

LE GUIDE

INVESTISSEURS IMMOBILIER

LE GUIDE

INVESTISSEURS IMMOBILIER



Immobilier



Le crowdfunding immobilier une révolution en marche !

Le crowdfunding immobilier est un phénomène récent qui permet de réaliser un financement participatif pour construire ou acquérir un projet immobilier aux côtés de promoteurs rigoureusement sélectionnés. Une fois les fonds collectés et l'opération finalisée, vous récupérez votre mise de départ agrémentée des intérêts éventuels de 8% à 12% sur une durée d'investissement de 18 à 36 mois.

Qui sommes nous ?

Fundhero est une plateforme de financement participatif (Crowdfunding) qui permet à des entreprises de toute taille de divers secteurs d'activités de lever des fonds auprès d'investisseurs particuliers. Fort de ses partenariats et son expérience Fundhero permet aujourd'hui aux promoteurs immobiliers de financer leur programmation au travers d'un financement obligataire.

Fundhero est CIP (conseiller en investissement participatif) agréé par l'ORIAS sous le numéro :

Pourquoi investir ?

Avec Fundhero, vous allez, grâce à votre investissement, aider un promoteur immobilier à acquérir un immeuble ou un terrain à bâtir afin d'y concevoir un programme de construction (Logement, bureau...).

- ✓ Vous diversifiez votre portefeuille de placements.
- ✓ Le délai et les conditions de sorties sont prévisibles et contractuels
- ✓ Les cycles de productions étant connus (entre 24 et 36 mois)
- ✓ Vous choisissez directement l'endroit où va votre investissement

Qui peut investir ?

Légalement, des personnes et organisations privées compétentes résidants en France et majeures peuvent investir de façon indépendante.

Fundhero s'autorise à choisir ses investisseurs après une sélection minutieuse et leur fournit une recommandation d'investissement personnalisée

Attention, ce type d'investissement comporte des risques (risque de perte en capital, risque d'illiquidités...etc), convient aux investisseurs capables d'immobiliser une somme pendant un certain temps, de par la nature illiquide du placement, et pourrait donc ne pas convenir à des investisseurs ayant un horizon de placement relativement court.

LE PRINCIPE DU CROWDFUNDING

Le crowdfunding, également appelé « financement participatif » ou « collaboratif », s'est vu doté d'une nouvelle réglementation applicable depuis le 1^{er} octobre 2014 en France.

Le principe de ce mode de financement est de mettre en relation des contributeurs multiples avec un porteur de projet.

Il fait intervenir trois acteurs : le porteur de projet, les contributeurs, et les plateformes internet de crowdfunding, permettant la rencontre des deux premiers acteurs.

Il en existe trois types :

Le crowdfunding par les dons :

