



LE FINANCEMENT DE VOS OPÉRATIONS
GRÂCE AU CROWDFUNDING IMMOBILIER



The background of the image is a close-up of an architectural drawing, likely a floor plan, showing various rooms, corridors, and structural elements. A black pen is resting diagonally across the drawing. The drawing includes numerical annotations such as '7', '580', '350', and '80'.

+

1

**CONSERVEZ VOS
FONDS PROPRES
POUR ACCÉLÉRER
VOTRE
DÉVELOPPEMENT**

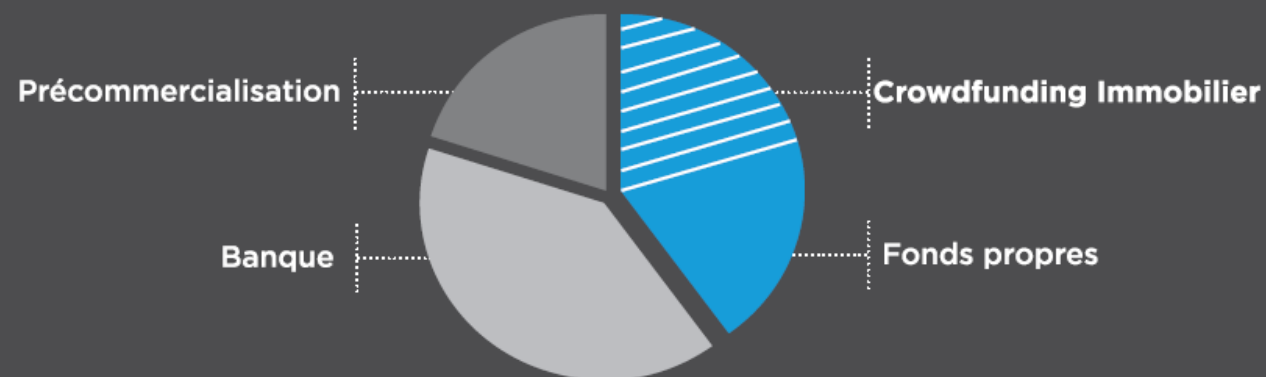
VOS PARTENAIRES BANCAIRES ONT DES EXIGENCES ACCRUES EN MATIÈRE DE MAINTIEN DE FONDS PROPRES PENDANT VOS OPÉRATIONS, ALLANT JUSQU'À 30 % DU FINANCEMENT TOTAL, ET CELA ENTRAÎNE UN RALENTISSEMENT DE VOTRE DÉVELOPPEMENT.



Comme plus de 1 000 professionnels du secteur immobilier, renforcez vos fonds propres grâce au crowdfunding immobilier avec nos investisseurs particuliers et professionnels qui co-financent vos opérations et ainsi :

- 1 **MAXIMISEZ** votre effet de levier
- 2 **DÉMULTIPLIEZ** les opérations
- 3 **RÉALISEZ** des économies d'échelle sur les coûts fixes de vos opérations

