



**CONSTITUEZ VOTRE
PATRIMOINE,
INVESTISSEZ DANS
L'IMMOBILIER
DÈS 100 €**



UPSTONE

www.upstone.co

LES PRINCIPES DU CROWDFUNDING

QU'EST-CE QUE LE CROWDFUNDING ?

Le **financement participatif**, ou **crowdfunding**, est un échange de fonds entre individus en dehors des circuits financiers institutionnels.

Il permet de financer un projet via une plateforme en ligne.

Pour mieux comprendre, regardez ce tableau :

Acquisition	Dette bancaire VEFA	Dette bancaire VEFA	Crowdfunding
Construction/ Rénovation			
Honoraires	Fonds propres	Crowdfunding	
Financement	Fonds propres	Fonds propres	
Coûts	Financement classique	Financement crowdfunding	



Upstone intervient dans ce type de financement.

DEUX OBJECTIFS DE PLACEMENT : SAVOIR LES DÉFINIR

- Diversifier ses investissements : investir dans des opérations de marchand de biens ou de promotion pour constituer un portefeuille d'investissement.
- Générer des revenus réguliers avec un investissement en réméré.

LES PRINCIPES DU CROWDFUNDING

QUELS SONT LES OBJECTIFS FINANCIERS ?

Vous souhaitez faire fructifier votre épargne ou engendrer des compléments de revenu avec des investissements en immobilier ?

En prenant en compte les risques, vous pouvez bénéficier d'une rémunération adéquate sur la durée de votre placement. Vous pouvez vous intéresser à des projets de **court** (0-3 ans), **moyen** (3-5 ans), ou **long** terme (5 ans ou plus). Enfin, vous pouvez choisir entre des **distributions ponctuelles** (mensuelles/annuelles) et un **remboursement in fine** (à la fin du projet).

LES RISQUES

Tout investisseur souhaitant dynamiser son épargne, au travers de l'investissement dans des sociétés non cotées, doit avoir connaissance des risques qui y sont associés :

- **Risque de perte, partielle ou totale, en capital**

En effet, comme tout investissement, investir dans des programmes immobiliers peut s'avérer risqué, même à partir de 100€. Ce n'est pas le montant investi qui détermine le risque, mais le rendement auquel il donne droit : ainsi, plus un rendement est élevé plus le risque associé l'est aussi.

Non-obtention d'une autorisation administrative, travaux plus importants que prévus, commercialisation qui patine, ... Ces risques impactent tous la capacité financière d'un opérateur à faire face à ses engagements et impliquent donc la possibilité pour les investisseurs de ne pas récupérer, une partie ou la totalité, de leur capital investi.

Attention néanmoins, le retard dans un programme immobilier est monnaie courante : il ne doit pas conduire l'investisseur à remettre la qualité de l'opération en question dans un premier temps.

Chez Upstone, notre processus de sélection des dossiers que nous présentons à notre communauté d'investisseurs nous pousse à mener une analyse approfondie, nous permettant d'écarter les dossiers jugés trop risqués : d'ailleurs, à ce jour aucun de nos investisseurs n'a fait face à une perte en capital.

- **Risque d'illiquidité**

Un actif liquide est un actif qui peut être acheté ou vendu rapidement : c'est notamment le cas pour les actions cotées, où la liquidité est permise grâce à la cotation en bourse sur un marché centralisé. Les actions de sociétés non cotées sont moins liquides, car elles sont échangées sur un marché plus étroit que le précédent. De même, l'immobilier est par définition un secteur peu liquide : il n'est pas rare que l'achat ou la vente d'un bien prenne plusieurs mois.

L'investisseur qui décidera de se lancer en crowdfunding doit être conscient que son investissement sera peu liquide : il n'existe en effet, à ce jour, aucun marché secondaire réglementé où les titres peuvent s'échanger facilement. Ainsi, l'investisseur comprendra que le capital investi ne sera pas disponible avant le débouclage de l'opération, sauf événement de liquidité particulier (rachat des parts, ...).

LA PLATEFORME UPSTONE

LE PRINCIPE

Upstone est une plateforme de financement participatif dédiée aux projets immobiliers et permettant d'investir à partir de 100 euros, de façon simple, intuitive et 100% digitalisée.

Les porteurs de projets immobiliers font appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leurs projets.

Les particuliers et les sociétés peuvent investir et ainsi étudier les opportunités présentes sur la plateforme, sélectionner les projets de leur choix, et définir librement le montant de leur placement.