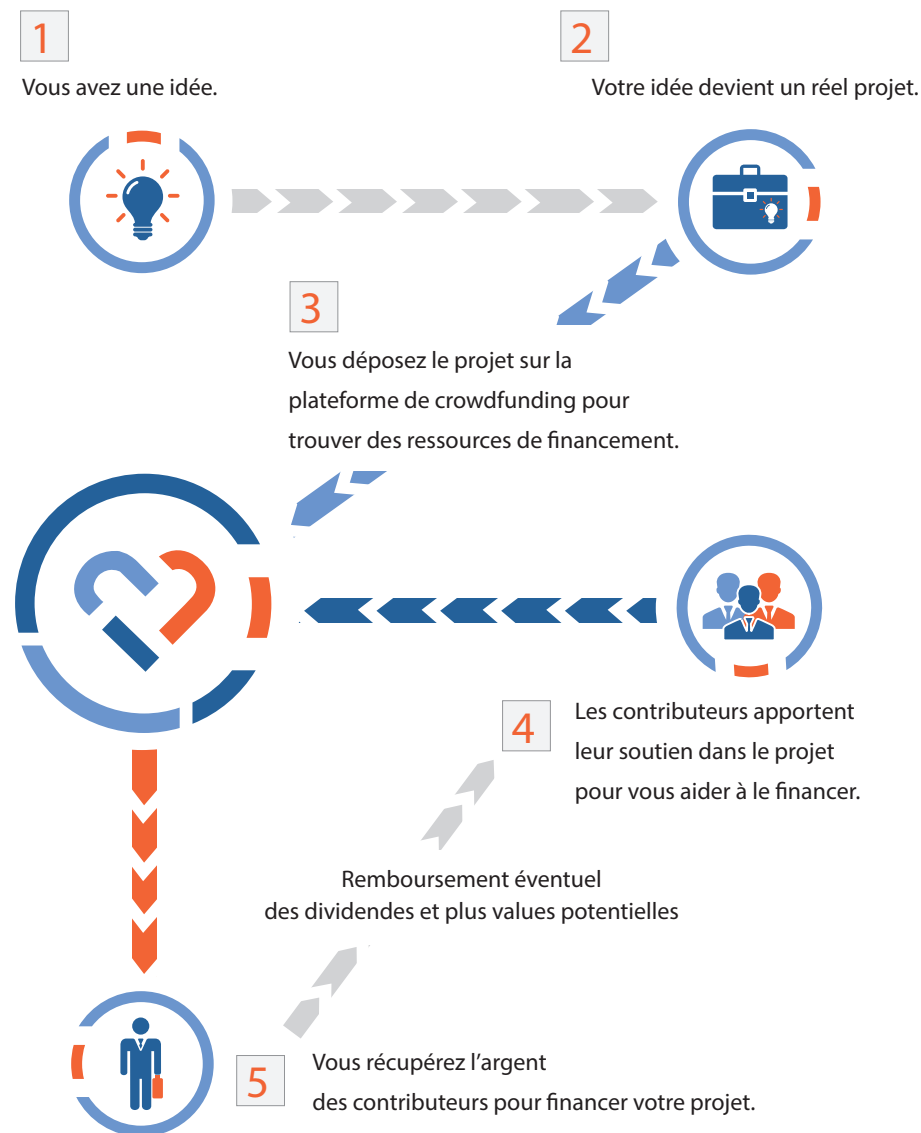
- ✓ Les contributeurs apportent leur soutien à un porteur de projet à titre gracieux ou moyennant une faible contrepartie (par exemple, un produit de l'entreprise ou un cadeau de faible valeur).

Le crowdfunding par les prêts :

- ✓ Les contributeurs aident le porteur de projet en lui accordant un prêt, avec ou sans intérêt, remboursé sur une durée allant de un à cinq ans, en règle générale si tout se passe bien. Aucun prêt ne peut être accordé aux entreprises avant trois ans d'existence.

Le crowdfunding par le capital :

- ✓ L'apport d'argent des contributeurs est investi au capital des entreprises. Ils espèrent profiter à terme d'une plus-value éventuelle en contrepartie d'un risque de perte de capital.



LE MODÈLE D'INVESTISSEMENT



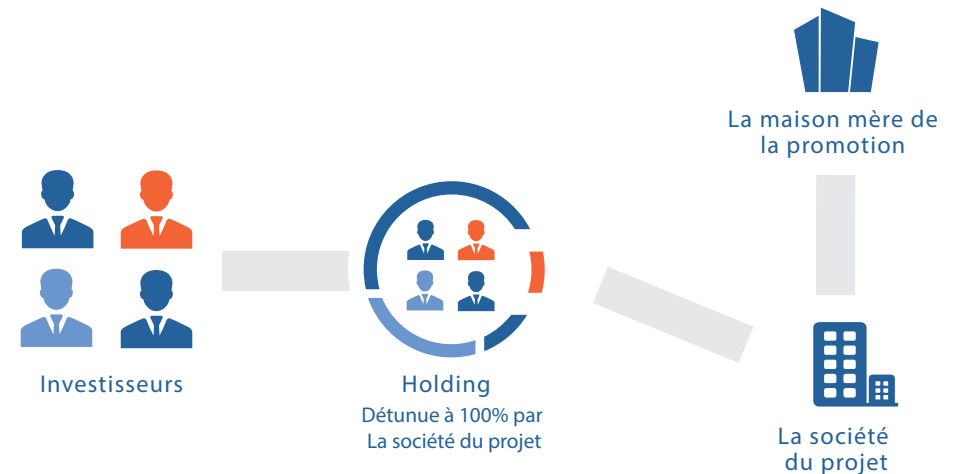
L'investissement se fait via une émission obligataire sur la holding qui détient tout ou partie d'une SCCV (société du projet). La holding (une SAS) réalise une émission obligataire (une forme de prêt) qui est financée par les investisseurs qui récupèrent leur capital et les intérêts éventuels au terme de l'opération.

