



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

Réunion adhérents 5 mars 2020

***Crowdfunding* et financement alternatif
de l'immobilier :
état des lieux et perspectives**

Les intervenants



Céline Mahinc
Associée gérante
EDEN FINANCES



David El Nouchi
Directeur associé
CLUBFUNDING



Alexandre TOUSSAINT
Président
BALTIS CAPITAL



Crowdfunding immobilier

Céline MAHINC



Investir dans l'immobilier, autrement ? Le financement alternatif de l'immobilier

Edition 2019

Etude de :



En co-édition avec :



Paris, 5 Mars 2020



FINTECH.IMMO

Avec le soutien des Partenaires



Avec le soutien des Partenaires Institutionnels

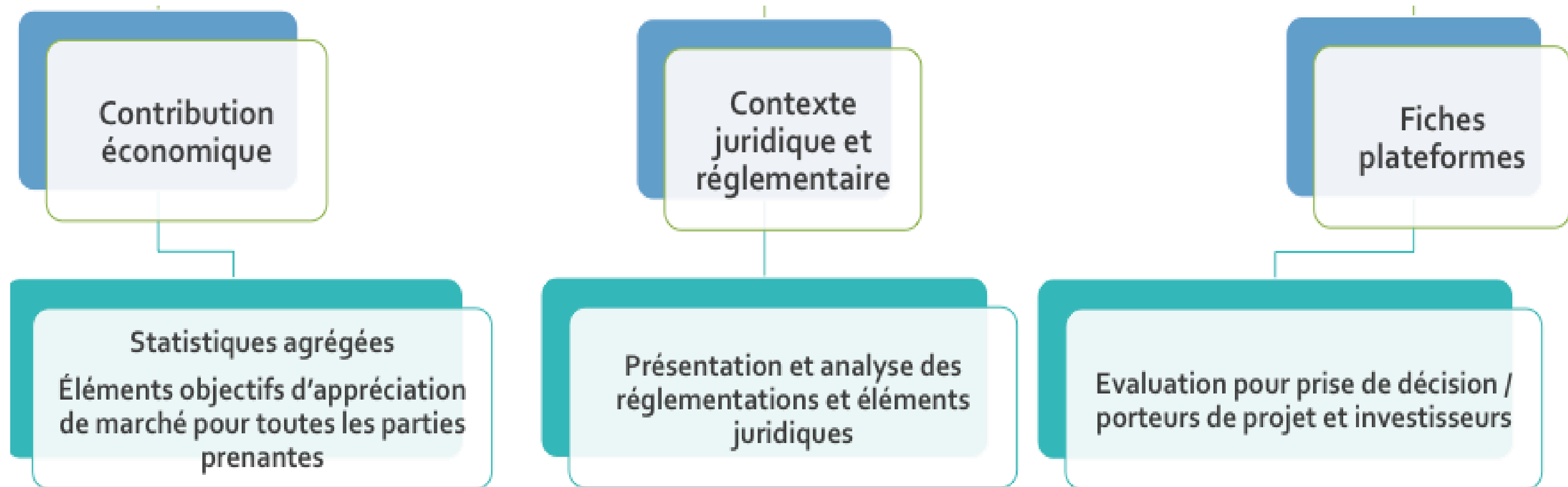


Avec le soutien des Partenaires Médias / Evènements

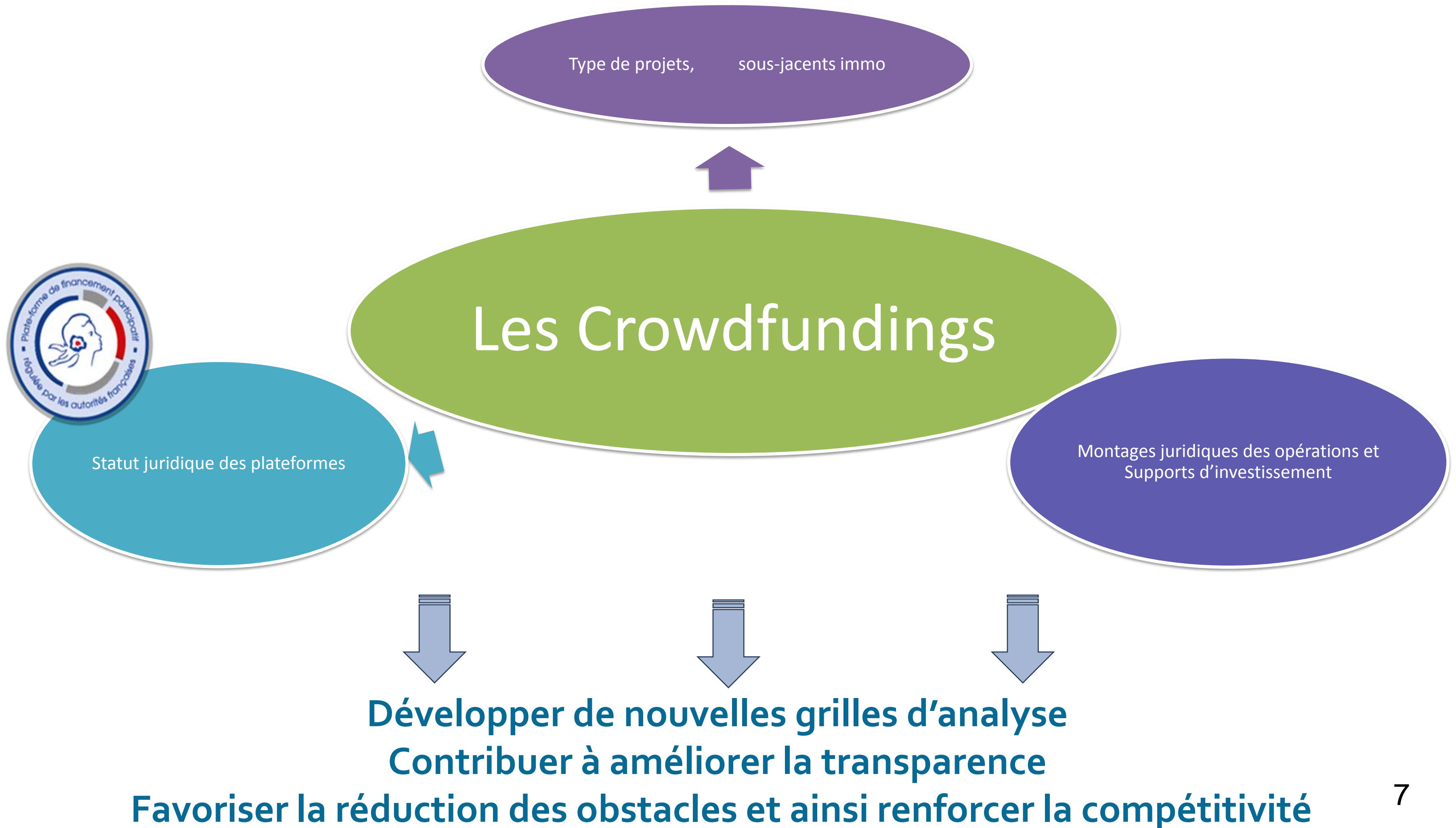


Principes directeurs de cette nouvelle édition :

- Présenter les **évolutions** du financement alternatif immobilier en décryptant les principales tendances



- Contribuer à **améliorer la transparence** de ce marché en France,
- **Favoriser la réduction des obstacles à l'accès** au marché pour les entreprises et les investisseurs et ainsi renforcer la compétitivité de la place financière et des entreprises Fin Tech.
- Donner à chaque plateforme une **visibilité** en tant qu'acteur de ce marché en développement
- Développer de **nouvelles grilles d'analyse** et favoriser la **consolidation et diffusion des meilleures pratiques**





