



INVESTLEND

Prêt participatif immobilier



7 %

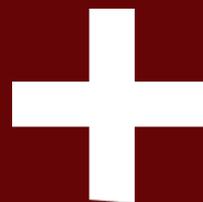
INTÉRÊT
36 MOIS*

**NOUS PARTAGEONS
BIEN PLUS QUE DES
VALEURS. “**

CROWDLENDING
PRÊT PARTICIPATIF

DOSSIER D'INVESTISSEMENT

NYON (VD)





INVESTLEND

Prêt participatif immobilier

QUI SOMMES NOUS ?

Investlend permet à tous d'accéder au marché immobilier suisse avec un investissement minimum de CHF 1'000. Notre plateforme propose des projets immobiliers de rendement et met en relation des propriétaires avec des investisseurs voulant se constituer un portefeuille immobilier.

Nous filtrons soigneusement les opportunités du marché et sélectionnons des projets sûrs, rentables et idéalement situés en Suisse romande.

Gillian Nespolo - CEO

SOMMAIRE

Description	4
Typologie	5
Situation	6
Description des immeubles	7
Aperçu financier	8
Droits et sécurités	12
En bref	13
Quelques photos	14



PROJET DE TROIS IMMEUBLES "OULTERET"

Construction de trois immeubles résidentiels idéalement situés à Nyon (VD).

- ➔ Idéalement situés à Nyon (entre Genève et Lausanne)
- ➔ CHF 11 millions de prêt participatif à 7% d'intérêt annuel
- ➔ 60 appartements et 85 places de parcs (intérieur et extérieur)
- ➔ Terrain et bâtiments nantis aux investisseurs
- ➔ Permis de construire accordé
- ➔ 36 mois (maximum) de prêt participatif



TYPOLOGIE DE L'OBJET



- ➔ Il s'agit d'un projet de trois immeubles résidentiels de 60 appartements au total idéalement situés à Nyon (VD)
- ➔ Typologie des appartements
4x 1.0p. + 14x 2,0p. + 24x 3,0p. + 16x 4p. + 2x 5p.
- ➔ 7'105 m² de surface de plancher pour un volume de 19'894 m³ au total



SITUATION

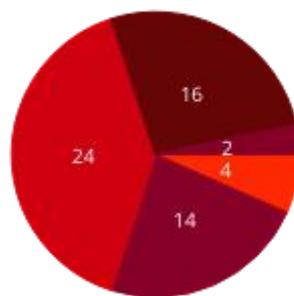


- ➔ **Nyon se trouve sur les rives du Léman, à 39 km de Lausanne et à 22 km de Genève**
- ➔ **La ville a été fondée par les Romains, sous le règne de Jules César, entre 46 av. J.-C. et 44 av. J.-C**
- ➔ **Nyon compte 22 465 habitants et idéalement situé entre deux pôles économique important (Lausanne et Genève)**
- ➔ **L'Union des associations européennes de football (UEFA) et l'Association européenne des clubs (ECA) ont leur siège à Nyon, de même que la fédération syndicale mondiale UNI global union. La région compte également parmi les sièges des plus grands employeurs (l'Hôpital de Nyon, Generali Suisse, Tupperware Suisse, Beckman Coulter Suisse, Hublot, Agroscope de Changins**

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE NYON (VD)

- ➔ Les trois immeubles seront composés de 60 appartements
(4x 1.0p. | 14x 2p. | 24x 3.0p. | 16x 4.0p. | 2x 5.0p.)
- ➔ Les logements sont idéalement situés à Nyon (proche de toutes commodités)
- ➔ La surface habitable totale est de 7'105 m² pour 19'894 m³ de volume.

TPOLOGIE DES APPARTEMENTS



1P. 2P. 3P. 4P. 5P.



Adresse

Chemin d'Oulteret, 1260 Nyon (VD)

Année de construction

2024-2027

Nombre total d'appartements | Places de parcs

60 | 85

Valeur de vente PPE

CHF 66'000'000.-

APERÇU FINANCIER

Prix d'achat terrain		CHF	28'050'000
Coût de construction (projet)		CHF	27'495'264
<small>Frais liés au terrain, frais jusqu'à obtention du PAD et permis, marketing et communication, frais Financement, commercialisation</small>			
Coût total du projet		CHF	55'545'264
Pré-ventes	30%	CHF	16'875'120
Hypothèque	25%	CHF	14'025'000
Fonds propres	17%	CHF	9'209'369
Crédit construction	8%	CHF	4'435'775
Besoin en financement (Crowdlending)	20%	CHF	11'000'000
Durée de l'emprunt : 36 mois			

Coût du financement en Crowdlending

Intérêts annuels (7%)		CHF	770'000
Intérêts sur la durée		CHF	2'310'000
Intérêts sur fonds propres (Crowdlender) ***		7,00%	

Développement Bénéfice/Coût

Valeur à la vente (PPE)		CHF	66'090'766
Coût développement total		CHF	55'545'264
Bénéfice net du promoteur (après remboursement)		CHF	10'545'502
		18,99%	

* Loyers net selon dernier état locatif (non garanti) et taux hypothécaire escompté

++ Le rapport financier annuel prévu se base sur un scénario accepté par Investors d'après les connaissances dont elle dispose et en toute bonne foi. Cette évolution n'est pas garantie et des différences sont possibles. Avant de vous décider pour un investissement, lisez attentivement les avertissements relatifs aux risques; en cas de doutes, consultez un expert financier de votre choix.