Pour un promoteur, cette levée de fond permet de :

- ✓ Compléter un financement ou un refinancement d'une opération
- ✓ Diversifier ses sources de financement
- ✓ Faire connaître ses projets,
- ✓ Pas de nouveaux actionnaires à rémunérer, les investisseurs détiennent des obligations.

La holding d'investissement présente de nombreux avantages :

- ✓ La regroupement des souscripteurs représentés par un tiers au sein de l'entreprise porteuse du projet
- ✓ Ne pas être tenu responsable indéfiniment des dettes de la société.
- ✓ Récupération du capital plus intérêt éventuel à la fin de l'opération de promotion



- ✓ Les holdings sont des SAS, de droit français
- ✓ La holding qui émet des obligations est créée et détenue à 100% par la société du projet
- ✓ L'investissement minimum est de 1 000 €
- ✓ La durée d'investissement est comprise entre 12 et 36 mois.
- ✓ Le rendement annuel (net de frais de la plateforme avant impôts) varie de 8 à 12%.

Attention, ce type d'investissement comporte des risques (risque de perte en capital, risque d'illiquidités...etc), convient aux investisseurs capables d'immobiliser une somme pendant un certain temps, de par la nature illiquide du placement, et pourrait donc ne pas convenir à des investisseurs ayant un horizon de placement relativement court.

LE PROCESSUS D'INVESTISSEMENT



1

Inscription

En quelques clics, vous créez votre compte sur Fundhero afin de pouvoir accéder aux projets à financer et à votre espace personnel afin d'avoir une vue d'ensemble sur les projets.

Ces informations nous permettent de commencer à vous identifier, et de vous envoyer par la suite les informations dont vous aurez besoin pour investir.

2

Validation du dossier d'investisseur

La validation de votre statut Investisseur est obligatoire dans le cadre du statut CIP. Elle permet de vous assurer de la pertinence de vos investissements en fonction de votre situation financière, de vos objectifs d'investissement, de votre connaissance du marché et de vérifier la provenance de vos fonds. Dès que votre dossier est complet, nous le validons dans les plus brefs délais et nous donnons accès à votre compte auprès de notre partenaire de paiement Mangopay afin de faciliter le versement en ligne du montant de votre investissement.

3

Sélection des entreprises dans lesquelles vous souhaitez investir

Vous choisissez les entreprises en regardant les détails des informations que nous vous fournissons :

- La synthèse d'informations sur l'entreprise (Business Plan)
- L'analyse financière de l'entreprise
- Le marché
- L'équipe

Nous vous recommandons des projets en fonction de vos critères : par exemple, faut-il être dans un groupe spécifique, dans une certaine région géographique ou un secteur d'activité spécifique ? Vous pouvez également regarder les performances dans les états financiers de l'entreprise, la valorisation, ou voir les commentaires d'autres investisseurs. Toutes ces informations sont disponibles pour chaque entreprise.

