



**PLATEFORME D'INVESTISSEMENT**

---

**DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER EUROPÉEN**

## UNE PLATEFORME EUROPEENNE D'INVESTISSEMENT

RAIZERS est une plateforme d'investissement permettant à des particuliers et des professionnels de prêter à des professionnels de l'immobilier. RAIZERS, affiche près de 300 millions d'euros investis avec un rendement moyen de 9,90%, sur plus de 290 opérations sélectionnées par son équipe d'analystes.

Après son ouverture en Suisse, RAIZERS a obtenu les accréditations nécessaires pour son activité en France, en Belgique, au Luxembourg et en Suisse, par les autorités de marchés.

La plateforme a aussi lancé son fonds d'investissement qui co-investit dans les opérations présentées.

En 2022, RAIZERS a intégré le Groupe Empruntis, leader français du courtage en crédits et en assurances, détenu par le fonds coté Bridgepoint (+ de 32 Mds€ d'actifs sous gestion) et le Groupe Mentor (famille Michaux).



~ 300 M€ levés  
~9,90% de rendement moyen  
0% de taux de défaut



290 opérations financées



Promotion Immobilière



Communauté de 40 000  
particuliers/professionnels



France



Suisse



Belgique



Luxembourg



Italie



Portugal

# POINTS CLÉS

## LE PRODUIT

RAIZERS intervient dans le financement d'opérations de promotion et de réhabilitation immobilière, sur des typologies de biens résidentiels, de bureaux ou de commerces. Les actifs cibles se trouvent principalement en France et en Suisse. RAIZERS attache une attention particulière à l'expérience du promoteur, la santé financière de l'entreprise et les garanties octroyées dans son analyse.

## LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION ET DE LA RÉHABILITATION

Le marché européen de la construction et de la réhabilitation en Europe est colossal. Cette dynamique s'explique par le besoin grandissant de rendre le parc immobilier performant sur la question énergétique. La tendance est renforcée par les obligations légales qui seront de plus en plus contraignantes afin de respecter les normes environnementales. L'urbanisation croissante participe également à la pénurie de logements qui renforce le secteur de la construction.

## OPPORTUNITÉ POUR LES INVESTISSEURS

Les prix d'acquisition des fonciers sont en forte croissance sur les dernières années. En parallèle, les banques imposent des ratios de fonds propres plus élevés à leurs clients promoteurs.

## DIGITAL

Un suivi en ligne de chaque participation favorise le partage d'informations avec les investisseurs. Cette interface permet de suivre le développement.

Par conséquent, les besoins des promoteurs en compléments de fonds propres et dettes mezzanines sont en croissance et offrent ainsi une opportunité d'investissement aux investisseurs privés.



# LE PRODUIT

## PRÉREQUIS

- ✓ Expérience de l'opérateur justifiant d'un nombre significatif d'opérations finalisées.
- ✓ Permis de construire purgé de tout recours.
- ✓ Fonds propres de l'opérateur significativement engagés ou contreparties fortes.
- ✓ Bon équilibre financier de la société financée.

## STRUCTURATION

- ✓ Investissement jusqu'à 8M€.
- ✓ Intervention en quasi-fonds propres sous forme de dette (obligations simples) afin d'augmenter l'effet de levier pour l'opérateur. RAIZERS pourra également présenter dans certaines circonstances des financements en prise de participation au capital.
- ✓ Investissement en direct dans la société porteuse du projet ou sur la holding de l'opérateur.
- ✓ Horizon d'investissement moyen de 19 mois (6-36 mois).

Rendement cible par opération : 8 à 12% par an.



