



GESTION PRIVÉE

**FINANCEMENT DE
PROJETS IMMOBILIERS**

FINANCEMENT DE PROJETS IMMOBILIERS

PARTICIPEZ AU DÉVELOPPEMENT D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RIGOREUSEMENT SÉLECTIONNÉES

CONTEXTE

Un promoteur ou un marchand de biens 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 de prêts 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 promoteurs et marchands de biens, notamment grâce à l'appui de spécialistes reconnus de la promotion et des transactions immobilières : 40 points de contrôle sur 4 dimensions (technique, financière, juridique, commerciale)
- Sécurisation possible à partir du bien financé ou du patrimoine de l'emprunteur : fiducie-sûreté, affectation hypothécaire, caution personnelle et solidaire, fiducie-gestion, garantie à première demande, garantie financière d'achèvement, ...

9 %

Rendement brut moyen
attendu par année

12 à 24 mois

Horizon de placement

0 €

Aucun frais d'entrée
ni de gestion

CAS PRATIQUE 1

CONSTRUCTION DE 4 VILLAS à SAINT-RAPHAËL - 2,95 M€ collectés

Contexte

Le promoteur, actif depuis plus de 25 ans et familier du financement participatif, souhaitait construire 4 villas de haut standing au cœur du quartier des golfs à Saint-Raphaël.

Opportunité d'investissement : financement d'une partie de l'acquisition du terrain et des travaux d'aménagement et de construction, soit un peu plus de 50% du coût global de l'opération

Type de financement : prêt in fine

Rendement moyen attendu : 9% brut / an

Frais : aucun frais d'entrée ni de gestion

Horizon de placement : 18 mois

Gestion du risque / Moyens de sécurisation :

- Analyse de la société à partir de 40 points de contrôle
- Garanties emprunteur : hypothèque de 1er rang sur le terrain (1,6 M€ avant aménagements) ; caution personnelle à hauteur de 120% du capital emprunté ; fiducie-gestion sur les dépenses de travaux

CAS PRATIQUE 2

OPERATIONS DE MARCHAND DE BIENS EN RHÔNE-ALPES - 530 K€ collectés

Contexte

Le marchand de biens, actif depuis près de 10 ans en Rhône-Alpes, souhaitait disposer de moyens complémentaires pour pouvoir se positionner rapidement sur des biens à acheter.

Opportunité d'investissement : financement d'une partie du besoin en fonds propres pour plusieurs opérations d'achat / revente, avec éventuellement quelques travaux de rafraîchissement

Type de financement : prêt avec intérêts mensuels 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 / Moyen de sécurisation :

- Analyse de la société à partir de 40 points de contrôle
- Garanties emprunteur : mise en fiducie-sûreté de parts de SCI, valorisées à 600 K€ ; caution personnelle à hauteur de 120% du capital emprunté



EXEMPLE DE PLACEMENT

Investissement : 10 000 €

Rendement brut de 9% : 1 350 €

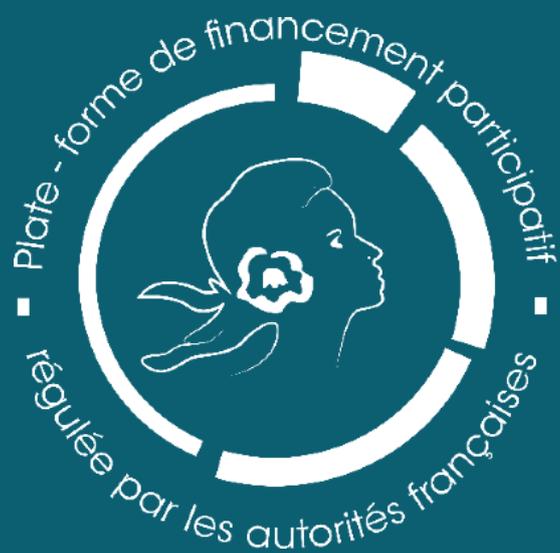
- Après 18 mois : 1 350 € d'intérêts + 10 000 € de capital



Investissement : 10 000 €

Rendement brut de 7,5% : 1 500 €

- Année 1 : 750 € d'intérêts
- Année 2 : 750 € 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.