

PROJET ENEN KEPAR



ENEN

LEASING IMMOBILIER

Informations clés

Projet d'achat et revente en location vente



Montant à collecter : 33 959 405,40 XOF



Diamniadio



Appartement F2 de 45m²



Rendement cible : 15%* / tri cible: 13%*



Durée cible : 5 ans

* Hypothèse de rendement non contractuelle.

Enen Group

- Première plateforme de leasing immobilier et d'investissement immobilier fractionné en Afrique.
 - Nous connectons les investisseurs à des projets viables, inclusifs et bien encadrés juridiquement.
-
- ◆ Sélection rigoureuse des projets
 - ◆ Montage sécurisé via une SAS dédiée
 - ◆ Suivi régulier et reporting aux investisseurs
 - ◆ Accompagnement de bout en bout



L'équipe

20 ans d'expérience en Finance
de Marché et Private Equity
10 ans d'expérience dans la
promotion immobilière
5 ans d'expérience dans
l'Ingénierie Commerciale
immobilière



Biné TAMBOURA
PDG

ex-Private Equity &
Finance



Kalidou DIALLO
Advisor

PDG CGF BOURSE



Salamata TERA DIOP
Responsable commercial



Malick SYLLA
Responsable Technique



Hadémou GUAYE
Responsable de
programme



Une démarche simple et sécurisée

01

Choix du bien et audit

- Sélection d'un appartement neuf à Diamniadio, dans un quartier en plein développement (proche autoroute, hôpital, université...).
- Contrôle des documents juridiques (titre foncier, autorisations de construire) et vérification des garanties fournies par le promoteur AH Africa.

02

Collecte des fonds

- Présentation détaillée du projet sur la plateforme (business plan, photos, plans, etc.).
- Le montant à collecter est de 33 959 405 XOF
- Chaque investisseur souscrit au minimum 1 parts, chaque part valant 1 000 000 XOF.

03

Acquisition et signature du contrat de location-vente

- Une fois la collecte finalisée, ENEN réalise l'achat de l'appartement chez le notaire.
- L'acquéreur signe un contrat de location-vente avec apport initial et échancier de remboursement sur 5 ans.
- L'appartement est ensuite occupé par l'acquéreur.

04

Remboursements mensuels

- L'acquéreur verse chaque mois sa mensualité à la société ENEN KEPAR 1.
- Ces versements couvrent le capital + marge bénéficiaire des investisseurs + frais.
- Les investisseurs reçoivent leur part chaque mois, au prorata de leur investissement..

05

Sortie et remboursement

- Au terme de la période l'acquéreur devient pleinement propriétaire du bien (par exemple 5 à 7 ans).



Les étapes de l'investissement



CRÉATION D'UNE SAS

Nous créons une société dédiée (ENEN KEPAR 1) qui portera le bien, signera le contrat de location-vente avec l'acquéreur, et reversera mensuellement les remboursements aux investisseurs.



SIGNATURE DU CONTRAT

Une fois la levée finalisée, la SAS règle le prix au promoteur AH Africa.

L'acquéreur signe un contrat de location-vente avec un apport de 20 %, puis rembourse chaque mois son échéancier sur 5 ans.



REMBOURSEMENTS MENSUELS

Les mensualités versées par l'acquéreur sont redistribuées chaque mois aux investisseurs, avec un rendement cible de 10 % par an.

Aucune gestion locative à gérer.

Adresse du Bien et Situation

Adresse

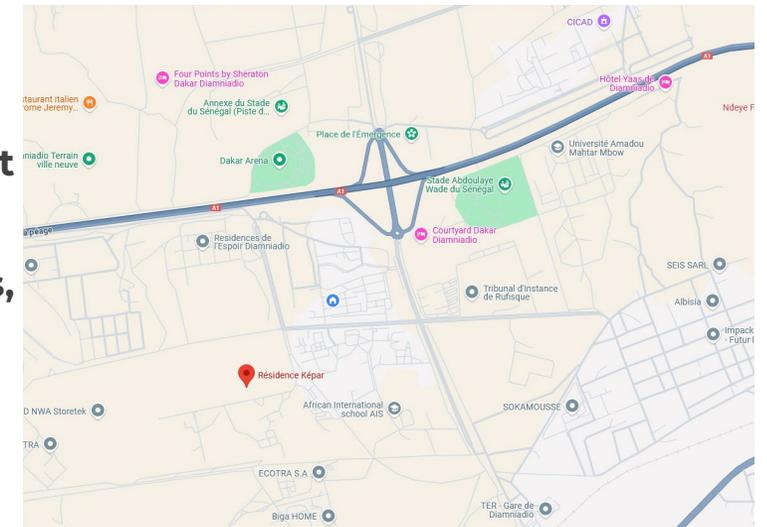
Appartement situé dans la Résidence Kepar du promoteur AH Africa, au cœur de Diamniadio, à proximité de la nouvelle zone administrative et universitaire.