**DURÉE D'UN INVESTISSEMENT**  
Moyenne de 21 mois

**PRÉREQUIS**  
Des garanties sérieuses pour sécuriser les opérations

**STRUCTURATION SIMPLE**  
Obligation court terme principalement

# TRACK RECORD

Données mises à jour le

25/01/2023

Indicateurs FPF		Date de financement des projets							
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Depuis l'année civile 2016
<b>MONTANT FINANCE</b>	<b>A</b> Nombre de projets	2	3	13	32	52	83	94	279
	<b>B</b> Nominal financé	1 028 500 €	630 500 €	5 139 000 €	24 185 000 €	45 393 000 €	90 583 802 €	117 102 000 €	284 061 802 €
	<b>C</b> Durée moyenne d'emprunt pondérée	24,0 mois	18,0 mois	20,8 mois	21,9 mois	20,5 mois	21,3 mois	20,6 mois	21,0 mois
	<b>D</b> Taux moyen annuel pondéré	10,00%	10,33%	10,12%	9,83%	9,86%	9,93%	9,85%	9,89%
<b>REMBOURSEMENTS</b>	<b>E</b> Capital remboursé	1 028 500 €	630 500 €	4 891 421 €	19 841 762 €	31 438 994 €	23 914 904 €	2 239 760 €	83 985 841 €
	<b>F</b> Part du capital remboursé	100%	100%	95%	82%	69%	26%	2%	30%
	<b>G</b> Intérêts versés	197 430 €	87 050 €	801 949 €	2 871 963 €	4 727 311 €	6 126 452 €	2 735 574 €	17 547 729 €
	<b>H</b> Provisions / pertes	0 €	0 €	167 579 €	2 610 700 €	532 339 €	0 €	0 €	3 310 618 €
<b>DÉTAILS DES REMBOURSEMENT</b>									
<b>REMBOURSE INTÉGRALEMENT</b>	<b>I</b> Nombre de projets	2	3	11	26	34	24	2	102
	<b>J</b> Nominal remboursé	1 028 500 €	630 500 €	4 255 000 €	18 175 000 €	27 589 000 €	18 915 000 €	1 180 000 €	71 773 000 €
	<b>K</b> Intérêts versés	197 430 €	87 050 €	576 731 €	2 235 371 €	3 106 620 €	1 487 130 €	56 724 €	7 747 055 €
<b>SUIVI DES ENCOURS</b>	<b>L</b> Nombre de projets	0	0	1	0	5	51	92	149
	<b>M</b> Nominal remboursé / Nominal restant dû	0 € 0 €	0 € 0 €	320 000 € 80 000 €	0 € 0 €	1 325 000 € 3 999 000 €	4 635 904 € 62 057 898 €	1 059 760 € 114 862 240 €	7 340 664 € 180 999 138 €
	<b>N</b> Intérêts versés / Intérêts restants à verser	0 € 0 €	0 € 0 €	67 600 € 3 900 €	0 € 0 €	718 945 € 623 486 €	4 490 781 € 7 989 916 €	2 678 850 € 17 618 216 €	7 956 176 € 26 235 519 €
<b>RETARD DE 0 à 6 MOIS ET / OU REPORT CONTRACTUEL</b>	<b>O</b> Nombre de projets	0	0	0	2	12	8	0	22
	<b>P</b> Nominal remboursé / Nominal restant dû	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	1 367 462 € 1 732 538 €	1 677 333 € 9 422 667 €	364 000 € 4 611 000 €	0 € 0 €	3 408 795 € 15 766 205 €
	<b>Q</b> Intérêts versés / Intérêts restants à verser	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	310 000 € 459 477 €	901 746 € 1 974 233 €	148 541 € 768 914 €	0 € 0 €	1 360 287 € 3 202 624 €
<b>RETARD + 6 MOIS ET / OU PROCÉDURE COLLECTIVE</b>	<b>R</b> Nombre de projets	0	0	1	4	1	0	0	6
	<b>S</b> Nominal remboursé / Nominal restant dû	0 € 0 €	0 € 0 €	316 421 € 167 579 €	299 300 € 2 610 700 €	847 661 € 532 339 €	0 € 0 €	0 € 0 €	1 463 382 € 3 310 618 €
	<b>T</b> Intérêts versés / Intérêts restants à verser	0 € 0 €	0 € 0 €	157 618 € 26 639 €	326 592 € 443 818 €	0 € 190 000 €	0 € 0 €	0 € 0 €	484 210 € 660 457 €
<b>PERTE DÉFINITIVE</b>	<b>U</b> Nombre de projets	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>V</b> Nominal remboursé / Nominal restant dû	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €
	<b>W</b> Intérêts versés	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €

## LE DIAMANT DES VERIAZ

Construction de 130 logements dédiés à l'hôtellerie et au tourisme à l'entrée de la station de Megève.

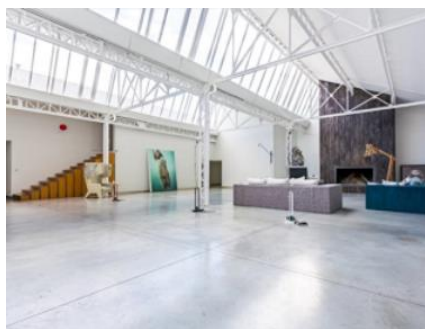
<b>TAUX</b>	12%
<b>OBLIGATION</b>	1,5M€
<b>BUDGET</b>	52M€
<b>DUREE</b>	8 mois (remboursée)
<b>GARANTIE</b>	GAPD



## LE 79 PAR SHAKTI INVEST SAS

Achat, rénovation et revente de 8 lofts au cœur de Colombes (92), à 9 min de la Défense et à 15 min de Paris.

<b>TAUX</b>	11,5%
<b>OBLIGATION</b>	700K€
<b>BUDGET</b>	4M€
<b>DUREE</b>	12 mois
<b>GARANTIE</b>	Caution personnelle, GAPD



## LE LIBERTE PAR KAYLIM

Financement d'une promotion immobilière de 14 logements avec extérieurs et parkings en périphérie genevoise.

<b>TAUX</b>	9%
<b>OBLIGATION</b>	500K€
<b>BUDGET</b>	3M€
<b>DUREE</b>	24 mois
<b>GARANTIE</b>	hypothèque de 1er rang, GAPD





**GREGOIRE LINDER**  
[g.linder@raizers.com](mailto:g.linder@raizers.com)

**Co-fondateur**  
**DG France**

**MAXIME PALLAIN**  
[m.pallain@raizers.com](mailto:m.pallain@raizers.com)

**Co-fondateur**  
**DG Suisse**



Raizers SA Suisse - Rue des Alpes 5 1201 Genève

Raizers France SAS - 130 rue de Courcelles, 75017 Paris

Siret : 80441990100017

CIP Conseiller en Investissement Participatif - ORIAS n°14007002

Avertissement : Investir dans des actions ou des obligations présente un risque important de perte partielle ou totale de capital ainsi qu'un risque d'illiquidité

Ce document s'adresse uniquement à la personne à laquelle il a été envoyé. Les informations contenues dans ce document sont légalement protégées et confidentielles. Si vous n'êtes pas le destinataire initial ou la personne en charge de le transmettre à la personne concernée, vous êtes par la présente avertis que vous n'êtes strictement pas autorisé à lire, utiliser, dupliquer ou disséminer le contenu de ce document. Merci d'informer l'expéditeur et de détruire ce document immédiatement.