LE PROCESSUS D'INVESTISSEMENT



4

Signature des documents juridiques

Fundhero vous met à disposition les actes juridiques nécessaires pour finaliser l'opération :

- Bulletin de souscription
- Statuts
- Contrat d'émission d'obligations
- Accord de confidentialité

5

Suivi du dossier après investissement / Réalisation du projet

Fundhero accompagne l'entreprise dans toutes les étapes clés. Ainsi après avoir investi, vous aurez à votre disposition dans votre espace personnel sur Fundhero les informations et l'actualité de l'entreprise que vous soutenez.

- Accédez à tout moment à l'intégralité de vos investissements.
 - Partagez vos commentaires et interrogations en vous rendant sur votre Espace Actionnaire.
 - Recevez régulièrement des nouvelles de Fundhero et de vos entreprises en vous abonnant à notre newsletter hebdomadaire.
- Nous vous tenons informé par email des avancées de la collecte.

6

Sortie de l'investissement

Récupérez votre investissement une fois l'opération de promotion immobilière sera terminée plus les intrêts eventuels comme préciser dans le contrat d'obligation.

Attention, ce type d'investissement comporte des risques (risque de perte en capital, risque d'illiquidités...etc), convient aux investisseurs capables d'immobiliser une somme pendant un certain temps, de par la nature illiquide du placement, et pourrait donc ne pas convenir à des investisseurs ayant un horizon de placement relativement court.

LA DUE DILIGENCE

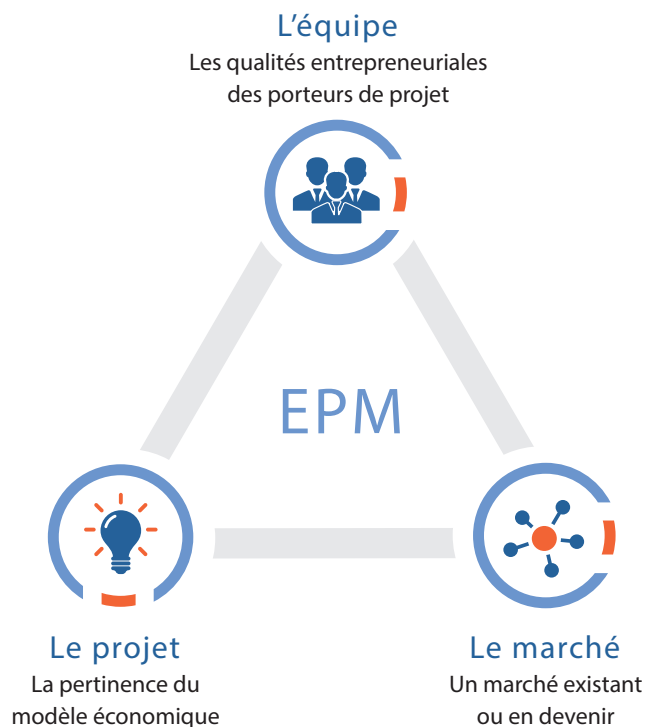
Analyse approfondie du promoteur



La sélection des programmes immobiliers par Crowdfunding-immo repose sur trois critères principaux :

- ✓ La capacité à construire de l'opérateur et la qualité de ses constructions
- ✓ Un prix de vente maîtrisé qui correspond aux attentes du marché
- ✓ La cohérence de l'équation financière globale de l'opération

Les sociétés seront sélectionnées au regard de la **cohérence (EPM) : Equipe, Projet, Marché**.



Les points de l'Analyse

La sélection des promoteurs se fait en 4 étapes :

1. Audit / Analyse de la maison mère du promoteur

- la structure du groupe
- La solvabilité des réalisations passés
- Capacité de réalisation et qualité des chantiers
- Experiences et qualité du porteur de projet

2. Analyse Technique sur projet immobilier

- La projet immobilier (permis de construire, achat de terrain)
- le coût du projet
- les intervenats dans le projet
- Etudes techniques

3. Analyse financière

- Le bilan prévisionnel
- Les fonds propre
- Les intervenants financiers
- Assurances

4. Analyse commerciale

- Pré-commercialisation
- Prix de vente
- Typologie des logements et cibles

LES FACTEURS DE RISQUE



Fundhero procède à une analyse rigoureuse des projets et des porteurs de projets qui souhaitent recourir au financement participatif afin de stimuler leur développement.

