



## WiSEED Immobilier réinvente le financement

Lancé en 2011, WiSEED immobilier est le leader du crowdfunding dans l'immobilier en France. Agréée par l'AMF, cette plateforme de financement participatif comptabilise plus de 64 000 investisseurs particuliers et 2,3 millions de visiteurs uniques par an sur son site. Avec une trentaine de projets immobiliers financés en 2015 au travers de promoteurs, WiSEED immobilier passe à la vitesse supérieure avec un objectif de collecte prévisionnelle de 40M€ en 2016. Le futur du financement immobilier est participatif et il s'appelle WiSEED...

## SOMMAIRE

Sorties positives pour deux nouveaux placements sur la plateforme WiSEED.....	3
Quelques exemples.....	3
Actualité crowdfunding .....	6
WiSEED immobilier en 2015.....	7
Pourquoi investir chez WiSEED immobilier.....	8
Comment ça marche ?.....	8
WiSEED immobilier - Le crowdfunding immobilier .....	9



# Sorties positives pour deux nouveaux placements sur la plateforme WiSEED

## Un rendement de 9% sur un an : qui dit mieux ?

Les produits d'épargne à taux administré rémunèrent entre 0,75% pour le Livret A et 1,5% pour le PEL, quant à l'assurance vie en euros, elle rapporte au mieux 3,6%, alors la perspective d'une rentabilité de 9% apparaît pratiquement inimaginable. Difficile de trouver meilleur placement en ces temps d'inflation peu soutenus. C'est pourtant la rentabilité qu'ont obtenue les 276 particuliers en contribuant sur WiSEED, première plateforme de crowdfunding immobilier en France, au financement de deux programmes Les Allées du Marquis à Fontenay-Trésigny, en Seine & Marne et Les terrasses de Notre Dame à Martigues dans les Bouches du Rhône.



Il y a exactement un an, le 18 mars 2015, wiSEED clôturait la phase de souscription de 600 000 € grâce à 147 investisseurs du programme Les Allées du Marquis. Le groupe de promotion Capelli a ainsi pu construire 53 logements VillaDuplex® et villas allant du T2 au T4. 80% du programme a été acheté par un bailleur social, les 20% restant par des particuliers. Douze mois plus tard, conformément au contrat initial, la sortie des investisseurs est possible. Ceux-ci viennent de récupérer leur mise, assortie d'un intérêt de 9%.

*« Je suis très satisfait de cette nouvelle sortie immobilière, déclare Karl Maronnier, l'un des 147 investisseurs du programme Les Allées du Marquis. WiSEED a su mener à bien ce programme immobilier avec un rendement très attractif de 9% brut et un remboursement rapide. Séduit par ce type d'investissement, je financerai de nouveau l'économie réelle sans aucun doute via le crowdfunding immobilier auprès de WiSEED immobilier, une plateforme pour laquelle j'ai une entière confiance et où les projets immobiliers m'y semblent très rigoureusement sélectionnés. »*



Le 31 mars 2015, WiSEED fermait une 2<sup>nd</sup>e opération concernant la construction de 52 logements à Martigues. L'ensemble a d'ailleurs été acheté en bloc par Logis Méditerranée, bailleur social. 129 investisseurs ont assuré la collecte de 400.000€. Ils récupéreront eux aussi leur mise, augmentée de 9%, le 31 mars 2016.

La révolution numérique rend possible une relation directe entre souscripteurs et promoteurs. Les économies réalisées grâce à l'absence de frais bancaires offrent une rémunération très attractive. Par ailleurs, le promoteur est aidé dans sa quête de fonds propres. La réussite du crowdfunding immobilier est largement démontrée par ses deux nouvelles sorties qui portent à cinq le track record de WiSEED immobilier. *« Avec deux nouvelles sorties prévues d'ici la fin du premier semestre 2016 et aucune perte en capital constatée sur les opérations en cours, c'est la preuve de notre capacité à honorer la confiance accordée par nos investisseurs et aux promoteurs. C'est également un signal fort et rassurant pour ce marché naissant et en pleine croissance qu'est le crowdfunding immobilier »* témoigne Souleymane-Jean GALADIMA, directeur général de WiSEED Immobilier.

