



# GESTION PRIVÉE

**FINANCEMENT DE  
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE**

# FINANCEMENT DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

## 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 minibons et des obligations souscrits via le PEA-PME
- Pour les professionnels : fiscalité IS de 15% pour les obligations en cas de taux réduit et de 15% pour les minibons retenus à la source ; sauf option IR

### GESTION DU RISQUE / MOYENS DE SÉCURISATION

---

- Sélection rigoureuse des promoteurs et marchands de biens, notamment grâce à l'intervention de Label Pierre, spécialiste reconnu 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, ordre de paiement irrévocable auprès du notaire, garantie à première demande, garantie financière d'achèvement, ...

**10%**

Rendement brut moyen  
attendu par année

**12 à 18 mois**

Horizon de placement

**0 €**

Aucun frais d'entrée  
ni de gestion

## CAS PRATIQUE 1

### ACQUISITION D'UN IMMEUBLE À NICE

#### Contexte

La société ADS Invest souhaitait acquérir un ensemble immobilier comprenant 4 logements et 2 locaux commerciaux, avec une perspective de marge nette de 384 K€.

**Opportunité d'investissement :** financement d'un peu plus de 20% de l'opération, soit 285 K€ sur un total de 1,3 M€, permettant au marchand de biens de lever le solde auprès de son partenaire bancaire

**Type de financement :** prêt in fine

**Rendement moyen attendu :** 10% brut / an

**Frais :** aucun frais d'entrée ni de gestion

**Horizon de placement :** 12 mois

#### Gestion du risque / Moyens de sécurisation :

- Analyse de la société à partir de 40 points de contrôle
- Garantie emprunteur : caution personnelle et solidaire

## CAS PRATIQUE 2

### RÉNOVATION D'UN APPARTEMENT À NICE

#### Contexte

La société souhaitait acquérir un appartement de 130 m<sup>2</sup> ; la rénovation puis la revente devant générer une marge brute de 35%.

**Opportunité d'investissement :** financement d'un peu plus de 15% de l'opération, soit 93 K€ sur un total de 534 K€, permettant au marchand de biens de lever le solde auprès de son partenaire bancaire

**Type de financement :** prêt in fine

**Rendement moyen attendu :** 10% brut / an

**Frais :** aucun frais d'entrée ni de gestion

**Horizon de placement :** 12 mois

#### Gestion du risque / Moyen de sécurisation :

Analyse de la société à partir de 40 points de contrôle

En partenariat avec



#### EXEMPLE DE PLACEMENT

Investissement : 2 000 €

Rendement brut de 10% : 200 €

- Année 1 : 200 € d'intérêts  
+ 2 000 € de capital



#### EXEMPLE DE PLACEMENT

Investissement : 2 000 €

Rendement brut de 10% : 200 €

- Année 1 : 200 € d'intérêts  
+ 2 000 € de capital



[WWW.LESENTREPRETEURS.COM](http://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.