NOTRE PHILOSOPHIE

- Donner du sens à son épargne
- Rendre accessible l'investissement immobilier à haut rendement
- Soutenir l'activité économique, la construction, la rénovation des logements, ... : financer l'économie réelle

NOTRE DIVERSIFICATION

- Possibilité d'investir à partir de 100€
- Investir régulièrement des petits montants : diversification du risque et création de liquidité

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

127 projets financés entre 2016 et 2023

90M€ financés entre 2016 et 2023

0%
de défaut

LA PLATEFORME UPSTONE

NOS 4 TYPES D'OPÉRATIONS POUR INVESTIR

OPÉRATION DE LOTISSEMENT

Achat, découpe, et revente de terrain

- Durée : moins de 12 mois
- Distribution : in fine (à la fin du projet)
- Rendement : 10 à 12%*



La Chaumine - Gazeran (78)

MARCHAND DE BIENS IMMOBILIERS

Achat, rénovation, revente

- Durée : 6 à 18 mois
- Distribution : in fine (à la fin du projet)
- Rendement : 10 à 12%*



Orson Welles - Orvilliers (78)

** Risque de perte en capital et d'illiquidité*

LA PLATEFORME UPSTONE

NOS 4 TYPES D'OPÉRATIONS POUR INVESTIR

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Financement de la construction

- Durée : 18 à 36 mois
- Distribution : in fine (à la fin du projet)
- Rendement : 8 à 10%*



L'Estellan - Arâches-la-Frasse (74)

PORTAGE IMMOBILIER

Solution de portage immobilier

- Durée : 12 à 24 mois*
- Distribution : mensuelle
- Rendement : 4 à 6%*



Solu'UP 1 - Sotteville-Sous-le-Val (76)

* Risque de perte en capital et d'illiquidité

LA PLATEFORME UPSTONE

LE PROCESSUS DE SÉLECTION DE PROJETS IMMOBILIERS

AUDIT OPÉRATEUR

Analyse de la bonne santé financière et solvabilité de l'opérateur, mais également de son track record et de sa réputation

AUDIT DE L'OPÉRATION

Analyse de l'environnement, du montage financier et juridique, du bilan de l'opération, de la commercialisation, ...

PASSAGE EN COMITÉ

Comité composé de :
- Arnaud Romanet-Perroux (CEO Upstone)
- Felix Bertojo (Président Spirit)
- Frédéric Ermeneux (Directeur Général Spirit)



LA PLATEFORME UPSTONE

POURQUOI UPSTONE ?

- 1 Une solution 100% digitale
- 2 Investissement à partir de 100€
- 3 Sans frais pour les investisseurs
- 4 Un espace dédié au suivi des opérations
- 5 Spécialisée dans le financement de projets immobiliers