## Quelques exemples...



PROMOTION IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

**COEUR ANNEMASSE** par ANAHOME IMMOBILIER

Réalisation d'un immeuble de 40 appartements, dont 7 logements sociaux, à Annemasse en Haute Savoie

**Financé !**  
Par 211 WISEEDers

Projet financé	Janv. 2016	10% annuel	76 commentaires
----------------	------------	------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

**LES CONTEMPLATIONS** par CAPA PROMOTION

Réalisation d'une résidence de 37 logements à Cenon en Gironde

**Financé !**  
Par 210 WISEEDers

Projet financé	Mars 2016	10% annuel	115 commentaires
----------------	-----------	------------	------------------



PROMOTION IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

**LES JARDINS TERRASSES DE FLEURY ...**

Réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 97 logements en copropriété dont 68 logements sociaux et 29 maisons à Fleury-Mérogis (91)

**Financé !**  
Par 209 WISEEDers

Projet financé	Févr. 2016	10% annuel	98 commentaires
----------------	------------	------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

**LE 17 WILSON** par ASSET IMMOBILIER TRANSACTI...

Réalisation d'un ensemble immobilier de 59 logements à ROMAINVILLE en Seine-Saint-Denis (93)

**Financé !**  
Par 178 WISEEDers

Projet financé	Févr. 2016	9,5% annuel	57 commentaires
----------------	------------	-------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

**CÔTÉ BASSIN** par LW ASSOCIES

Réalisation d'un ensemble immobilier de 31 logements et 3 locaux commerciaux à Andemos les bains en Gironde.

**Financé !**  
Par 186 WISEEDers

Projet financé	Févr. 2016	11% annuel	73 commentaires
----------------	------------	------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

**VILLA VERONA** par GROUPE PROVINI

Réalisation d'une résidence de standing de 20 logements et d'un local commercial à Charenton-le-Pont dans le Val de Mame

**Financé !**  
Par 132 WISEEDers

Projet financé	Janv. 2016	9% annuel	30 commentaires
----------------	------------	-----------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

**FOCH 49** par Maxim Promotion

Réalisation de 32 logements et d'un local commercial à Epinay en Seine Saint Denis

**Financé !**  
Par 109 WISEEDers

Projet financé	Déc. 2015	11% annuel	26 commentaires
----------------	-----------	------------	-----------------



OPÉRATION DE LOTISSAGE

**LE DOMAINE DE LAUNAY** par CAB PROMOTION

Réalisation d'un ensemble de 158 lots de terrains à bâtir à Ploufragan en Côtes d'Armor

**Financé !**  
Par 96 WISEEDers

Projet financé	Janv. 2016	12% annuel	37 commentaires
----------------	------------	------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

**CÔTÉ GREEN** par SEVERINI Pierres Et Loisirs

Réalisation d'un petit collectif de 22 logements à Pessac, commune à l'ouest de Bordeaux en Gironde

**Financé !**  
Par 108 WISEEDers

Projet financé	Janv. 2016	10% annuel	24 commentaires
----------------	------------	------------	-----------------

## ... plus de 45 projets tous financés avec succès



PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

LES JARDINS DE CLARISSE par GROUPE TE...

Résidence de 84 logements collectifs idéalement placée au coeur d'un parc arboré

**Financé !**  
Par 190 WISEEDers

Projet financé	Août 2015	10% annuel	46 commentaires
----------------	-----------	------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

LES JARDINS TERRASSES DE VERT SA...

Réalisation de 29 appartements et 17 maisons individuelles à énergie positive

**Financé !**  
Par 232 WISEEDers

Projet financé	Août 2015	10% annuel	61 commentaires
----------------	-----------	------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

GENTRY RENAISSANCE par CARUS GESTION ...

