



leasemint

La combinaison de l'IA + Fintech pour la location à long terme

Transformer la location en une transaction instantanée, bancarisable et tokenisée.

IA

Intelligence Artificielle pour des évaluations rapides et précises.

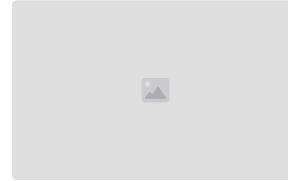
Fintech

Solutions financières innovantes pour des transactions sécurisées.

Location

Simplification du processus de location à long terme.

Résumé Exécutif



Le Défi

Le marché locatif reste fragmenté et inefficace - propriétaires confrontés à des déficits de trésorerie, locataires bloqués par des coûts initiaux élevés, investisseurs sans accès à des rendements alternatifs.

Notre Solution

Leasemint combine IA, fintech et tokenisation pour transformer la location en une transaction instantanée et bancarisable. Une plateforme unique avec trois moteurs principaux : vérification par IA, innovation financière, et écosystème de confiance.

Impact

- Liquidité immédiate pour les propriétaires
- Accès facilité au logement pour les locataires
- Nouveaux rendements pour les investisseurs
- Modèle assurable et transparent

Mise sur le Marché

Approche progressive du projet pilote à l'échelle internationale, avec des partenariats stratégiques à chaque étape.

Le Défi

Le marché locatif reste fragmenté et inefficace, créant des frictions pour toutes les parties prenantes. Chaque participant est confronté à des défis uniques qui limitent la croissance et l'accessibilité.



Propriétaires immobiliers

Sont confrontés à des déficits de trésorerie entre les paiements de loyer et à des flux de revenus imprévisibles, ce qui entrave la croissance et l'investissement dans l'amélioration des propriétés.



Locataires

Sont confrontés à des coûts initiaux élevés, notamment le premier et le dernier mois de loyer ainsi que les dépôts de garantie. Cela crée des obstacles à l'accès à un logement de qualité, en particulier pour les jeunes professionnels et les familles en croissance.



Investisseurs

Manquent d'accès à des rendements immobiliers alternatifs sans la complexité et les exigences en capital liées à la propriété directe.



Louer aujourd'hui pour construire demain

Comment Leasemint Transforme la Location Immobilière



Propriétaires : Reçoivent le Loyer Immédiatement

- Accès à plusieurs mois ou années de loyer à l'avance.
- Amélioration instantanée de la trésorerie pour les rénovations ou de nouveaux investissements.
- Simplification de la location de longue durée, en s'éloignant des plateformes à court terme.

Les propriétaires n'attendent plus le loyer ; ils le reçoivent immédiatement et ont un accès libre à leur capital.



Locataires : Accès à des Logements Autrement Inaccessibles

- Accès à des biens en dehors des marchés locatifs traditionnels (ex : ex-Airbnb).
- Loyer payé via crédit bancaire, souvent plus abordable que le loyer traditionnel.
- Idéal pour les étudiants étrangers, les expatriés et les milléniaux natifs du numérique.

Les locataires sécurisent un logement via le crédit, et non uniquement sur la base d'actifs existants.



Plateforme Leasemint : Sécurise et Orchestre les Flux

- Vérifie et certifie les biens et les utilisateurs (IA, KYC, contrôles automatisés).
- Connecte les banques et les assureurs directement avec les propriétaires et les locataires.
- Sécurise un flux financier global, réduisant les risques isolés.

Leasemint transforme le loyer en un produit de crédit fiable, traçable et sécurisé.



Grâce au crédit bancaire, Leasemint facilite l'accès au logement pour les locataires et sécurise les propriétaires.

Plateforme & Architecture financière



1

PLATEFORME LEASEMINT

2

API / workflow sécurisé

3

PARTENAIRES

Flux de Paiement Leasemint – Qui Paie Qui ?