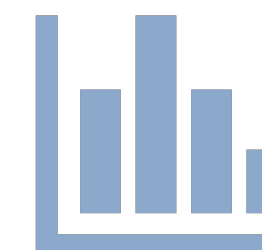
Statuts réglementaires
(13% sans);
RCPRO



plateformes dédiées à l'immobilier Plus de 4 ans :
59% 44%



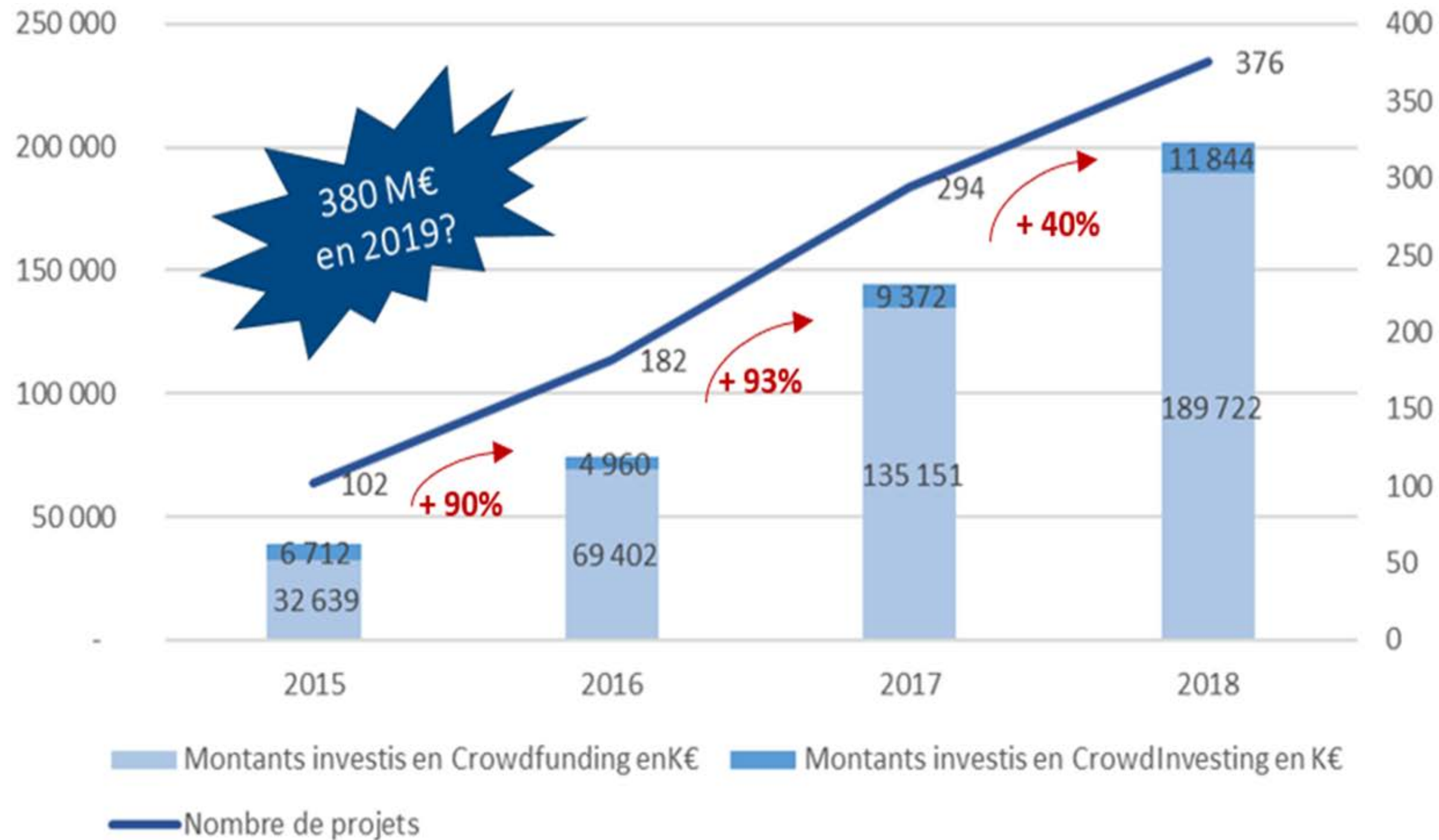
Interprofessionnalité



Concentration du marché: les 10^{èmes} =
76% volumes collectés

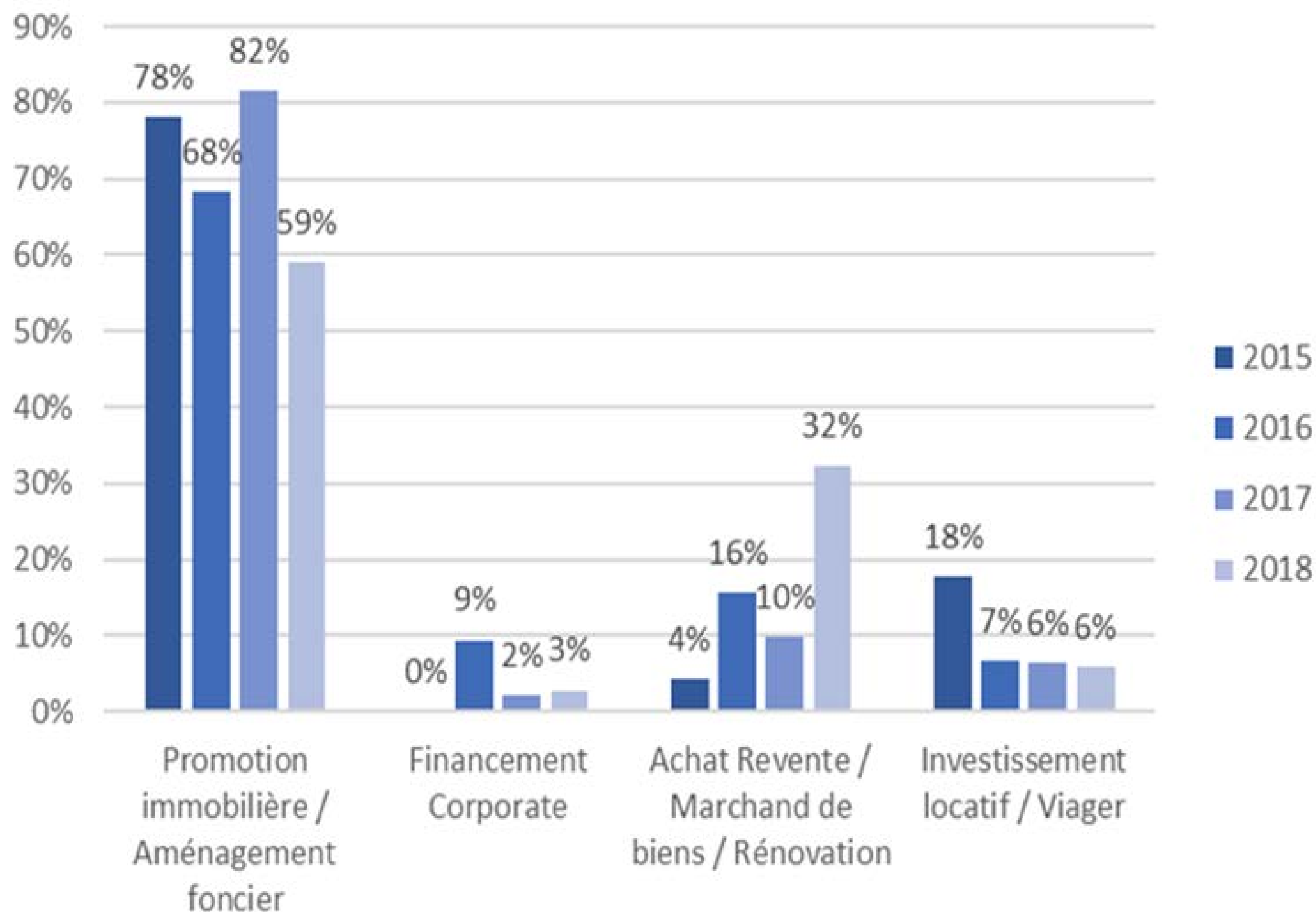