*** Rendement au prorata des fonds propres apportés par les copropriétaires. Les éventuelles évolutions de valeur du bien immobilier ne sont pas illustrées dans cette prévision et ne s'appliquent qu'en cas de vente du bien immobilier ou des parts de copropriété.

**** Pour le rendement de distribution, le fonds de réserve dû aux copropriétaires au prorata du rendement sur fonds propres a été déduit. L'évolution de valeur, tout comme la distribution et le solde du fonds de réserve, est 100% propriété des copropriétaires.

***** Le dividende sera imposable et la demande de remboursement de l'impôt anticipé (35%) à faire auprès de chaque actionnaire. Un actionnaire pourra bénéficier de la réduction sur participation, s'il détient au minimum 10% du capital ; cette réduction dépend du canton et varie entre 30% et 50%.

APERÇU FINANCIER

Prix d'achat terrain	CHF	28'050'000
----------------------	-----	------------

Coût de construction (projet)	CHF	27'495'264
-------------------------------	-----	------------

Frais liés au terrain,

Coût total du projet	CHF	55'545'264
-----------------------------	------------	-------------------

Pré-ventes	30%	CHF	16'875'120
------------	-----	-----	------------

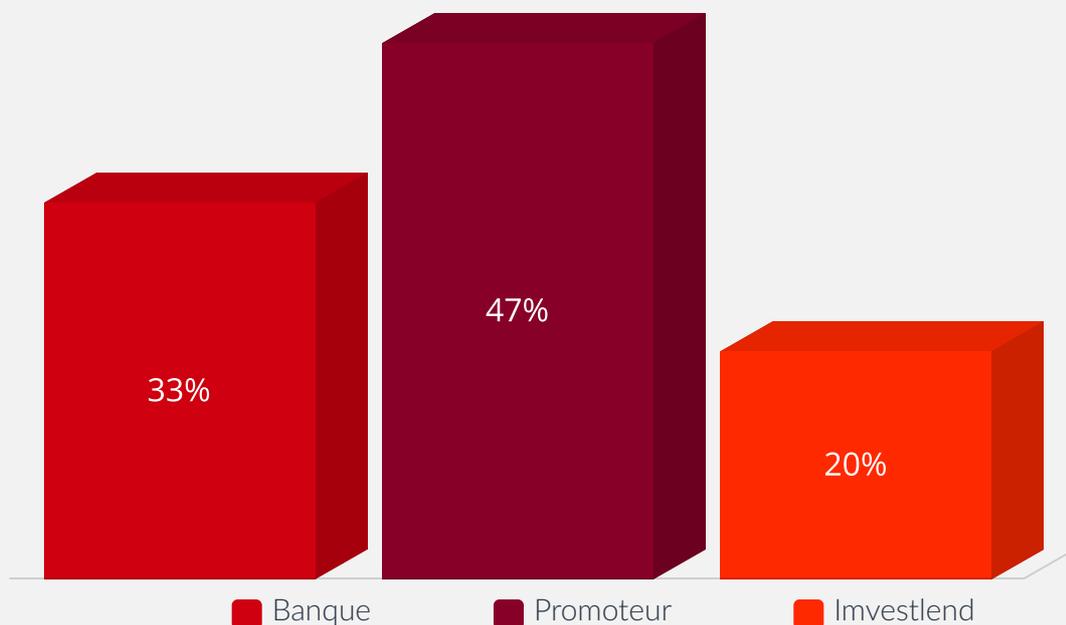
Hypothèque	25%	CHF	14'025'000
------------	-----	-----	------------

Fonds propres	17%	CHF	9'209'369
---------------	-----	-----	-----------

Crédit construction	8%	CHF	4'435'775
---------------------	----	-----	-----------

Besoin en financement (Crowdfunding)	20%	CHF	11'000'000
---	------------	------------	-------------------

Crowdfunding



EMPRUNT PRIVE EN CROWDLENDING

7% | 2027 | MAXIMUM CHF 11 MIOS

N° ISIN	N/A
Valeur	N/A
Agent payeur	Nom du promoteur

Prix d'émission	100%
Durée	36 mois (3 ans)
Prix de remboursement	100%
Montant	Maximum CHF 11'000'000.-
Coupon	7% p.a. payable annuellement le 01 novembre
Libération	01 Novembre 2024
Remboursement	01 Novembre 2027
Forme / Livraison	Les titres sont représentés par un certificat, l'investisseur ne peut exiger la livraison d'un titre individuel.
Coupures	CHF 1'000.- nominal ou un multiple
Possibilité de réouverture	Oui
Engagement contractuel	Clauses négatives, de défaut et pari passu
Droit applicable / for	Droit Suisse / Lausanne
Garanties	Les actifs nets du groupe

Patriarche.

