- Sécurisation possible à partir du bien financé ou du patrimoine de l'emprunteur : hypothèque, fiducie-sûreté, garantie à première demande, caution personnelle et solidaire, garantie financière d'achèvement, compte séquestre sur les dépenses travaux...

10%

Rendement brut moyen
attendu par année

12 à 24 mois

Horizon de placement

0 €

Aucun frais d'entrée
ni de gestion

CAS PRATIQUE 1

PROMOTION À LA BASTIDONNE (84)

1,2 M€ collectés et remboursés partiellement par anticipation

Contexte

Le promoteur, actif depuis plus de 30 ans et familier du financement participatif, souhaitait construire 8 maisons jumelées de type T4 à La Bastidonne, entre Aix en Provence et Manosque.

Opportunité d'investissement : financement d'une partie des travaux restants à réaliser sur ce terrain déjà acquis par l'opérateur.

Modalités : obligations simples in fine

Rendement moyen attendu : 10 % brut /an

Frais : aucun frais d'entrée ni de gestion

Horizon de placement : 18 mois

Gestion du risque / sécurisation :

- Analyse 4D de l'opérateur et de l'opération
- Sécurisation : hypothèque de 1er rang sur le terrain et sur un bien personnel de l'opérateur, garantie à première demande sur la holding, caution personnelle, compte séquestre pour les dépenses travaux

CAS PRATIQUE 2

PORTAGE FONCIER TERTIAIRE DANS UNE ZONE PORTUAIRE À LA REUNION

3,5 M€ collectés et remboursés par anticipation

Contexte

Acteur majeur du transport de marchandises sur l'île depuis plus de 20 ans, le porteur de projet souhaitait disposer de moyens complémentaires pour pouvoir se positionner rapidement à l'achat sur des locaux tertiaires.

Opportunité d'investissement : financement d'une partie des besoins pour l'acquisition de locaux d'activités générant des revenus locatifs (800k€) sur l'unique port industriel de l'île.

Modalités : obligations simples avec intérêts trimestriels et capital in fine

Rendement moyen attendu : 7,5 % brut /an

Frais : aucun frais d'entrée ni de gestion

Horizon de placement : 24 mois

Gestion du risque / sécurisation :

- Analyse 4D de l'opérateur et de l'opération
- Sécurisation : mise en fiducie-sûreté des parts de la SAS et de la foncière SCI, valorisées à 3,5 M€ ;garantie à première demande sur la foncière



EXEMPLE DE PLACEMENT

Investissement : 10 000 €

Rendement brut : 10 % in fine

- Après 18 mois : 1500 € d'intérêts + 10 000 € de capital



EXEMPLE DE PLACEMENT

Investissement: 10 000 €

Rendement brut : 7,5 % in fine

- 187,5 € d'intérêts / trimestre
- Après 2 ans : 1500 € d'intérêts + 10 000 € de capital



WWW.LESENTREPRETEURS.COM

L'INVESTISSEMENT PARTICIPATIF PRÉSENTE UN RISQUE IMPORTANT DE PERTE PARTIELLE OU TOTALE DU CAPITAL AINSI QU'UN RISQUE D'ILLIQUIDITÉ.

La société Les Entrepreneurs, SAS au capital de 191.670 € sise au 34, rue de l'Ourcq à PARIS (75019), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 805 291 317 exerce en qualité d'Intermédiaire en Financement Participatif (IFP) sous le contrôle de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), de Conseiller en Investissement Participatif (CIP) sous le contrôle de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), et est enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 14007053.