



# 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 partiellement 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](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 200.000 €, sise au 34, rue de l'Ourcq à Paris (75019), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 805 291 317 est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) sous le numéro FP-2023-28 et est couverte au titre de son activité en Responsabilité Civile Professionnelle par MMA via la police d'assurance n°148 957 279.