Professionnalisation des plateformes

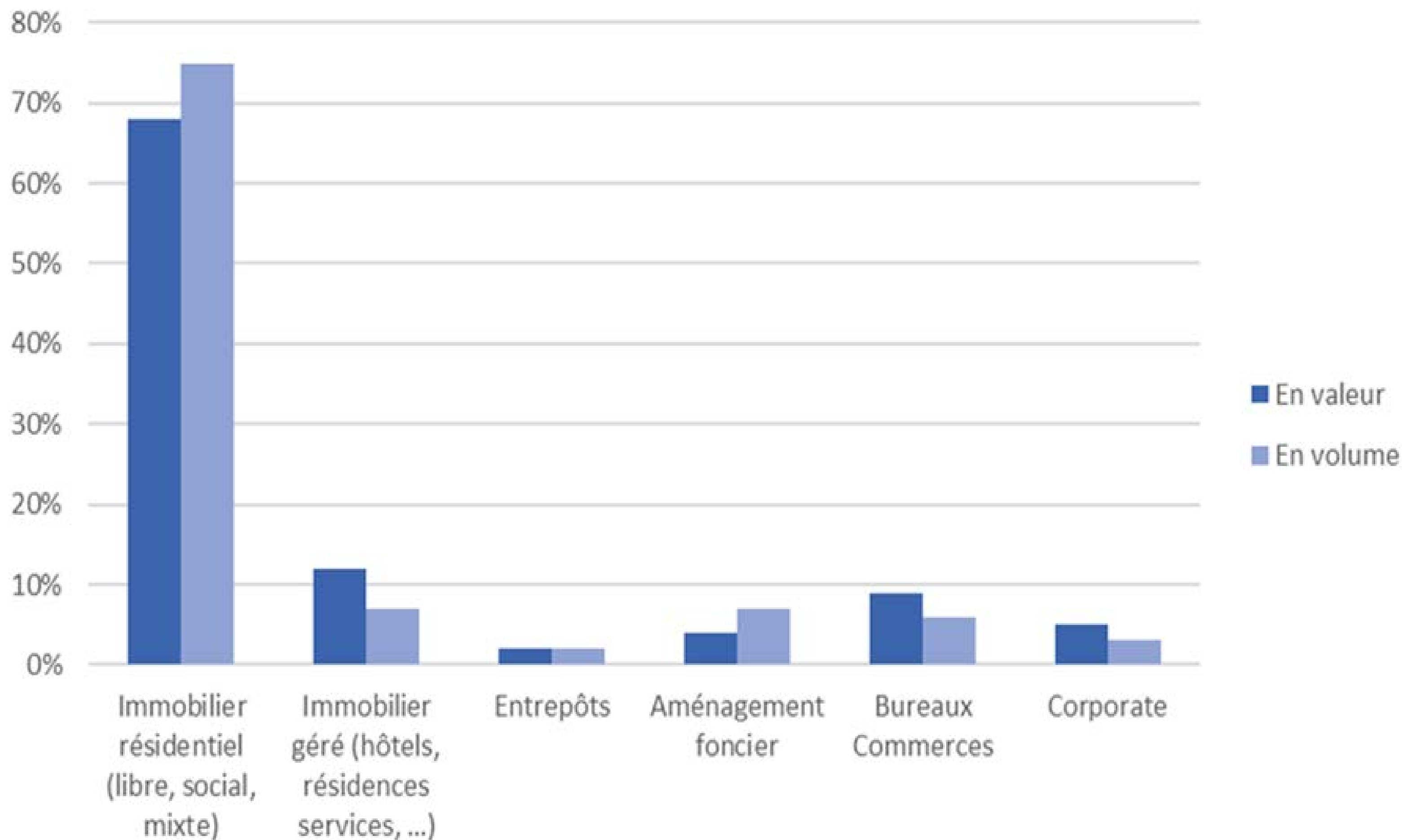
Crowdfunding immobilier depuis 2015



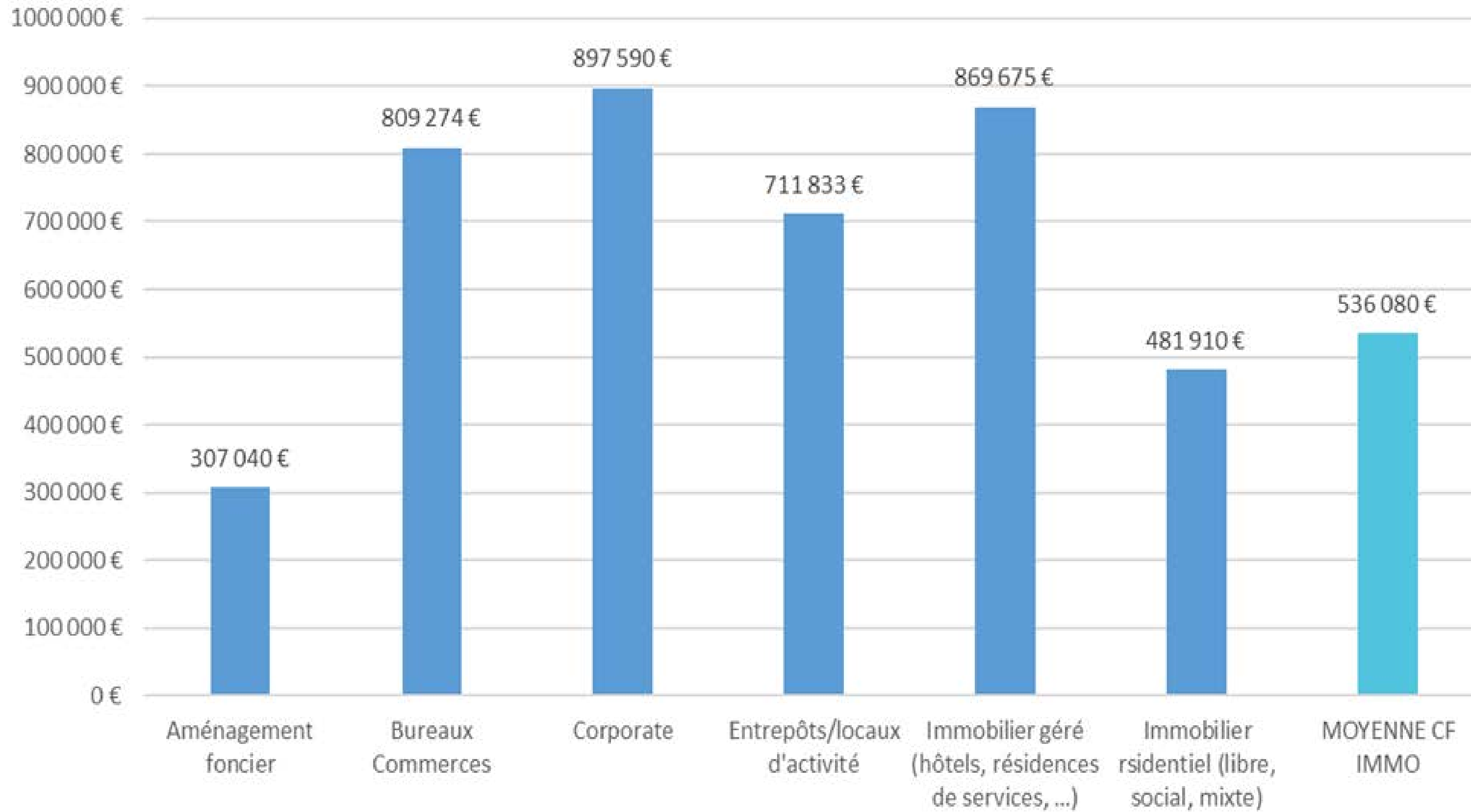
- 460 M € financés
- 954 projets
- Promesse 9,08%
- Horizon 30 mois

Répartition par porteur de projet, en % du montant investi / an ; évolution 2015 / 2018