Une résidence de standing composée de 14 appartements Duplex au coeur de Lille

**Financé !**  
Par 101 WISEEDers

Projet financé	Juil. 2015	12% annuel	22 commentaires
----------------	------------	------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

BAIONA PRESTIGIOA par SOPRIMMO

Collectif de grand standing de 7 lots en R+2 dans l'hyper centre de Bayonne

**Financé !**  
Par 69 WISEEDers

Projet financé	Juil. 2015	12% annuel	6 commentaires
----------------	------------	------------	----------------



PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

LE 2 RENOUVIER par PROVINI LACROIX WASOVER

Construction d'un immeuble d'habitation de 11 logements et d'un local d'activité dans le quartier Gambetta du 20ème arrondissement de Paris.

**Financé !**  
Par 168 WISEEDers

Projet financé	Déc. 2015	12% annuel	35 commentaires
----------------	-----------	------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

LES TERRASSES BOTANIA par GROUPE CAP...

Résidence de 62 logements allant du T2 au T5 sur la commune de Francheville au sein du Grand Lyon

**Financé !**  
Par 196 WISEEDers

Projet financé	Juin 2015	9% annuel	14 commentaires
----------------	-----------	-----------	-----------------



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LA POSTE MIGENNES par GROUPE ELLIPSE

Plateforme de Distribution du Courrier et Direction du Réseau Logistique

**Financé !**  
Par 25 WISEEDers

Projet financé	Janv. 2015	9% annuel	71 commentaires
----------------	------------	-----------	-----------------



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ESPACE RIMBAUD par L'ART DE CONSTRUIRE

L'Art De Construire réalise un hôtel et un ensemble de bureaux sur RDC commercial et parking en sous-sol

**Financé !**  
Par 211 WISEEDers

Projet financé	Oct. 2015	11% annuel	60 commentaires
----------------	-----------	------------	-----------------



PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

RÉSIDENCE COURS LA FAYETTE par ABR...

77 logements collectifs (dont 20 logements vendus en social) dans résidence très confortable

**Financé !**  
Par 95 WISEEDers

Projet financé	Mai 2015	11% annuel	38 commentaires
----------------	----------	------------	-----------------

## Actualité crowdfunding

### Le crowdfunding conforté par le gouvernement

A l'occasion des 3èmes assises de la Finance Participative[1] qui se sont tenues à Bercy mardi 29 mars, Emmanuel Macron a répondu favorablement à plusieurs demandes d'évolutions réglementaires formulées par l'association professionnelle, FPF.

WiSEED, fidèle à sa position d'acteur pionnier, leader et engagé, a activement participé à l'élaboration de ces demandes et aux échanges qui ont eu lieu ces derniers mois avec le cabinet d'Emmanuel Macron et la direction générale du Trésor.

Nous sommes très fiers d'avoir obtenu que les CIP puissent désormais proposer aux investisseurs particuliers et aux porteurs de projet :

- Des titres participatifs [2] qui ouvrent vraiment la voie au financement du secteur coopératif par le crowdfunding. Nous avons commencé avec 2 projets en financement depuis le début de l'année. Et avons conforté cette voie en signant un partenariat exclusif avec la CG Scoop[3].
- Des actions de préférence et obligations convertibles qui protègent mieux les droits des actionnaires individuels et permettent de jouer à armes égales avec des co-investisseurs traditionnels ;
- Des levées de fonds possibles jusqu'à 2,5 M€ permettant de proposer à des entreprises plus mûres de renforcer leurs fonds propres.
- Les perspectives ouvertes autour des protocoles blockchain[4] confortent la place du crowdfunding dans le mouvement plus large des évolutions technologiques soutenant le développement des fintechs[5].

Ces évolutions sont un bel exemple d'une réglementation qui soutient le développement d'une nouvelle industrie plutôt qu'elle ne l'entrave.

Tout cela nous donnera des moyens supplémentaires pour sélectionner et proposer sur WiSEED des projets toujours plus innovants, excitants, viables, contribuant à l'évolution des modes de production et de consommation.



