



2 juillet 2015

## WISEED Immobilier présente : Les 10 commandements du crowdfunding immobilier

Le crowdfunding (traduction : financement par la foule) consiste à faire participer un grand nombre de personnes au financement de projet d'entreprises. D'où son nom français de financement participatif. Appliqué à l'immobilier, il apporte à des promoteurs une partie des fonds nécessaires au lancement d'un nouveau programme.

> Pour le particulier, il s'agit d'un placement. Il souscrit un emprunt obligataire pour une opération ciblée, pendant une durée déterminée et moyennant une rémunération fixée au départ. Une fois l'immeuble construit et vendu, son emprunt lui sera remboursé avec les intérêts de 8% à 12% annuels. La rémunération est élevée parce que le crowdfunding supprime les intermédiaires à faible valeur ajoutée.

### Dix recommandations pour réussir son investissement

Le Métier de Wiseed immobilier consiste à limiter les risques encourus par l'investisseur en agissant à plusieurs niveaux : par une sélection rigoureuse des opérateurs, des projets financés et par différentes actions d'information et de conseil donnés aux investisseurs pour se garder de tout engagement au-delà de leurs capacités d'investissement. Ces conseils essentiels sont réunis dans les dix prescriptions suivantes.

#### 1. Tes investissements tu diversifieras

Le crowdfunding immobilier, comme tout placement financier, doit représenter une part équilibrée du portefeuille d'un investisseur. Afin de réduire les risques, diversifier ses investissements entre différents types de placements financiers (actions, obligations, OPCVM, immobilier, etc.). De même, en investissant dans le crowdfunding, il est préférable de ne pas tout miser sur la même opération mais de répartir la somme entre plusieurs projets.

#### 2. Sur les risques associés au crowdfunding immobilier, tu te renseigneras

Le risque de perte existe, car la promotion immobilière, la réhabilitation ou l'aménagement foncier sont toutes des activités comportant des risques :

- financiers : solvabilité de l'opérateur ; retard dans la construction ou la commercialisation, retardant le remboursement des crowdfunders ; rentabilité de l'opération ;
- techniques et opérationnels : spécificités des sols, accidents de chantier, intempéries, fiabilité des corps de travaux ;
- commerciaux : commercialisation du programme aux prix du marché.

#### 3. Sur des plateformes réglementées tu investiras

Attention à sélectionner un intermédiaire sérieux, expérimenté et en règle avec la loi. La plateforme de crowdfunding doit être agréée par l'autorité des marchés financiers (AMF) en qualité de conseiller en investissement participatif (CIP) ou de PSI (Prestataire de services d'investissement).

#### 4. Le professionnalisme des dirigeants de la plateforme tu apprécieras

Quelles sont leurs compétences, leurs antécédents professionnels, leurs engagements, etc. ?

#### 5. L'historique de la plateforme tu demanderas

Combien de projets déjà financés ? Avec quelle réussite ? Les performances annoncées ont-elles été tenues ?



Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

## 6. Les montages financiers tu comprendras

Sans une bonne compréhension du produit de placement proposé, on peut contracter sans le savoir des engagements excessifs. Ainsi, consentir un emprunt obligataire expose à ne pas percevoir tous les intérêts prévus, voire à perdre tout ou partie de la somme prêtée, sans que la perte puisse être supérieure à la mise de fonds initiale. Au contraire, certains montages faisant appel directement à la SCI (société civile immobilière) font courir un risque financier au-delà de la mise de fonds initiale. WiSEED Immobilier privilégie un véhicule d'investissement entre la SCI et les investisseurs particuliers afin de supprimer ce risque de responsabilité.

## 7. L'historique des opérateurs immobiliers tu étudieras

Un opérateur immobilier structuré, expérimenté et financièrement solide présente les meilleures garanties de mener à bien le projet à financer. S'il a déjà eu recours à [www.wiseed.com](http://www.wiseed.com) ou d'autres établissements pour financer des opérations antérieures, il est intéressant de voir si les performances annoncées ont été au rendez-vous... Même si les performances passées ne préjugent pas de celles à venir, elles renseignent néanmoins sur les qualités de leur auteur.

## 8. De la transparence sur les paramètres d'une opération tu exigeras

Les caractéristiques essentielles d'une opération de promotion immobilière de qualité sont :

- un emplacement de premier choix ;
- une opération dont le prix est aligné sur son marché et dont la sortie est maîtrisée (commercialisation, vente à un investisseur institutionnel, location) ;
- dans le cas d'opérations résidentielles, un permis de construire purgé de tous recours des tiers et une garantie financière d'achèvement (GFA) obtenue (ou sous accord préliminaire conditionné à l'apport de fonds propres) ;
- une rentabilité offerte aux investisseurs (les intérêts) proportionnelle au risque de l'opération estimé par la plateforme (*scoring*).

## 9. La durée d'investissement et donc du blocage des fonds, tu mesureras

Il faut vérifier que la durée du placement correspond à ses attentes et qu'il n'y aura pas besoin de récupérer la mise de fonds avant l'échéance prévue. La liquidité est faible avant la livraison du programme, voire nulle.

## 10. Du suivi de participation régulier tu réclamera

L'investisseur a droit à un suivi régulier de l'opération qu'il a financée. Sur [www.wiseed.com](http://www.wiseed.com), un espace dédié aux suivis de ses participations est attribué. Il suffit de se rendre dans « Mon compte » > « Mon portefeuille ». Cet espace permettra de suivre ses souscriptions.

### A propos de WiSEED immobilier ([www.wiseed.com/immobilier](http://www.wiseed.com/immobilier))

WiSEED Immobilier est une filiale de WiSEED SAS, pionnière mondiale du financement participatif en capital (23M d'euros investis en 5 ans dans 54 jeunes entreprises innovantes).

> Créée en 2008, WiSEED [prononcez « oui-cid »] est la première plateforme française d'Equity crowdfunding. Son objet consiste à soutenir l'innovation en permettant à des investisseurs particuliers de financer collectivement des PME innovantes leur donnant ainsi la possibilité de se développer. WiSEED dispose du statut légal de « Conseiller en Investissements Participatifs », sous le n° 13000606, enregistré à l'ORIAS et contrôlé par l'AMF.

> Dès 2011, WiSEED explore le potentiel du crowdfunding immobilier et étudie les marchés accessibles les plus sécurisés pour développer son offre dans ce secteur. La filiale WiSEED Immobilier est alors créée et les premières opérations de promotions immobilières financées.

A fin mai 2015, WiSEED Immobilier a déjà financé 13 opérations pour un total de 4 205 000 d'euros. 3 opérations ont déjà été menées à terme, avec un profit pour les investisseurs de 10% annuel.

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Toutes les informations sur WiSEED Immobilier](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>