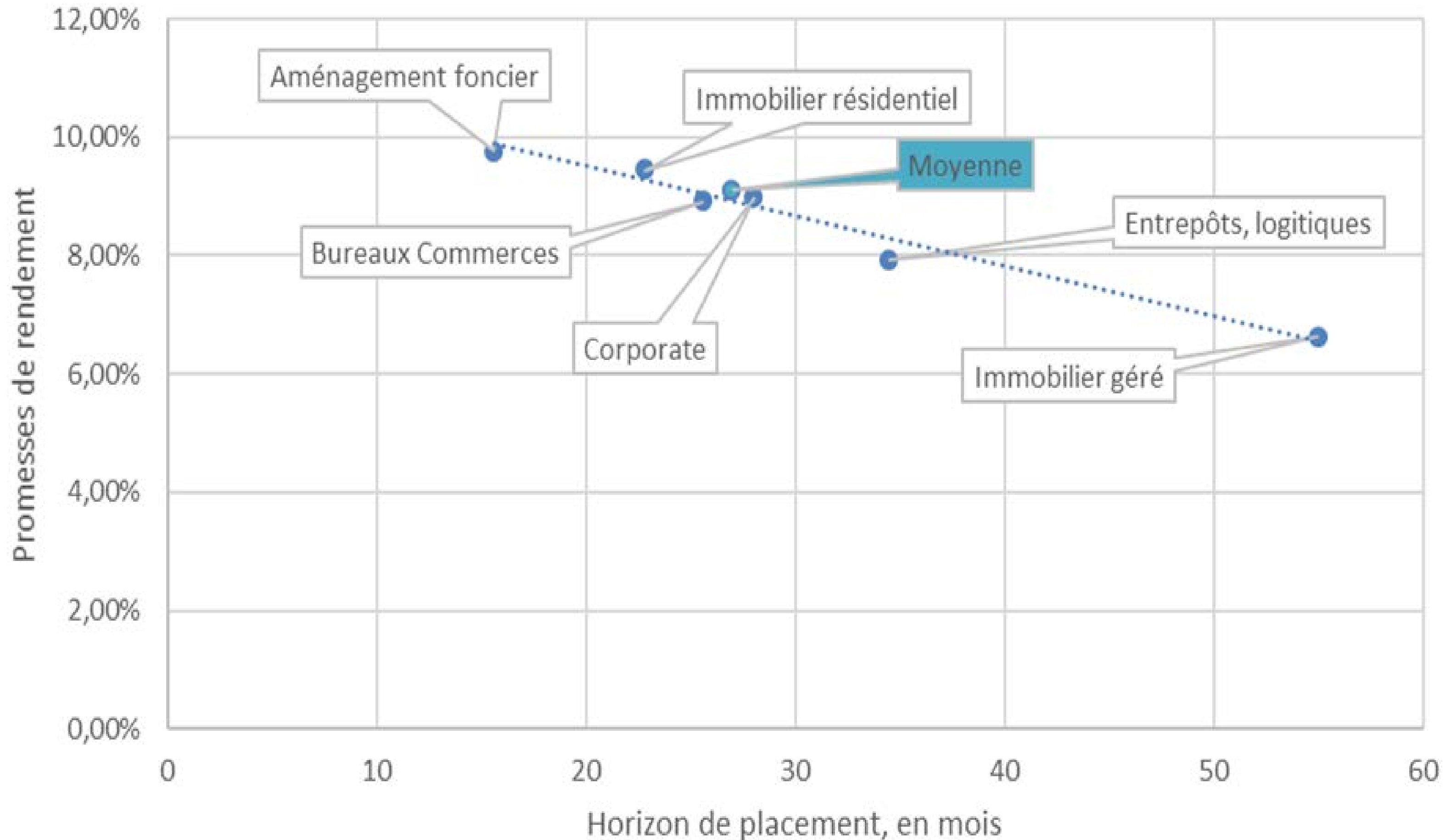


Répartition des projets selon l'usage *in fine* du bien financé ; en 2018


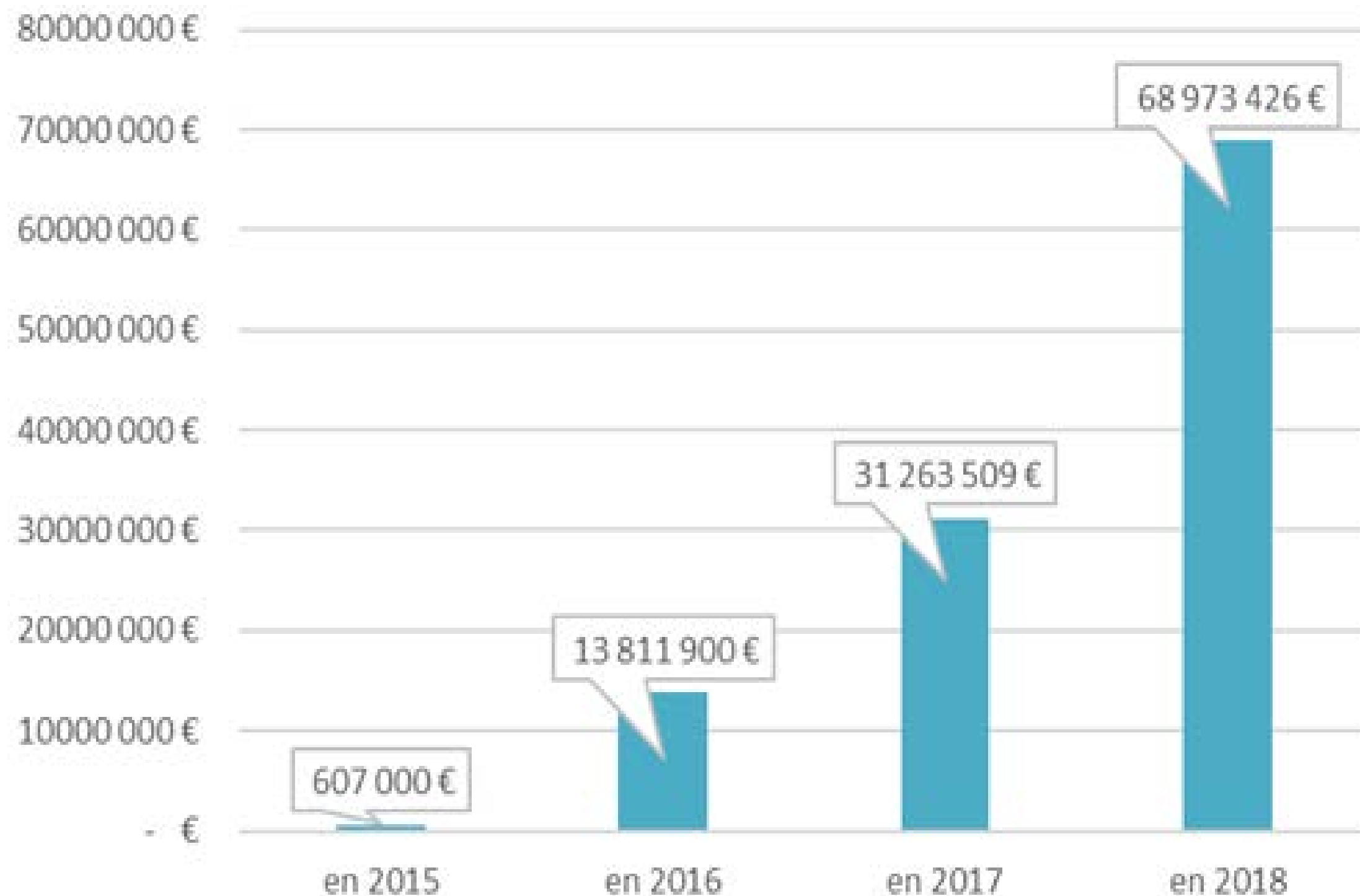
Montant moyen levé en fonction de l'usage *in fine* du bien



Rémunération vs horizon de placement, en fonction de l'usage *in fine* du bien (hors investissement locatif et viager)