Traçabilité complète des flux financiers

1

DEMANDE & QUALIFICATION

- 👤 Locataire: Applique pour logement
- ✅ Leasemint: Vérifie KYC, revenus, scoring crédit
- 🏡 Propriétaire: Liste bien sur plateforme
- ✅ Leasemint: Valide propriété, légalité, prix

2

FINANCEMENT BANCAIRE

- 🏦 Banque: Approuve crédit locataire
- 💰 Banque verse: 36 000€ (36 mois × 1000€)
- ➡️ Argent va à: LEASEMINT (compte séquestre)

3

PAIEMENT PROPRIÉTAIRE

- 💰 Leasemint verse: 24-36 mois loyer d'avance
- ➡️ Propriétaire reçoit: Liquidité immédiate
- ⌚ Timing: 48-72h après signature

4

REMBOURSEMENT LOCATAIRE

- 💳 Locataire paie: 1000€/mois × 36 mois
- ➡️ Paiement va à: BANQUE (remboursement crédit)
- 💡 Taux: Souvent < loyer traditionnel

5

MONÉTISATION LEASEMINT

- 💰 Leasemint préleve: ~10% commission GMV
- 💵 Leasemint reçoit: ~2 400€ sur contrat 24 000€
- 📊 Sources: Frais service + spread financement

6

MONITORING CONTINU

- 👁️ Leasemint surveille: Paiements + état propriété
- 🛡️ Si défaut: Assurance + marché secondaire
- ✅ Propriétaire: Protégé (oyer déjà reçu)

⌚ 💰 PROPRIÉTAIRE: Reçoit 24-36 mois d'avance

⌚ 💳 LOCATAIRE: Paie mensuellement à la banque

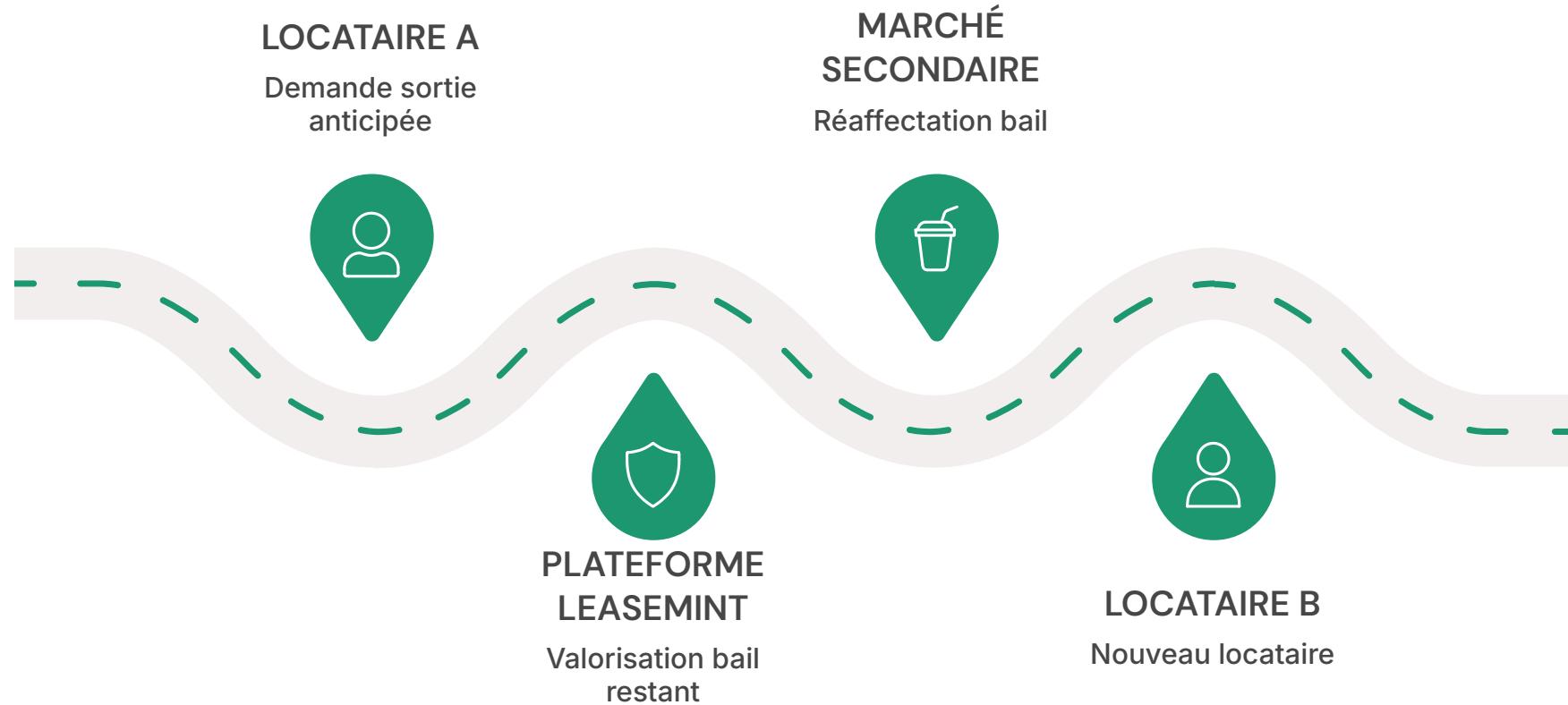
⌚ 💵 BANQUE: Finance + reçoit remboursements