EXEMPLE DE RÉPARTITION D'UN FINANCEMENT



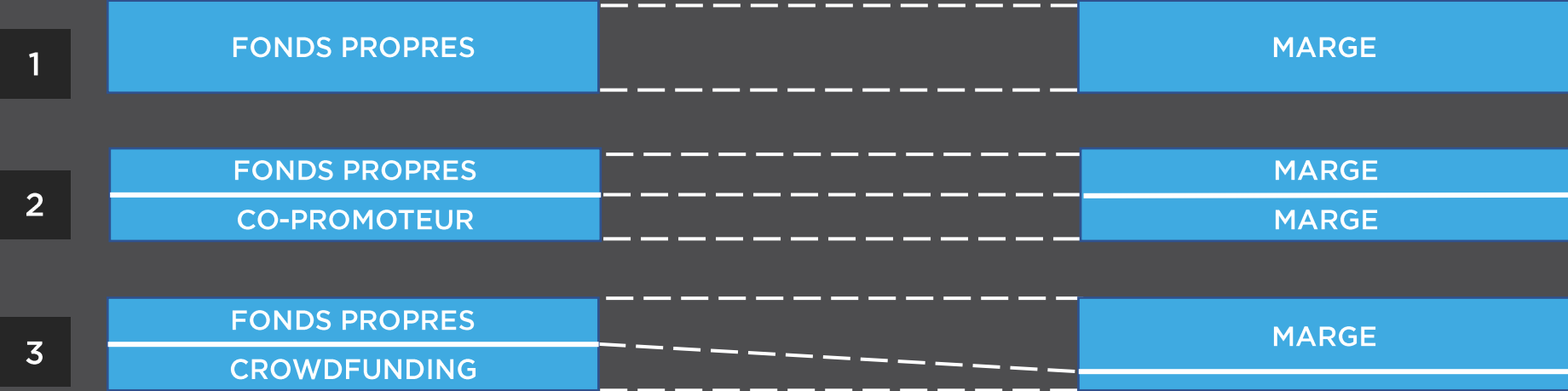


+

2

PRÉSERVEZ
VOTRE MARGE

LE CROWDFUNDING IMMOBILIER EST UN LEVIER POUR ACCOMPAGNER VOTRE CROISSANCE EN REMPLAÇANT UNE PARTIE DES FONDS PROPRES NÉCESSAIRES TOUT EN CONSERVANT VOTRE MARGE.



BESOIN EN FONDS PROPRES
1 MILLION €

	1	2	3	4
	Classique	Co-promotion	Crowdfunding 1*	Crowdfunding 2*
Fonds propres	1 000 000 €	500 000 €	500 000 €	250 000 €
Co-promoteur	0 €	500 000 €	0 €	0 €
Crowdfunding	0 €	0 €	500 000 €	750 000 €
Retour sur fonds propres	1 000 000 €	500 000 €	883 000 €	825 000 €
En %	100 %	100 %	177 %	330 %

* Hypothèse de financement : obligation à 10% par an pendant 18 mois et frais de levée de 7% HT



+

3

NE MANQUEZ PLUS
UNE OPPORTUNITÉ

L'UNE DE VOS OPÉRATIONS EST EN COURS DE CONSTRUCTION ET VOS FONDS PROPRES NE SONT, À L'INSTANT T, PLUS SUFFISANTS POUR RÉSERVER CE NOUVEAU TERRAIN SUR LEQUEL VOUS POURRIEZ GAGNER JUSQU'À 20 % DE RENTABILITÉ.



Vous avez la possibilité de réserver le foncier en finançant l'opération en cours en quelques jours.

LE PARCOURS RAIZERS EN 25 JOURS





+

4

**LE CROWDFUNDING
S'ADAPTE À VOS
BESOINS**

VOTRE BESOIN PEUT PRENDRE DIFFÉRENTES FORMES ET RAIZERS VOUS ACCOMPAGNE ET S'ADAPTE À LA TYPOLOGIE DE VOTRE OPERATION



Plusieurs types d'opérations peuvent être financés grâce au crowdfunding immobilier.



Dette mezzanine
(en complément
d'une banque)



**Refinancement
d'opération**



**Dette
hypothécaire**



**Financement
foncier + travaux**



**Bridge
immobilier**



**Vente
à réméré**

Liste non exhaustive, consultez nos équipes pour une étude approfondie.

RAIZERS A À CŒUR DE PROMOUVOIR LES OPÉRATEURS AYANT UNE STRATÉGIE DURABLE



En tant qu'entreprise certifiée B Corp™, Raizers analyse les opérations reçues sous un prisme ESG grâce à une grille de notation.