CE QUE NOUS PROPOSONS

PROJETS À HAUT RENDEMENT

- 8 à 12% annuel*
- Coupon in fine
- Durée : 3 mois à 3 ans



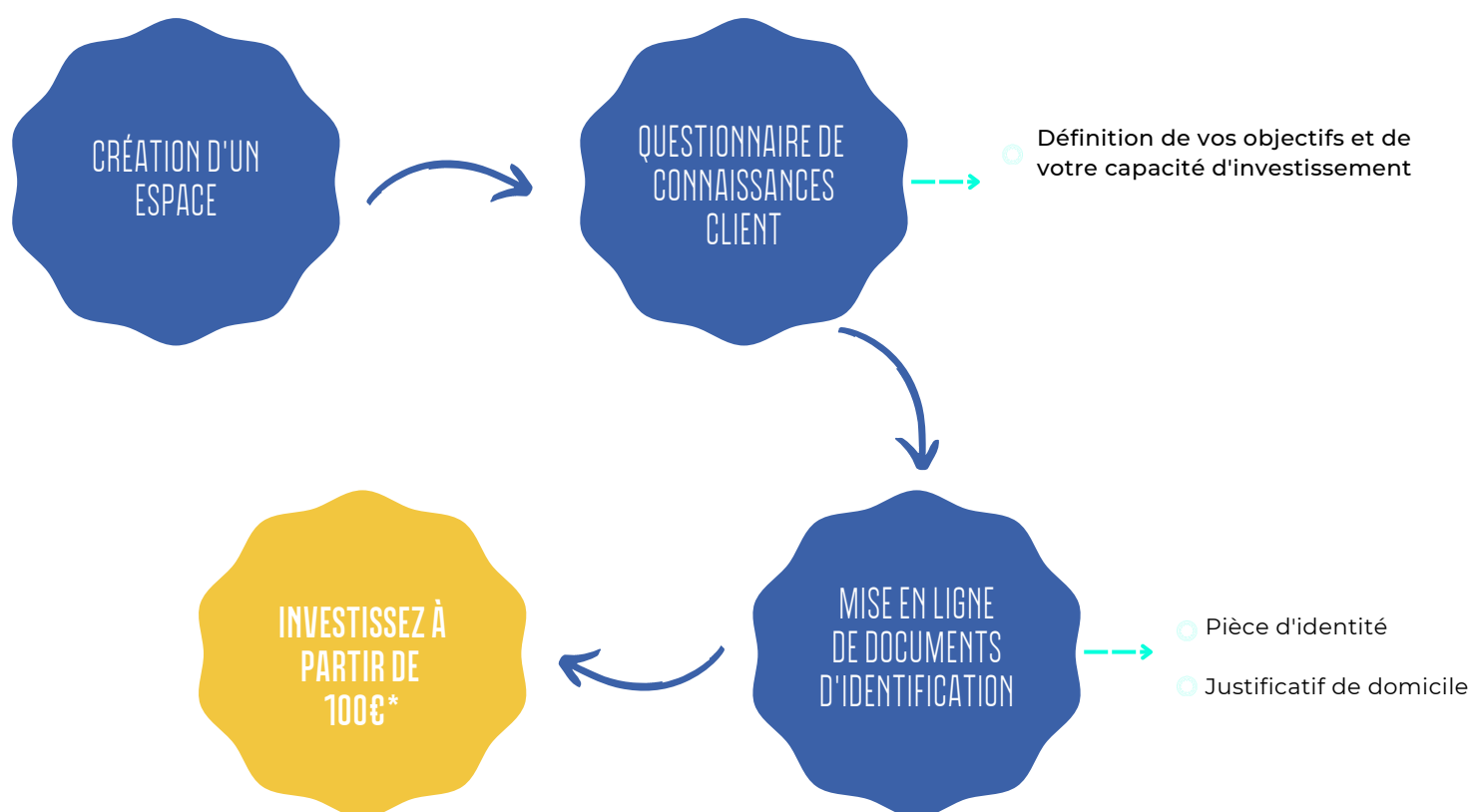
PROJETS SOLIDAIRES

- 4 à 6% annuel*
- Coupon mensuel
- Durée : 1 à 2 ans

* Risque de perte en capital et d'illiquidité

LA PLATEFORME UPSTONE

LA PROCÉDURE D'INSCRIPTION

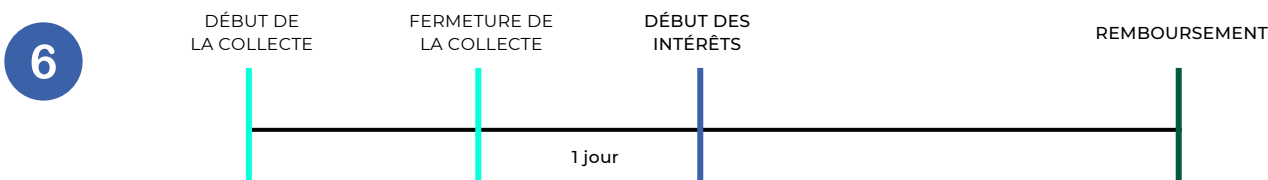


* Dans des projets adaptés à la suite de vos réponses au questionnaire de connaissances client.

LA PLATEFORME UPSTONE

COMMENT INVESTIR ?

- 1 Toutes les informations sur les projets sont disponibles sur les pages projets sur notre site internet : www.upstone.co
Vous trouverez les informations nécessaires pour connaître le projet et ainsi investir : emplacement, bilan, l'opérateur...
- 2 La collecte des projets ouvre à une heure précise, préalablement communiquée par e-mail.
- 3 Pour rappel, vous avez le choix d'investir dans les projets.
Vous n'êtes pas dans l'obligation d'investir dans tous les projets qui vous sont proposés.
- 4 Pour souscrire, il y a trois étapes :
 - Le montant,
 - Leur signature,
 - Le règlement
- 5 Vous pouvez choisir de régler par carte bancaire à hauteur de 2 500€ en temps réel ou bien par virement bancaire quelques jours suivant votre souscription.



ET APRÈS ?

- Des actualités sur les projets dans les pages projets sur notre site internet.
- Dès qu'un remboursement est effectué, vous êtes contactés par e-mail avec les informations suivantes : le nom du projet, le montant remboursé et les intérêts.
- Des publications sur les réseaux sociaux indiquant les remboursements partiels ou totaux des opérations.

CONTACTEZ- NOUS

NOS COORDONNÉES

RUBRIQUE CONTACT
www.upstone.co/contact

contact@upstone.co

NOS RÉSEAUX SOCIAUX



[LINKEDIN](#)



[TWITTER](#)



[FACEBOOK](#)



[INSTAGRAM](#)



[PODCAST
"DES BRIQUES
ET DES BROCS"](#)