⌚ ⚡ LEASEMINT: Orchestre + prend commission

Flux triangulaire: Banque finance → Propriétaire reçoit → Locataire rembourse → Leasemint orchestre

Marché Secondaire – Sortie Anticipée & Réaffectation

Sortie ≠ Défaut • Réaffectation ≠ Résiliation



Leasemint permet la sortie anticipée sans briser la chaîne locative ou de crédit.

Une plateforme d'agrégation d'offre et de demande locative et de financement des revenus locatifs

Le marché locatif est **fragmenté, peu fiable et inefficace.**

Les locataires font face à des annonces non vérifiées et à des parcours complexes, les propriétaires peinent à qualifier rapidement les candidats, et les acteurs financiers manquent de **données structurées et exploitables** pour prendre des décisions efficaces.

Leasemint répond à cette inefficience par une **plateforme fintech propulsée par l'IA** qui centralise, qualifie et orchestre l'ensemble du parcours locatif longue durée.



Agrégation IA

Plateforme intelligente qui agrège les annonces vérifiées de multiples sources, éliminant les doublons et la fraude.

Vérification KYC

Vérification d'identité complète garantissant la confiance et la sécurité pour tous les participants de la plateforme.

Financement intelligent

Options de financement intégrées qui simplifient le processus de location pour les propriétaires comme pour les locataires.

Vérifiée. Transparente. Intelligente.

Une Plateforme, Trois Moteurs Principaux

Leasemint combine la technologie de l'IA, la vérification de la confiance et l'innovation financière pour créer un écosystème où chaque participant est gagnant.



Moteur de Recherche IA

Agrège et nettoie les annonces de SeLoger, PAP, Leboncoin, Idealista, et bien d'autres. Notre IA supprime les arnaques, les doublons et les données obsolètes pour offrir une fiabilité et une confiance des utilisateurs inégalées.



Utilisateurs et Annonces Vérifiés

Les locataires et les propriétaires complètent la vérification KYC de Leasemint. Cela garantit la confiance, prévient la fraude et alimente des fonctionnalités de notation de crédit intelligentes qui profitent à l'ensemble de l'écosystème.



Financement et Monétisation

Leasemint est une plateforme d'orchestration fintech qui connecte locataires et partenaires financiers, sans porter le risque.

Les locataires accèdent à des solutions de financement partenaires pour sécuriser leur location. Les propriétaires bénéficient de dossiers solvabilisés et de décisions rapides.

IA + KYC = Couche de confiance pour l'économie locative

Stratégie de go-to-market

Notre approche progressive assure une croissance durable sur 12 mois, en développant la plateforme avec des partenaires KYC réputés, puis en intégrant rapidement des partenaires financiers et assureurs.



Phase 1 : Développement Plateforme & Agrégation (Mois 1-4)

- Développement complet de la plateforme Leasemint
- Partenariat avec des acteurs KYC réputés pour la vérification
- Lancement du moteur de recherche IA pour agréger les utilisateurs
- Acquisition des premiers locataires et propriétaires
- Validation du modèle d'agrégation et des KPI



Phase 2 : Intégration Financière (Mois 5-8)

- Ajout de partenaires financiers pour solutions de financement
- Lancement de l'application mobile Leasemint
- Intégration de passerelles de paiement
- Expansion de la base utilisateurs via le moteur de recherche
- Développement de cas d'usage et études de marché
- Optimisation du parcours utilisateur



Phase 3 : Écosystème Complet (Mois 9-12)

- Intégration de partenaires assureurs
- Déploiement de l'écosystème complet (KYC + Finance + Assurance)
- Expansion géographique et mise à l'échelle
- Ouverture à de nouveaux segments de marché
- Préparation du développement international

Partenaires Recherchés

Leasemint recherche des partenaires stratégiques pour construire un écosystème financier complet autour de la location longue durée.