SI À LA SUITE DE L'ANALYSE ESG DE L'OPÉRATION, LE SCORE OBTENU EST SUFFISANT :

- 1 L'opération est présentée aux investisseurs comme opération à impact positif
- 2 Le taux d'intérêt appliqué est réduit de 0,5% annuellement
- 3 Le porteur de projet s'engage à respecter ses engagements durables

Entreprise



Certifiée

A background image showing a business meeting. In the foreground, a person's hand is gesturing with fingers spread over a document containing bar and line charts. In the background, another person's hands are visible, one holding a pen and the other resting on a document. The scene is set in a bright, professional office environment.

+

5

**CHOISISSEZ LE
MODÈLE DE GESTION
DES INVESTISSEURS
LE PLUS SIMPLE**

VOUS ALLEZ BÉNÉFICIER DE FONDS SUPPLÉMENTAIRES COLLECTÉS AUPRÈS DE DIZAINES VOIRE DE CENTAINES D'INTERNAUTES. LE REMBOURSEMENT DES FONDS FERA L'OBJET, POUR CHACUN D'ENTRE EUX, DE DÉCLARATIONS JURIDIQUES, ADMINISTRATIVES ET FISCALES, PENDANT ET APRÈS LA CAMPAGNE DE LEVÉE DE FONDS.



Sélectionnez uniquement les plateformes vous offrant le choix des modalités de remboursement du capital et de paiement des intérêts. Vérifiez aussi que votre partenaire se charge de la représentation des intérêts des investisseurs après la campagne, et qu'il bénéficie d'un outil digital pour gérer les flux financiers, notamment fiscaux.

EXEMPLE : DIFFÉRENTS TYPES DE REMBOURSEMENT DANS LE CADRE D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE DE 200 000 € À 10 % SUR 36 MOIS

Intérêt
Capital

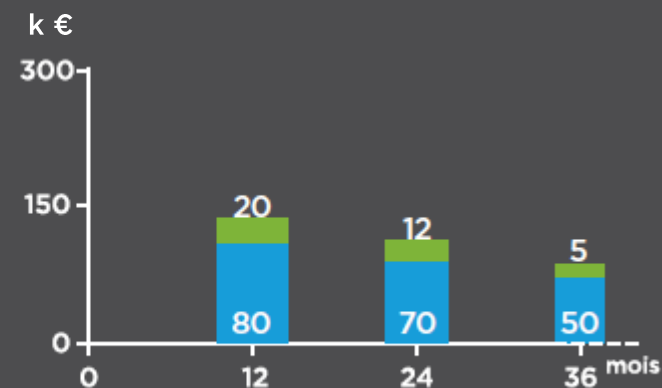
EMPRUNT OBLIGATAIRE A COUPON ZÉRO
Coût de l'emprunt : 66 000 €



EMPRUNT OBLIGATAIRE IN FINE
Coût de l'emprunt : 60 000 €



EMPRUNT OBLIGATAIRE AMORTISSABLE AU
FIL DES VENTES
Coût de l'emprunt : 37 000 €



A person in a dark blue suit is seated at a light-colored wooden desk. Their hands are visible; the right hand holds a blue pen over a set of architectural or technical drawings. The left hand is near a white coffee cup. A smartphone is placed on a red notebook on the desk. A laptop is partially visible in the background.

+

6

**OPTEZ POUR LE
MONTAGE JURIDIQUE
ET FINANCIER
LE PLUS DIRECT**

PEU IMPORTE LA CONFIGURATION DE VOTRE STRUCTURE, NOS ANALYSTES VOUS PROPOSENT LE MONTAGE FINANCIER ADÉQUAT.



- 1 Emission d'obligations sur la SA/SAS/SCA qui porte l'opération
- 2 Emission d'obligations sur la SA/SAS/SCA holding de votre groupe
- 3 Emprunt sur une SARL

RECOMMANDATION D'UN ANALYSTE FINANCIER EN CROWDFUNDING IMMOBILIER

Il semble toujours préférable, pour le prêteur comme pour le professionnel de l'immobilier, de se positionner en direct, au plus près de l'actif ; c'est-à-dire d'émettre un emprunt obligataire sur la société porteuse de l'opération. Cela permet au promoteur d'éviter l'intégration d'un nouvel actionnaire et de séparer le recouvrement en cas de défaut sur une opération en particulier.