DISCLAIMER POUR UN PRODUIT FINANCIER DE CROWDLENDING

IMPORTANT DISCLAIMER – INFORMATION ET AVERTISSEMENTS SUR LES RISQUES

1. Informations Générales

Les investissements en crowdlending (prêts participatifs) proposés par **Investlend** ne sont pas soumis à la régulation de la FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers) en Suisse. En investissant dans ces produits, vous prêtez de l'argent directement à des entreprises ou à des particuliers via une plateforme en ligne.

2. Nature et Risques des Investissements

Risque de Crédit : Les investissements en crowdlending comportent un risque de crédit. Il existe une possibilité que l'emprunteur ne puisse pas rembourser le prêt selon les termes convenus, entraînant une perte partielle ou totale de votre capital investi.

Risque de Liquidité : Les investissements en crowdlending sont généralement illiquides. Vous ne pouvez pas retirer vos fonds avant l'échéance du prêt ou la réalisation des conditions spécifiques prévues dans le contrat.

Absence de Garantie de Capital : Les investissements en crowdlending ne bénéficient d'aucune garantie de capital. Vous devez être prêt à accepter la possibilité de perdre tout ou partie de votre investissement.

Rendement Variable : Le rendement de votre investissement peut varier et n'est pas garanti. Les taux d'intérêt peuvent fluctuer en fonction des conditions du marché et de la solvabilité des emprunteurs.

3. Exclusion de la Régulation de la FINMA

Les produits financiers de crowdlending offerts par [Nom de la Société] ne sont pas régulés par la FINMA. Par conséquent, les protections offertes par la régulation de la FINMA ne s'appliquent pas à ces investissements.

4. Déclaration de Conformité

En accédant à ce produit financier, vous déclarez avoir pris connaissance des risques associés et comprendre que les investissements en crowdlending comportent des risques financiers significatifs. Vous reconnaissez également que vous avez reçu toutes les informations nécessaires pour prendre une décision d'investissement éclairée.

5. Exclusion de Responsabilité

S2I (Swiss Innovative Investment) SA ne saurait être tenue responsable des pertes directes ou indirectes résultant de l'utilisation de la plateforme de crowdlending ou des décisions d'investissement prises sur la base des informations fournies. Il est fortement recommandé de consulter un conseiller financier indépendant avant de procéder à tout investissement.

6. Contact et Informations Complémentaires

- Pour toute question ou demande d'informations complémentaires, veuillez contacter notre service client à info@investlend.ch ou par téléphone au +41 21 311 40 40.



➔ Intérêt annuel de 7 %

➔ Complexe de 3 immeubles de 60 appartements et 85 places de parcs

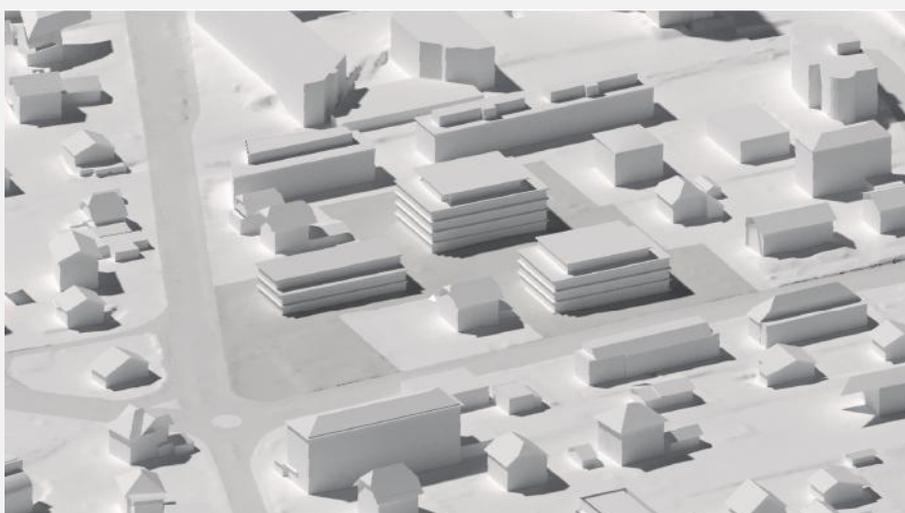
➔ Idéalement situé à Nyon (VD) entre Lausanne et Genève

➔ 36 mois de prêt participatif (crowdlending)

➔ Terrain et Bâtis nantis

➔ Promoteur AAA+

QUELQUES PHOTOS





“L'immobilier est à la base de la richesse”

Théodore Roosevelt

c/o S2I (Swiss Innovative Investment) SA
Voie du Chariot 3, 1003 Lausanne (VD)

www.investlend.ch | info@investlend.ch | +41 21 311 40 40