**Stéphanie Savel**, Présidente de WiSEED

[1] <http://assisesfp.fr/>

[2] <https://www.wiseed.com/fr/cooperatives/rendement-crowdfunding>

[3] <http://www.les-scop.coop/sites/fr/espace-presse/communiquer-site-crowdfunding>

[4] <http://blockchainfrance.net/c-est-quoi-la-blockchain/>

[5] <http://www.goodmorningcrowdfunding.com/comprendre-mais-en-fait-les-fintech-cest-quoi-0402152/>



# WiSEED immobilier en 2015

## WISEED IMMOBILIER

**+20M**  
d'€ de fonds levés

## PROJETS

**29**

opérations  
financées

**8**

sorties  
positives

### POIDS IMMOBILIER

(EN MONTANTS LEVÉS)

(EN NOMBRE DE PROJETS)

**57%**

**48%**

### PRÉVISIONS 2016 DES SORTIES

### TUNNEL DE CONVERSION PROJETS

290 projets  
reçus

**50%**  
pré-sélection  
équipe

**25%**  
comité  
de sélection

**10%**  
mis en  
collecte



**893**

logements financés  
6 206 m<sup>2</sup> terrains • 9 396 m<sup>2</sup> bureaux  
2 397 m<sup>2</sup> commerces



**2 232**

emplois créés

## COLLECTE

### RÉPARTITION MOYENS DE PAIEMENT

**45%** ● carte bleue

**37%** ● virement

**17%** ● chèque

### LEVÉE DE FONDS LA + RAPIDE

**400 000€**  
en **10 minutes**

LES TERRASSES DE NOTRE DAME  
par ELGÉA

## INVESTISSEUR

### RÉPARTITION HOMME/FEMME



homme



femme



pers.morale

**89%**

**6%**

**5%**

### RÉPARTITION TRANCHE D'ÂGE

< 35

< 45

< 55

> 55

**23%**

**30%**

**24%**

**23%**

### MOYENNE PREMIÈRE SOUSCRIPTION

pour chaque projet

**18%**

nouveaux  
investisseurs

### MOYENNE INVESTISSEUR UNIQUE

pour chaque projet

**43%**

investissent **uniquement**  
dans l'immobilier



## Pourquoi investir chez WiSEED immobilier

Nouveau secteur, le financement participatif est le cœur de métier du groupe WiSEED depuis 2008. En supprimant les intermédiaires à faible valeur ajoutée, WiSEED immobilier donne accès à des opportunités d'investissement plus transparentes et plus rémunératrices. Agile, flexible et rapide, la plateforme WiSEED immobilier est adaptée aux attentes et aux capacités financières de tous les investisseurs.