Toutefois, Fundhero attire l'attention de ses membres sur les risques que peut comporter un tel investissement.

En tout état de cause, Fundhero ne peut garantir la récupération de la mise de fonds initiale de l'investisseur, ni le rendement annoncé de l'investissement.

A ce titre, il est notamment recommandé d'adapter vos placements à vos capacités financières et de diversifier votre portefeuille d'investissement afin de réduire le risque global sur l'ensemble de votre épargne.

Risque technique

Le crowdfunding immobilier comporte des risques. Les promoteurs ne sont pas tous compétents : des malfaçons, des retards dans les travaux ou une mauvaise gestion des fonds, peuvent parfois compromettre totalement un chantier. Enfin, un programme peut se prolonger au delà du délai initialement prévu et les ventes immobilières prendre du retard.

Risque de liquidité

Il existe une grande difficulté à vendre ou à échanger les titres souscrits dans les sociétés en phase d'amorçage. La vente n'est possible que s'il y a un rachat de parts proposé par d'autres actionnaires ou par des personnes tierces, en respect des conditions statutaires et extrastatutaires.

Risque de retour du investissement

L'investisseur doit être conscient que la rentabilité affichée ne saurait être garantie par Fundhero.

Ce risque est inhérent à tout projet immobilier et/ou à l'échec éventuel dudit projet. Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.

LA FISCALITÉ



Les investissements participatifs en immobilier proposés par Fundhero se font en obligations. Lorsque vous investissez en obligations, vous détenez des titres de créance émis par une société.

Personnes physiques

Vos gains sont soumis à l'impôt sur le revenu (selon votre taux marginal d'imposition) et aux prélèvements sociaux (15,5%).

A titre d'exemple, si vous investissez 10 000€ à 10% sur 1 an, soit 1 000 € de gains, vous serez prélevé de :

Prélèvements sociaux : $1\ 000€ \times 15,5\% = 155€$

Prélèvement forfaitaire non libératoire IR (24%) : $1\ 000€ \times 24\% = 240€$

Soit un prélèvement de 395€ .

Personnes morales

Lorsque vous investissez en obligations, votre société détient des titres de créance émis par une société.

Les gains réalisés sont soumis à l'impôt sur les sociétés pour les sociétés qui y sont soumises ou à l'impôt sur le revenu pour les sociétés dites fiscalement transparentes.

Concernant l'impôt sur les sociétés, le taux applicable en France est de 33,3% (sous certaines conditions le taux s'élève à 15% sur les 38 120 premiers euros de bénéfices réalisés). Pour les sociétés dites fiscalement transparentes, le taux applicable dépend de votre taux marginal d'imposition.

FRAIS SUPPORTÉS



Frais supportés par l'investisseur

Typologie des frais	Conseil en investissement Participatif	Frais de paiement
Description	Recommandation personnalisée d'un ou plusieurs projets adapté(s) au profil de l'investisseur	Les frais prélevés représentent le coût de traitement du prestataire de paiement, l'établissement de monnaie électronique Mangopay et de signature électronique.
Montant	Gratuit	Gratuit

Frais supportés par l'entreprise

Typologie des frais	Rémunération versée par la société cible à Fundhero
Description	Une commission forfaitaire HT est versée à Fundhero par la société cible en contrepartie de ses prestation de conseil en cas de campagne réussie Les honoraires ne pourront pas dépasser 10% de la levée. Frais administratif
Montant	10% du montant levée sur Fundhero. Frais administratifs 2500 euros déduit du montant de levée
Exemple	La société a réussi à lever des fonds à hauteur de 100 000 € par le biais de Fundhero. Elle versera jusqu'à 10 000 € HT à Fundhero

FUNDHERO

9 rue Théodore Blanc
33049 Bordeaux cedex
FRANCE

●
05 64 12 04 21
contact@fundhero.fr