Accessibilité et commodités

- À 3 minutes de l'autoroute à péage
- À 5 minutes du Centre International de Conférences Abdou Diouf (CICAD)
- À 10 minutes du futur hôpital de référence de Diamniadio
- Proximité immédiate des écoles, universités, et administrations publiques

Atouts du quartier

- Diamniadio est une ville nouvelle, conçue pour devenir le pôle économique et administratif de demain
- Forte dynamique de développement (zones industrielles, ministères, logements)
- Potentiel élevé de plus-value immobilière à moyen et long terme
- Environnement sécurisé, neuf, et bien desservi



Éléments Financiers : Détails de l'Opération

Acquisition	40 887,04 €	27 000 000,00 XOF
Frais structuration forfait	1 524,00 €	1 000 000,00 XOF
Frais ENEN	4 122,14 €	2 708 244,27 XOF
Provisions frais de notaire	4 946,56 €	3 249 893,13 XOF
TOTAL INVESTISSEMENT	51 814,08 €	33 959 405,40 XOF
Apport Acquéreur	8 244,28 €	5 400 00,00 XOF
TOTAL A REMBOURSER ACQUEREUR	43 602,15 €	28 559 405,40 XOF



Données financières non contractuelles, * Hypothèse de rendement non contractuelle.

Éléments Financiers : Hypothèses de Rendement

✓ RÉCAPITULATIF CÔTÉ INVESTISSEURS

- Montant total investi : 33 959 405 FCFA
- Durée d'investissement : 5 ans
- Revenus annuels bruts (loyers perçus) : 5 711 881 FCFA
- Frais de gestion (7 % du loyer brut) : 399 832 FCFA/an
- Revenus annuels nets (après gestion) : 5 312 049 FCFA
- Rendement annuel net : 15,64 %
- TRI sur 5 ans : 13,81 %



Synthèse des termes et conditions

Termes & Conditions	Caractéristiques
Dénomination	<ul style="list-style-type: none">• ENEN KEPAR 1
Forme juridique	<ul style="list-style-type: none">• Société par Actions Simplifiées (SAS) (en cours de création)
Durée de placement recommandée	<ul style="list-style-type: none">• 5 ans à compter de la date de livraison
Engagements fonds propres	<ul style="list-style-type: none">• Capital ouvert à la souscription : 33 959 405,40 XOF à 1 000 000 XOF
Stratégie d'investissement	<ul style="list-style-type: none">• Contrat de location-vente avec apport de 20 % et mensualités sur 5 ans
Objectif de performances	<ul style="list-style-type: none">• Rendement cible brut : 15 % par an – soit 13 % tri sur 5 ans
Taux de remboursement	<ul style="list-style-type: none">• Échéancier fixe sur 60 mois (remboursement mensuel sécurisé)
Frais et commissions	<ul style="list-style-type: none">• Commission de levée ENEN: 10% TTC maximum du montant souscrit• Frais de fonctionnement et de gestion annuels : 7 % HT de la valeur globale des loyers encaissés• Frais de structuration ENEN KEPAR SAS: 1 000 000 XOF



Le suivi de l'investissement



- **Assemblée annuelle tenue en ligne pour suivi collectif du projet**
- **Reporting trimestriel sur l'avancement des remboursements**

- **Remboursements mensuels automatiques à tous les investisseurs via ENEN KEPAR 1**
- **Pas de gestion locative ou aléas de vacance à gérer**



Conditions de Souscription

Montant minimal d'investissement

- 1 part à 1 000 000 XOF (~1 500 €).
- Possibilité de souscrire plusieurs parts, sans maximum.

Souscription et versement

- Dossier d'investissement à remplir en ligne ou en présentiel (CNI, passeport, etc.).
- Modalités de paiement : virement bancaire (en XOF ou en euros).

Frais et gestion

- Remboursements automatisés chaque mois via la SAS
- Frais inclus dans les mensualités versées par l'acquéreur (10 % levée + 1M FCFA structuration)

Durée de placement et sortie

- Durée de placement : 5 ans à compter de la livraison
- Sortie anticipée possible sous conditions (cession des parts)



Un processus rigoureux pour sécuriser les investissements

✓ 1. Qualification initiale

- Vérification des informations d'identité, de situation familiale et de stabilité résidentielle.
- Premier échange humain (ou via WhatsApp) pour comprendre le projet et la motivation de l'acquéreur.

💡 2. Analyse de solvabilité alternative

- Revenu formel ou informel analysé via notre grille propriétaire.
- Analyse des flux réguliers (transferts diaspora, revenus cash, activité pro).
- Évaluation de la capacité à constituer un apport (généralement 30%).