### Ses avantages pour...

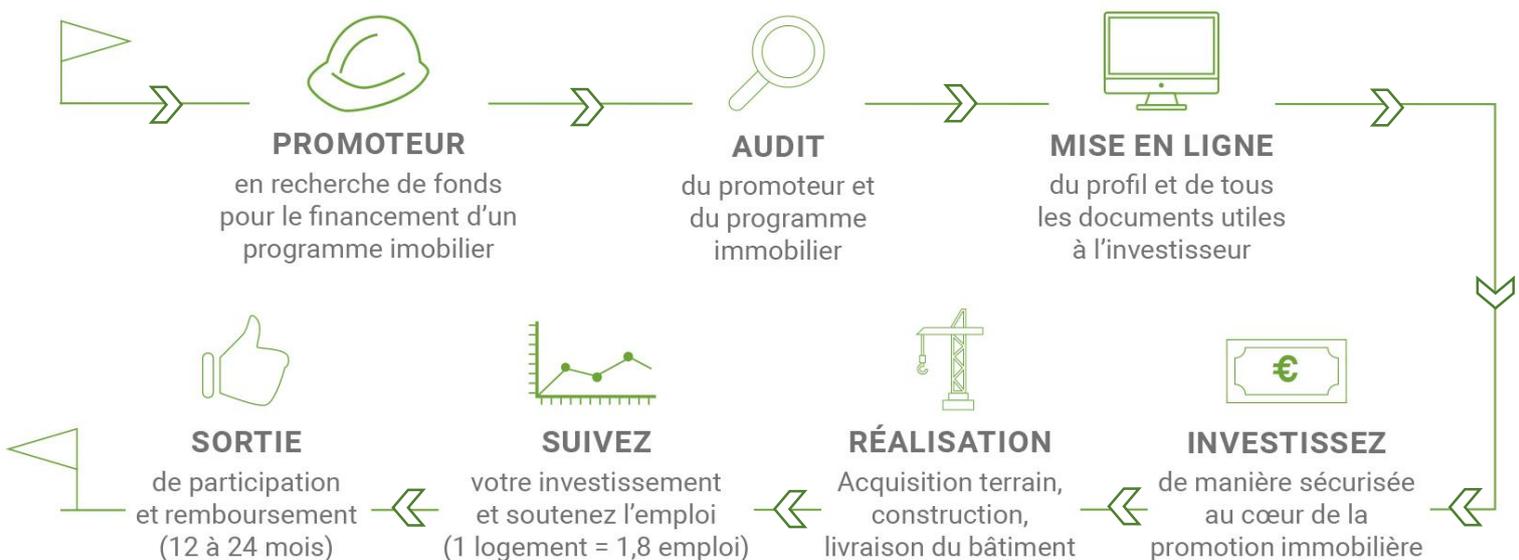
#### ...LES INVESTISSEURS PARTICULIER ?



#### ...LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS



### Comment ça marche ?



# WiSEED immobilier - Le crowdfunding immobilier

## L'histoire de WiSEED

2008, Thierry Merquiol et Nicolas Sérès créent l'équity crowdfunding afin de répondre à une problématique inhérente à la vie de l'entreprise appelée « equity gap » : un déficit de financement qui apparaît lorsque la chaîne de financement s'interrompt, entre 100 000 € et 1 million d'euros.

Accompagner collectivement des projets auxquels on croit devient possible, le modèle prend rapidement : les entrepreneurs trouvent un financement et les investisseurs deviennent acteurs de l'économie réelle à travers cette forme d'investissement qui remet l'intelligence collective au cœur de l'économie.

Le cadre réglementaire du financement participatif se met progressivement en place dès 2013 : WiSEED contribue à la création du statut de **CIP : Conseiller en Investissement Participatif** aux côtés des instances gouvernementales.

WiSEED fera partie des **1ères plateformes de finance participative** à bénéficier de ce statut en octobre 2014 : WiSEED est immatriculée ORIAS sous le numéro 13000606.

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 rapidement.

Permettant de démocratiser ce secteur jusqu'alors réservé aux professionnels, WiSEED immobilier prend le parti de mettre en place un processus de sélection rigoureux et s'entoure des meilleurs opérateurs afin de garantir la qualité des projets proposés à sa communauté. Rapidement les 1ères sorties positives permettent à WiSEED immobilier d'être la 1ère plateforme à rembourser ses investisseurs avec un rendement annuel compris entre 9% et 10%.

## Le groupe WiSEED, c'est...

- Une politique et des valeurs affirmées depuis 2008
- Des solutions d'investissement diversifiées : Startups – Immobilier – Sociétés coopératives
- Une communauté de + de 64.000 investisseurs particuliers impliqués et de professionnels passionnés
- Une équipe experte au plus près des écosystèmes locaux



Startup



Immobilier



Coopérative

## Notre vision

### Sélection rigoureuse des projets :

- Une équipe d'experts pour auditer les projets
- Un processus de scoring précis (bilan promoteur, opération, emplacement...)
- Des projets à parfaite maturité (taux de commercialisation, permis de construire purgé de recours)

### Une communication au service de notre communauté :

- L'ensemble des documents promoteur et projet mis en ligne est accessible sur le site
- Un forum ouvert en accès libre aux questions et commentaires de la communauté de WiSEED
- Un suivi trimestriel et actualités des projets accessibles à tous les investisseurs depuis leur compte WiSEED