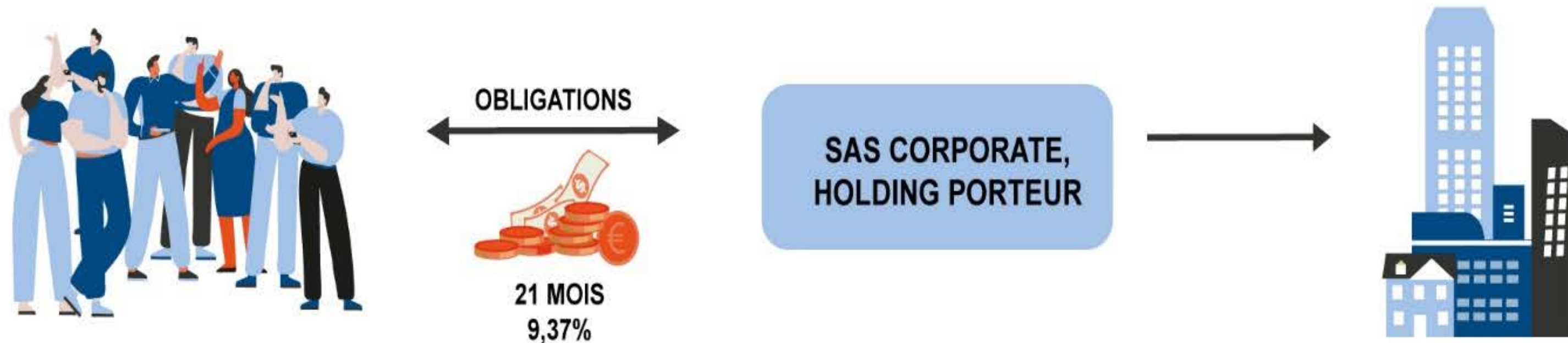
Les remboursements effectués depuis 2015



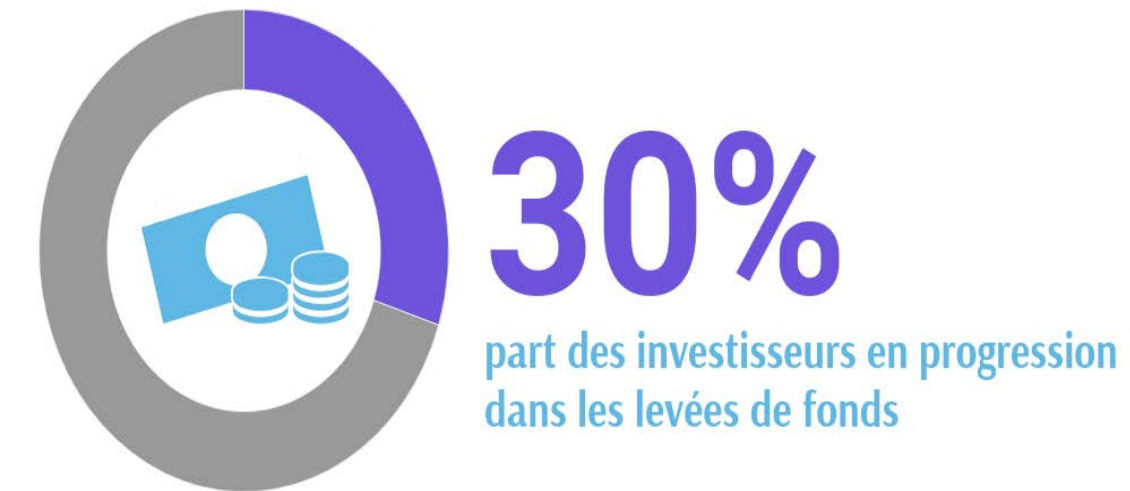
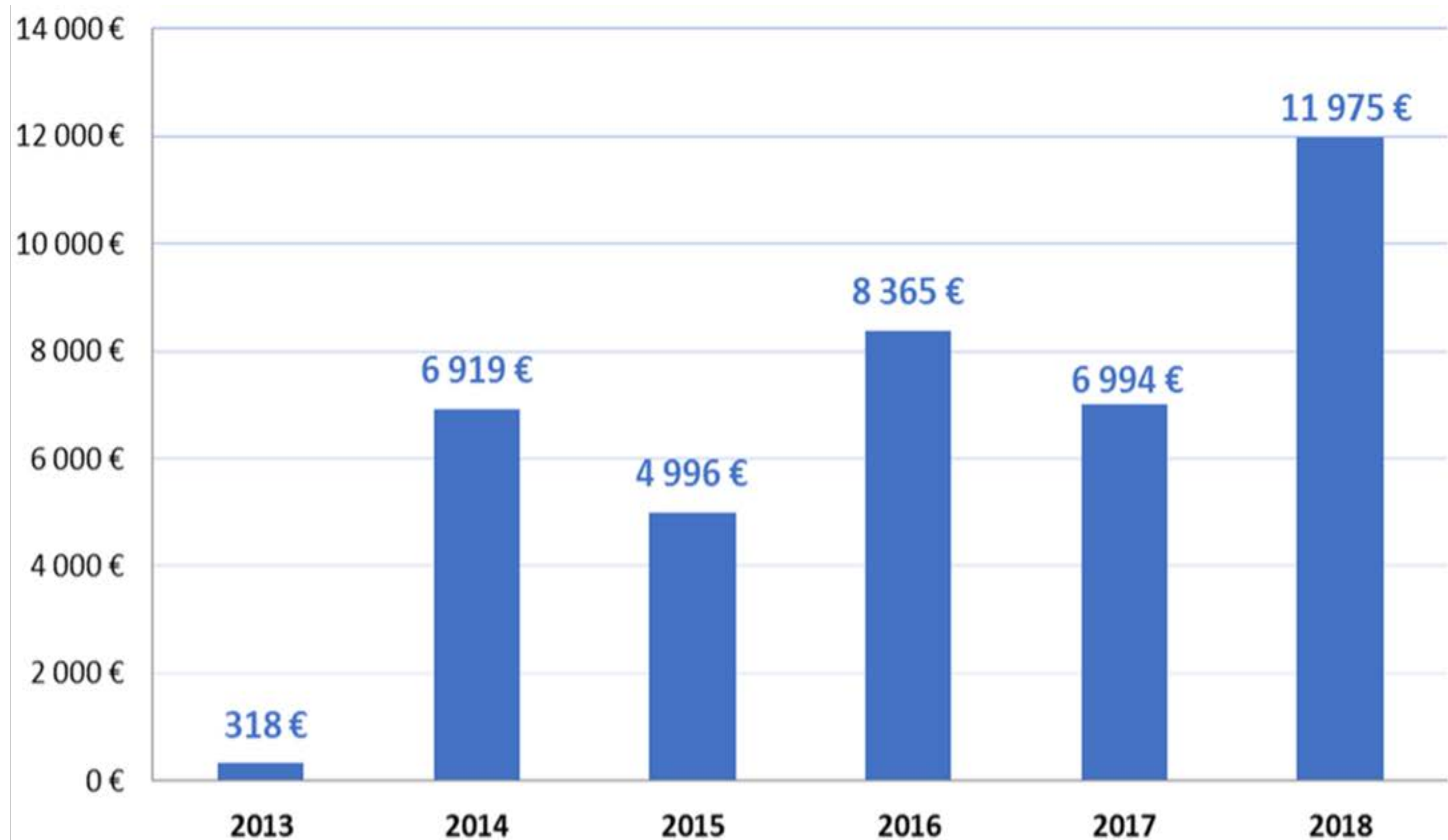
- **25% en € des projets financés remboursés**
- **329 projets remboursés**
- **Rentabilité 9,46%**
- **Taux défaut 0,13%**
- **Retard de +6 mois: 4,14%**