🧠 3. Scoring interne par IA (en cours de déploiement)

- Analyse comportementale (historique d'épargne, régularité, stabilité).
- Segmentation selon le profil de risque.
- Attribution d'un scoring « Enen » qui guide la validation finale.

🤝 4. Engagement contractuel fort

- Signature d'un contrat de leasing ou VEFA avec clauses protectrices.
- Encadrement notarié avec conditions de résiliation ou remplacement en cas d'impayé.
- Garantie d'un suivi régulier (appels, alertes automatisées, accompagnement).

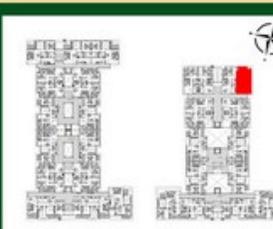
🔒 5. Taux d'effort maîtrisé

- Le loyer/mensualité ne dépasse jamais 33% des revenus estimés.
- Objectif : éviter le surendettement tout en maximisant la sécurité du projet.

SÉLECTION DES ACQUÉREURS



KEPAR appartement type F2 - Plan



RÉSIDENCE KÉPAR

Appartement 2 PIECES

TABLEAU DES SURFACES

SURFACE HABITABLE 43.40 m²

Balcon : 02.60 m²

 RÉSIDENCE
KÉPAR
Par Miftah Sénégal

ENEN – Képar (la « SAS »), société par actions simplifiée en cours de création.

ENEN, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dakar sous le numéro SN.DKR.2024.B.24188, est une société de gestion de promotion immobilière.

La présente Note d'Investissement est fournie par ENEN dans le cadre du projet de

«ENEN KEPAR».

Les informations mentionnées dans la présente note d'investissement sont strictement confidentielles et ne s'adressent qu'aux personnes dûment inscrites auprès de ENEN. Afin de leur permettre de prendre leur décision d'investissement en ayant une meilleure connaissance du projet à financer, ENEN a souhaité établir la présente Note d'Investissement en complément des informations et documents transmis par ailleurs.

Avertissements

Le contenu de la note d'investissement a été établi par l'équipe ENEN sur la base des documents fournis par les parties prenantes au projet à financer. La note d'investissement expose en synthèse les travaux de contrôle effectués sur les éléments transmis par lesdites parties. Elle peut aborder des questions juridiques, comptables ou fiscales afin de faciliter la compréhension.

Toutefois, elle ne contient ni ne constitue un avis ou conseil juridique, comptable ou fiscal. Les informations contenues dans la note d'investissement sont données à titre purement indicatif. Elles ne constituent pas une promesse ou une représentation du futur. En particulier, aucune garantie ne peut être donnée par ENEN quant au caractère réalisable des éventuelles estimations, objectifs et projections.

Il appartient par conséquent au destinataire de se former sa propre opinion de manière indépendante après avoir procédé aux vérifications ou demandes d'informations appropriées.

La note d'investissement est un document informatif qui ne saurait constituer une offre ou une invitation quelconque à souscrire.

Pour de plus amples informations, vous pouvez

contacter : **Relations Investisseurs:**

investisseurs@enen-group.com Tél. :+221 77 159 04 57



Synthèse des risques et mécanismes de protection

Avant de souscrire à des parts de cette SAS, nous attirons votre attention sur l'importance de prendre connaissance des risques encourus :

- **Risque de perte de capital** : ce véhicule d'investissement proposé par ENEN n'offre aucune garantie de protection en capital.
- **Risque lié à la liquidité des actifs** : la stratégie d'investissement mise en œuvre par ENEN repose sur l'investissement dans des actifs immobiliers non cotés qui, par définition, ne sont pas liquides. En conséquence, l'investisseur ne peut pas récupérer son investissement à tout moment.
- **Risque lié à la dépréciation des actifs immobiliers** : la valeur de l'actifs détenus est soumise à l'évolution du marché immobilier dans la zone où ils se situent. Une dépréciation de cette valeur n'est pas à exclure.
- **Risque de contrepartie** : un risque de défaillance d'une contrepartie de marché ou des locataires conduisant à un défaut de paiement.
- ✓ **Contrats notariés et actes juridiques encadrés** : Signature d'un contrat de location-vente notarié avec engagement clair de l'acquéreur.
- ✓ **Garantie de reprise du bien** : En cas de défaut prolongé, récupération automatique du bien par la société porteuse.
- ✓ **Sélection rigoureuse des acquéreurs** : Analyse de solvabilité, scoring interne et vérification terrain (revenus, comportement locatif).



NOUS CONTACTER

ENEN Group

Biné TAMBOURA

bine.tamboura@enen-group.com

Tél. :+33 7 51 34 92 28

Salamata TERA

Salamata.tera@enen-group.com

Tél. :+221 78 487 18 18