### Les garanties WiSEED immobilier :

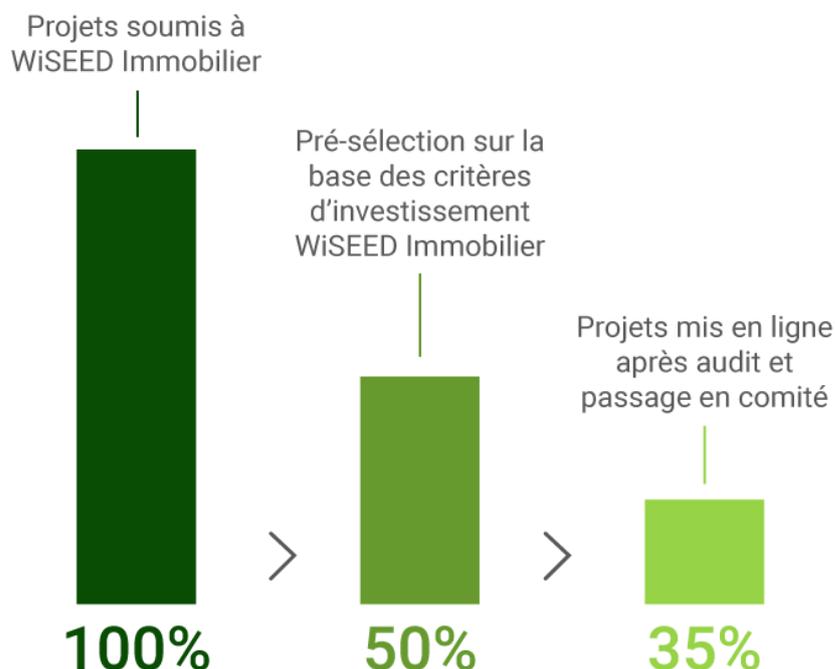
- GFA (Garantie financière d'achèvement) obtenue
- Garantie à première demande ou caution solidaire de la maison mère du promoteur
- Sécurisation des transferts de fonds

### Nos objectifs :

- WiSEED Immobilier prévoit de lever 40M€ sur 2016 pour financer a minima 70 programmes
- Permettre aux investisseurs particuliers d'investir aux côtés et aux mêmes conditions que les investisseurs professionnels
- Rassurer nos investisseurs et nos partenaires grâce aux sorties positives
- Diversifier l'offre : promotion, rénovation, aménagement, hôtellerie
- Poursuivre l'amélioration continue de nos processus d'audit et de l'expérience utilisateur



## La sélection des projets



## Notre équipe

WiSEED immobilier c'est une équipe d'experts implantée à Toulouse, Lyon, Bordeaux et Paris qui accompagne les projets à chaque étape :

- Des professionnels de l'immobilier répartis nationalement afin de sélectionner les meilleurs projets et les meilleurs opérateurs
- Un processus d'audit rigoureux dès la phase de pré-sélection
- Le comité d'engagement : la sélection finale des projets est effectuée après étude et analyse du comité, composé de professionnels de la finance et du secteur immobilier
- Des professionnels dédiés à chaque étape : de la mise en ligne du projet en passant par la gestion de la levée de fonds jusqu'au suivi trimestriel.

## Mot du directeur :

*« Continuons à être à l'écoute de notre communauté afin de nous montrer à la hauteur de la confiance que les investisseurs nous portent. Le crowdfunding est un secteur en plein essor, les besoins de placement et de financement sont conséquents et répondent à une réelle attente du marché immobilier, notamment sur la construction de logements. Cette proximité offerte par la finance participative entre des opérateurs immobiliers et la foule permet de créer de nouveaux échanges et ouvre la voie à une nouvelle manière de concevoir la ville de demain. »*



**Souleymane-Jean GALADIMA**  
Directeur Général Associé de WiSEED immobilier