+

7

**CHOISISSEZ
VOTRE PLATEFORME
PARTENAIRE**

COMME AVEC VOTRE PARTENAIRE BANCAIRE, LE FINANCEMENT DE VOS OPÉRATIONS EST SUBORDONNÉ À UNE ANALYSE FINANCIÈRE APPROFONDIE DE VOTRE GROUPE ET DE SES STRUCTURES, AFIN DE FOURNIR LE COMPTE RENDU LE PLUS CLAIR ET TRANSPARENT AUX INVESTISSEURS.



En choisissant un partenaire unique, une fois le premier audit réalisé, la plateforme n'aura plus qu'à mettre à jour votre dossier pour chaque nouvelle opération. Vous pourrez ainsi vous concentrer uniquement sur l'essentiel : l'opérationnel.

CRITÈRES DE SÉLECTION RAIZERS

PRÉREQUIS JURIDIQUES

- Foncier acquis ou en cours d'acquisition
- Permis déposé et purgé de recours des tiers
- Assurances octroyées (DO/CNR/TRC)

PRÉREQUIS ÉCONOMIQUES

- Le professionnel a déjà réalisé plus de 5 opérations
- Un besoin de financement entre quelques jours et 3 ans maximum

PRÉREQUIS FINANCIERS

- Une marge cohérente et significative de l'opération
- Exigence de 5 % d'aléas dans les coûts de construction
- Une part significative d'apport en fonds propres



+

8

**NE FAITES CONFIANCE
QU'AUX PLATEFORMES
AGRÉÉES**

VOUS SOUHAITEZ RECOURIR AU CROWDFUNDING IMMOBILIER MAIS FAITES FACE À UNE DIZAINE D'ACTEURS.



Le crowdfunding immobilier est une activité encadrée qui nécessite un agrément délivré par les régulateurs.

Raizers exerce en France, en Suisse, en Belgique, au Luxembourg, en Italie, en Espagne et au Portugal et possède le statut de Prestataire de services de financement participatif (PSFP).

LES 4 CLÉS DE SÉLECTION DE VOTRE PLATEFORME PARTENAIRE



Montants levés



Outil technique permettant de digitaliser les souscriptions et de gérer les flux financiers au remboursement



Taille de la communauté d'investisseurs



Rayonnement géographique et présence dans les médias



+

9

RECOMMENCEZ

LE CROWDFUNDING IMMOBILIER EN FRANCE EN QUELQUES CHIFFRES (2024) :

5,8
milliards €

collectés depuis
2016

1 139

opérations financées
en 2024

10,6 %/an

de rendement
moyen pour les
investisseurs

26,7 mois

durée moyenne de
l'emprunt

730 K€

montant moyen
prêté par opération





+ 430
millions € levés



100 %
des opérations
financées



+ 430 opérations
financées en France, Suisse,
Luxembourg, Belgique,
Italie, Espagne et Portugal



50 000
membres



1 fonds de
co-investissement



Tous types d'opérations

Promotion, rénovation, achat-revente, vente à réméré, HLM, crèche, EHPAD, hôtellerie...

**TÉMOIGNAGE DE FREDERIC DUFOUR,
PRÉSIDENT GÉNÉRAL DE SEGI IMMOBILIER**

Promoteur immobilier depuis plus de 30 ans, nous avons souvent eu recours à l'investissement privé pour financer certaines opérations. La plateforme Raizers nous a permis d'accéder à un plus large public d'investisseurs en levant rapidement les fonds nécessaires à la réalisation de notre projet de promotion immobilière.

RAIZERS C'EST



Arnaud Gicquel

Directeur du développement immobilier

Mobile : +33 6 63 01 84 95

Tel France : +33 1 83 62 21 21

a.gicquel@raizers.com

www.raizers.com



Entreprise



Certifiée