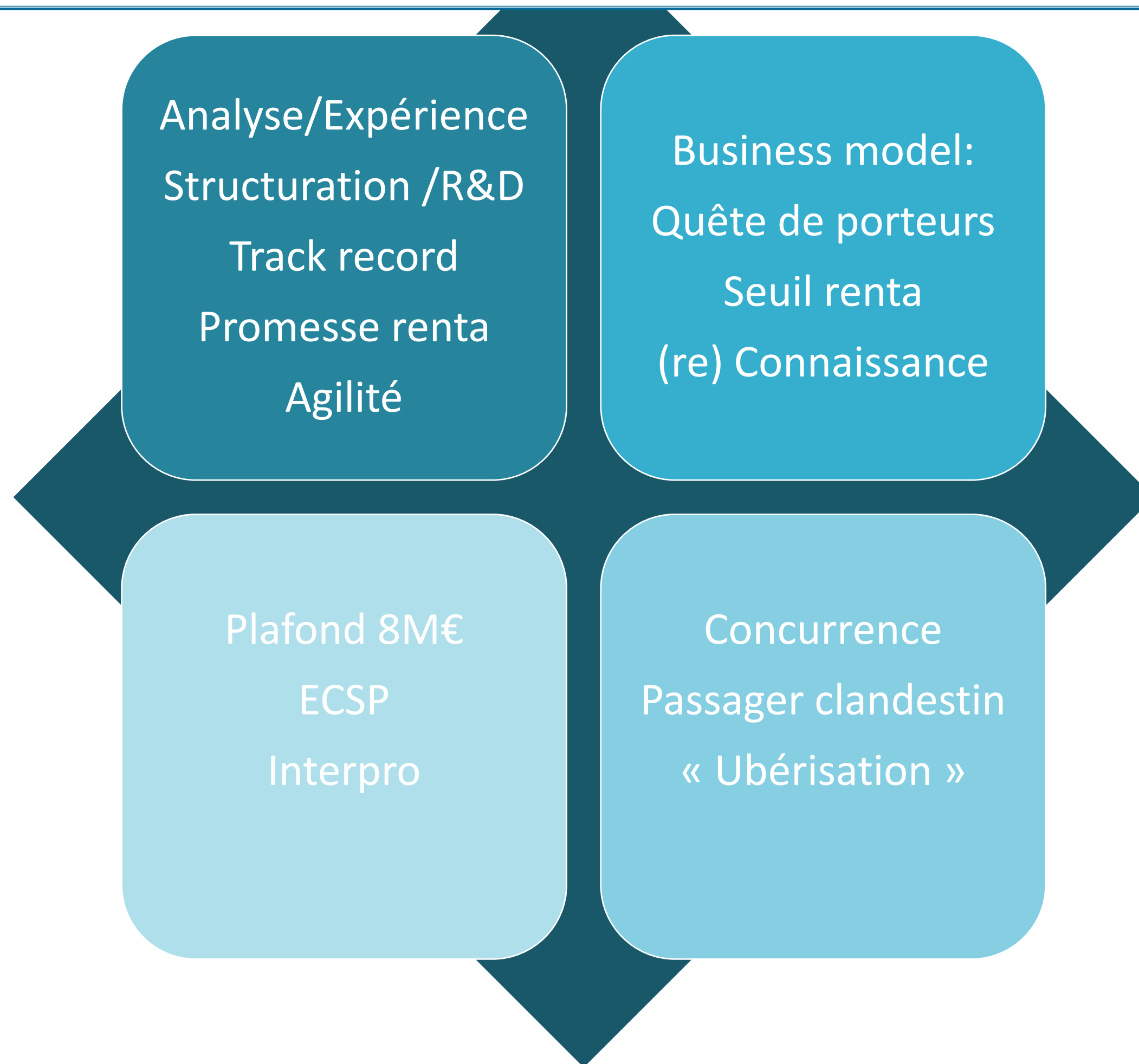
Le principal schéma d'investissement en *crowdfunding* immobilier en 2018 est en montage financier direct, via une SAS corporate, qui émet des obligations, souscrites par l'investisseur pour une durée initiale théorique de 21 mois et une promesse de rendement de 9,37%, pour 57% des montants vers de l'immobilier résidentiel (libre, social ou mixte)



Évolution du ticket moyen tous investisseurs, tous types de projets confondus :



Ticket moyen investisseur particulier 1.700€/projet



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Eden Finances

Céline Mahinc

Courtier Conseil en Gestion de Patrimoine,
spécialiste de l'immobilier – Gérante fondatrice du
cabinet Eden Finances

celinemahinc@edenfinances.fr

06 87 73 74 65

IEIF

Stéphanie Galiègue

Directrice générale adjointe en charge de la
Recherche et des Etudes

stephanie.galiegue@ieif.fr

01 44 82 63 72




**UNE NOUVELLE FAÇON
D'INVESTIR ?**
Le financement alternatif
de l'immobilier

Etude réalisée par Céline Mahinc,
en coédition avec l'IEIF



Étude approfondie sur le financement alternatif de l'immobilier
Réalisée par Céline MAHINC, en coédition avec l'IEIF



Tous droits réservés : Céline MAHINC - 2019

Avec les soutiens de

Partenaires Institutionnels :



Partenaires Médias / Évènements :



 Une nouvelle façon d'investir ? Le Financement Alternatif de l'Immobilier

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Eden Finances

Céline Mahinc

Courtier Conseil en Gestion de Patrimoine,
spécialiste de l'immobilier – Gérante fondatrice du
cabinet Eden Finances

celinemahinc@edenfinances.fr

06 87 73 74 65

IEIF

Stéphanie Galiègue

Directrice générale adjointe en charge de la
Recherche et des Etudes

stephanie.galiegue@ieif.fr

01 44 82 63 72

Mémento

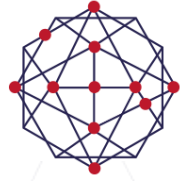




Crowdfunding immobilier

David EL NOUCHI





CLUBFUNDING

JEUDI 5 MARS 2020



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



WWW.CLUBFUNDING.FR

ClubFunding SAS - 16, rue Kepler - 75116 Paris - + 33 (0)1 77 58 38 58 - contact@clubfunding.fr





CONTEXTE : CRÉATION DU CROWDFUNDING

- Traditionnellement, financement des TPE/PME exclusivement auprès des banques
- 2014 : Brèche dans le monopole bancaire – création du financement participatif
- Mise en place d'un cadre réglementaire strict – ACPR / AMF
- Elargissement progressif permettant le développement du marché
 - ✓ Avantages fiscaux
 - ✓ Loi Pacte
- Financement participatif en 2019 :
 - + 56 % de fonds collectés en 2019 et 629 millions d'euros atteints
 - Crowdfunding immobilier toujours plus attractif : +100% de croissance en 2019
- Potentiel de croissance fort :
 - Besoin de financement alternatif estimé à 10-15Mds€
 - Taille du marché européen encore limitée par rapport au marché US et UK
 - Nouveaux marchés/besoins : cf. Baltis Capital

Source : Statista 2019



HISTORIQUE & ACTIVITÉS

- 11/2014 : création juridique (capital de 125K€)
- 05/2015 : 1^{er} projet
- 06/2016 : 1^{er} investissement par un family office
- 08/2016 : 1^{er} projet à 1M€
- Q1 2017 : 1^{ers} dossiers apportés par des banques en cofinancement
- 03/2017 : 1^{er} investisseur institutionnel
- 01/2019 : 1^{er} projet à 2,5M€
- 12/2019 : 1^{er} projet à 6M€
- Fin 2019 : + de 180 projets, + de 120M€ financés et + de 30Md'€ remboursés
- 8 000 investisseurs et + de 2 500 actifs

PRODUITS D'INVESTISSEMENT

- Financement des PME françaises tous secteurs, toutes régions
- 3 besoins structurants financés :
 - Projets immobiliers
 - Investissements / Développement opérationnel
 - Transactions
- Sous-jacent : Obligations simples à taux fixe non convertibles avec garanties
- Montants financés : de 200K€ à 8M€
- Maturité des obligations : de 6 à 24 mois
- Taux d'intérêt annuel : de 8 à 12%
- Coupons mensuels



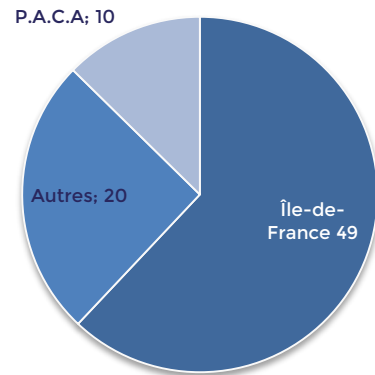
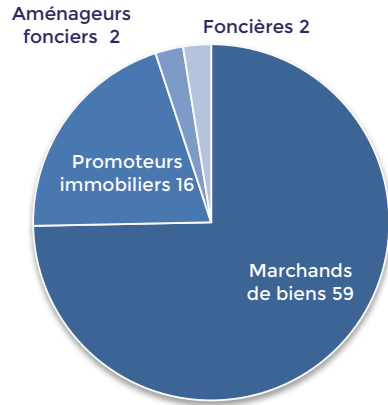
LES AVANTAGES DES PRODUITS CLUBFUNDING

- ✓ Taux d'intérêt élevé : 10,0% en moyenne
- ✓ Maturité courte : 20 mois en moyenne
- ✓ Coupons mensuels
- ✓ Garanties réelles et personnelles
- ✓ Track-record : 0 défaut
- ✓ Fiscalité avantageuse
- ✓ Forte granularité des projets
- ✓ Titres financiers cessibles
- ✓ Un service 100% en ligne

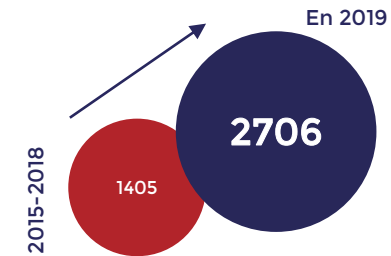
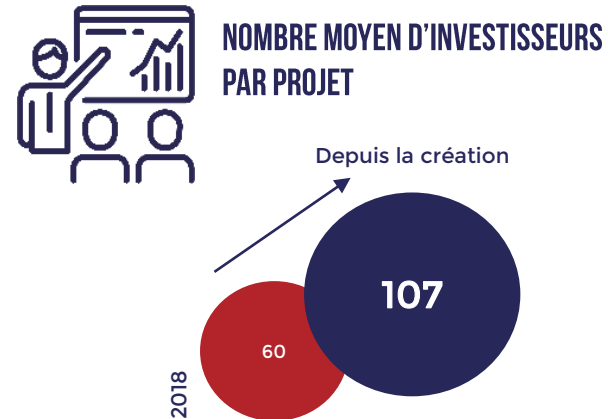
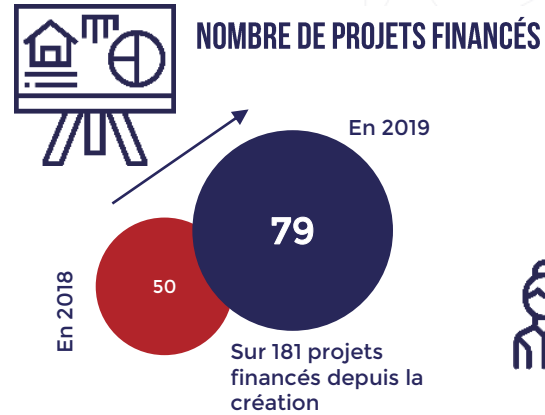


TRACK RECORD 2019 : 80 PROJETS FINANCÉS POUR 77M€ LEVÉS

PROJETS PAR TYPE ET GÉOGRAPHIE



ACCÉLÉRATION DE L'ACTIVITÉ





CLUBFUNDING PROPOSE 3 TYPES DE PROJETS IMMOBILIERS

OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE



OPÉRATIONS DE MARCHAND DE BIENS



OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT FONCIER





CASE STUDY : OPÉRATION DE MARCHAND DE BIENS

HAUSSMANN COWORKING



OBJET DU FINANCEMENT

ClubFunding est sollicitée pour financer l'apport en fonds propres de 900K€ sur la seconde phase de l'opération qui consiste en la réalisation de travaux non structurants, sur un immeuble localisé à Paris 8^{ème} acquis fin 2017, en vue de sa revente à un investisseur institutionnel.

- 900K€**
10,0% PAR AN - 24 MOIS
- REMBOURSEMENT IN FINE
 - COUPONS MENSUELS
 - GARANTIES PERSONNELLES
 - NANTISSEMENTS



64,8M€
CHIFFRES D'AFFAIRES

8,1M€
DE MARGE



CASE STUDY : OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

LES TERRASSES DE CHARONNE



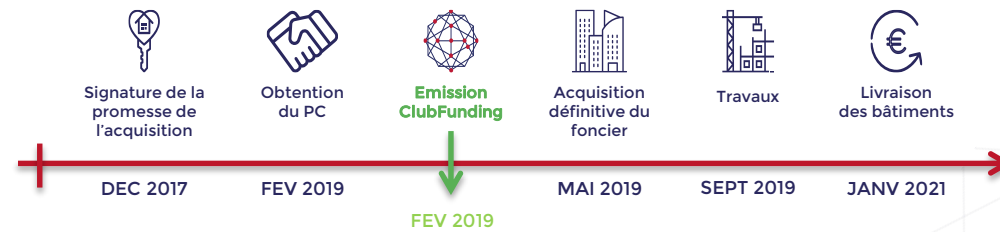
OBJET DU FINANCEMENT

Cette opération, située à proximité du Père Lachaise, consiste en la construction de 14 logements neufs (T1 au T3 duplex) et d'un local commercial, puis de leur revente en VEFA.

La société a réalisé une émission obligataire auprès de ClubFunding afin de cofinancer cette opération à hauteur de 1,2M€.

1,2M€
11,0% PAR AN - 24 MOIS

- REMBOURSEMENT IN FINE
- COUPONS MENSUELS
- GARANTIES PERSONNELLES
- NANTISSEMENTS



12M€ CHIFFRES D'AFFAIRES

1M€ DE MARGE



DÉROULEMENT D'UN INVESTISSEMENT

SCÉNARIO

Investissement de 500 000€ avec une rentabilité annuelle de 10,0% et une maturité de 24 mois



Versement mensuel des intérêts

100 000 € d'intérêts versés sur 2 ans

Peuvent souscrire : personnes physiques et personnes morales

Fiscalité : PFU de 30% si personne physique
IS si personne morale

^(*) Avant prélèvements sociaux et impôt sur revenu



LES PRINCIPALES SURETÉS MISES EN PLACE

- ✓ Garantie à première demande d'une société mère/ sœur
- ✓ Acte de cautionnement personnel et solidaire des dirigeants
- ✓ Hypothèques de 1^{er} ou 2nd rang inscrite ou non-inscrite
- ✓ Nantissements de parts sociales, de créances en comptes courants, de comptes titres financiers, de stocks, etc.
- ✓ Fiducie sur titres et sur actifs
- ✓ Promesse de cessions de titres

MERCI

contact@clubfunding.fr
+ 33 (0)1 77 58 38 58

RENDEZ-VOUS

www.clubfunding.fr
f  in 



ClubFunding® est un Conseiller en Investissements Participatifs (CIP), régulé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et immatriculé au Registre unique intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 15001494
SAS au capital social de 125 000 euros - RCS Paris 807 764 980 - Siège social : 16 rue Kepler, 75116 Paris Copyright 2019
ClubFunding est membre de l'association Financement Participatif France.
AVERTISSEMENT Les offres de financements participatifs comportent des risques et en particulier le risque de perte totale ou partielle des sommes investies et le risque d'illiquidité.



Crowdfunding immobilier

Alexandre TOUSSAINT



Crowdfunding immobilier locatif.



Baltis Capital est une plateforme de crowdfunding immobilier immatriculée en tant que Conseiller en Investissements Participatifs (CIP) auprès de l'ORIAS sous le n°18002940.



Baltis Capital

Historique :

- Création 2016
- Président : Alexandre Toussaint
- Plateforme 100% indépendante
- Agrée par l'AMF en tant que CIP depuis 2019
- Spécialisée uniquement immobilier commercial et hôtelier
- Une 30aine de projets réalisés
- Environ 13 millions d'euros
- Paris, IDF et Régions (Lille, Bordeaux, Strasbourg, Saint-Etienne...)
- Accompagné par un Conseil des Sages de qualité (Foncière Magellan, Indosuez, Sanofi, Le Pot Commun...)

Crowdfunding immobilier locatif :

Nous permettons à des particuliers de devenir ensemble propriétaires d'un local commercial.

Investissement participatif en immobilier commercial.

Devenez ensemble propriétaires des murs d'un commerce près de chez vous.



Commerce / hôtel

Identifiez un commerce ou un hôtel dans lequel vous souhaitez investir.



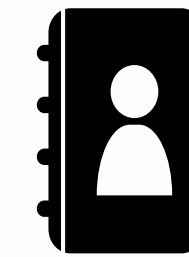
Investisseurs

Souscrivez à partir de 1000€ (éligible PEA).



Structuration

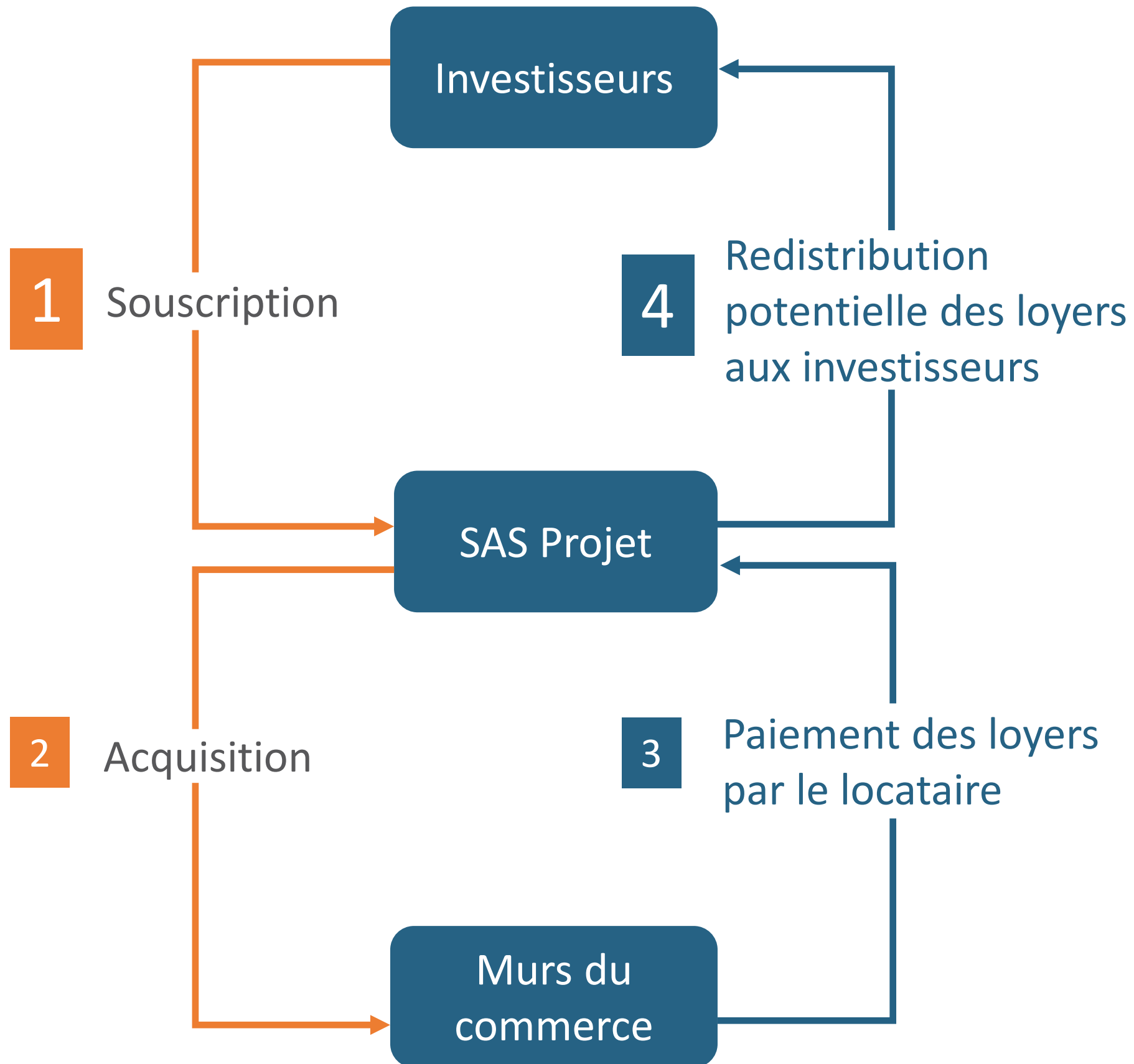
Rendement annuel ou capitalisé.



Gestion

Gestion locative et administrative assurée.

Fonctionnement



1 Lorsque vous souhaitez investir dans un projet, vous versez les fonds sur un compte sécurisé.
Aucuns fonds ne transitent par Baltis Capital.

2 Nous suivons l'acquisition jusqu'à la signature chez le notaire, puis nous procédons à l'augmentation de capital de la SAS Projet.

3 Chaque années, le locataire versera les loyers directement sur le compte bancaire de la SAS Projet.

4 Les loyers seront reversés chaque année aux actionnaires, au prorata de leur participation, sous forme de dividendes ou serviront à rembourser le financement bancaire.

- **SAS** : investissement uniquement par l'intermédiaire d'une Société par Actions Simplifiée
- **Avec ou dette bancaire** – distribution ou capitalisation
- **Cœur de ville** : murs de commerce en France situés en cœur de ville
- **Gérée** : nous nous occupons de tout (sourcing, structuration, financement, acquisition et gestion)
- **Accessible** à partir de **1 000€**
- **Eligible PEA ou PEA/PME**
- **Rentabilités prévisionnelles** entre **5 et 8%**, net de frais

=> Une SAS = un et un seul actif immobilier, donc **vous savez exactement dans quoi vous investissez.**

Parce que nous sommes convaincus par l'attractivité et la qualité des opérations que nous vous proposons, nous co-investissons à vos côtés dans chacune d'entre elles.

Acquisition des murs d'une boulangerie dans le cœur de Bordeaux :

- SAS Balticap 30
- Projet total 460 000€
- Financement bancaire : 250 000€, 15 ans, 1%, pas de cautions
- Apport en capital / collecte : 210 000€
- Durée cible : 6 ans
- Rentabilité annuelle prévisionnelle : 6%, net de frais
- Montage : capitalisation – pas de distribution annuelle
- Ticket d'entrée : 1 000€
- Ticket moyen : 7 500€
- Eligible PEA et PEA/PME
- Nombre d'investisseurs : 28
- Investisseurs privés : 100%



Frais :

- Baltis Capital
 - 5% HT du prix net vendeur
 - 5% HT du montant de l'éventuelle plus-value

- Baltis Gestion
 - 5% HT du montant des loyers HT/HC

Prestataires :



Perspectives :

- Co-investissement : enseigne, locataire, foncière
- Partenariat : call revente (exemple Artyster)
- Intégration locale : réductions (exemple Artyster)
- Discussion avec une SCPI : participation + call



Baltis Capital

Devenez acteur de vos investissements immobiliers.

Contact :

Alexandre Toussaint
Baltis Capital

alexandre.toussaint@baltis-capital.fr

07.86.52.98.60



Les prochains
rendez vous de
l'IEIF



Les prochaines réunions adhérents

19 mars 2020

Mixité des programmes en rez-de-chaussée : quelles solutions innovantes pour valoriser les pieds d'immeubles ?

26 mars 2020

L'Asset manager demain : quels outils pour quelles missions ?

En partenariat avec Finance Innovation

2 avril 2020

Stratégies RSE/ISR : quelles réalités pour quels résultats ?

Présentation du Baromètre de l'Immobilier Responsable 2019

2^{ème} Edition en partenariat avec l'OID

30 avril 2020

Point de conjoncture économique et immobilier

MERCI



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



www.ieif.fr



[@IEIFinfo](https://twitter.com/IEIFinfo)



[/company/ieif/](https://www.linkedin.com/company/ieif/)