Banques (Crédit Bail)

Financement des dépôts de garantie et premiers loyers

- Solutions de crédit pour les locataires
- Accès à une clientèle qualifiée et vérifiée
- Réduction du risque grâce au scoring IA



Assureurs Crédit (Garantie défaut)

Couverture des impayés locatifs

- Données structurées pour évaluation du risque
- Mutualisation sur portefeuille diversifié
- Reporting en temps réel



Investisseurs Institutionnels (Fonds Crédit)

Accès à un nouveau marché de crédit locatif

- Rendements attractifs et prévisibles
- Portefeuille granulaire et diversifié
- Transparence totale sur les actifs

Impact Social

Notre mission va au-delà des retours financiers pour créer un écosystème du logement plus équitable et efficace pour tous les participants.



Accessibilité au Logement

En créant des flux de capitaux plus efficaces sur le marché locatif, Leasemint vise à réduire les coûts initiaux pour les locataires, rendant le logement de qualité plus accessible à tous les niveaux de revenus.



Démocratisation de la Propriété

L'abaissement des barrières d'investissement permet une participation plus large à l'immobilier et aux rendements immobiliers, en particulier pour les groupes historiquement exclus des opportunités d'investissement immobilier.



Stabilité Financière

Aider les petits propriétaires et les propriétaires immobiliers à améliorer leur trésorerie et leur planification financière, en soutenant la durabilité des logements locatifs privés.

Marché Potentiel – France & Europe

Un marché locatif ample, structuré et sous tension

Marché France:

- Marché immobilier résidentiel : ~486 Mds € en 2025, croissance prévue à TCAC ~5,9% (2025-2030)
- Tensions locatives fortes : rareté de l'offre, loyers en hausse dans les grandes villes
- Loyer moyen national : ~723 €/mois (2025)
- Millions d'unités locatives privatives disponibles

Source : Mordor Intelligence, SeLoger, INSEE

Marché Europe:

- Marché immobilier résidentiel : ~2 660 Mds € en 2025 → ~3 515 Mds € en 2030 (TCAC ~5,7%)
- 32% des ménages de l'UE vivent en logement locatif
- Pressions similaires sur l'offre et les loyers dans les capitales européennes
- Marché locatif en transformation structurelle

Source : Mordor Intelligence, Eurostat

- ❑ Un marché structuré offrant une opportunité d'adoption rapide pour Leasemint, d'abord en France, puis à l'échelle européenne.

Marché Cible

Profils des Propriétaires

- Recherche de financement pour divers projets (rénovation, dépenses personnelles, acquisition de véhicules, études des enfants, etc.).
- Propriétaires dont la licence de location touristique a expiré ou souhaitant s'affranchir des contraintes des plateformes de location saisonnière (ex: Airbnb).
- Désirant une gestion locative simplifiée, notamment pour l'encaissement des loyers.
- Seniors.

Profils des Locataires

- Expatriés.
- Jeunes professionnels (trentenaires) privilégiant les démarches entièrement dématérialisées.
- Étudiants étrangers.

Volumes Ciblés – Année 1 (Phase Pilote)

L'Année 1 constitue une phase pilote échelonnée, destinée à valider le modèle opérationnel et économique de Leasemint avant montée en charge.



100 contrats

Volumes suffisants pour valider l'acquisition multi-côtés, observer les comportements utilisateurs, et consolider les données de scoring



12 000 € à 30 000 €

Correspondant au dépôt de garantie, au préfinancement initial du loyer, et aux standards des baux résidentiels français



20 M€ à 45 M€

Taille de portefeuille volontairement maîtrisée, permettant une analyse fine de la performance et une évaluation robuste des risques



Périmètre du pilote :

- Déploiement contrôlé sur le marché résidentiel intermédiaire
- Ciblage de locataires avec revenus vérifiés et stabilité professionnelle
- Montée en charge progressive pour tester les flux, la performance et la résilience du modèle

Caractéristiques du Portefeuille – Année 1



Diversification Géographique

Déploiement multirégional en France pour réduire les risques



Exposition Granulaire

Un grand nombre de petits contrats minimise l'impact d'un défaut unique



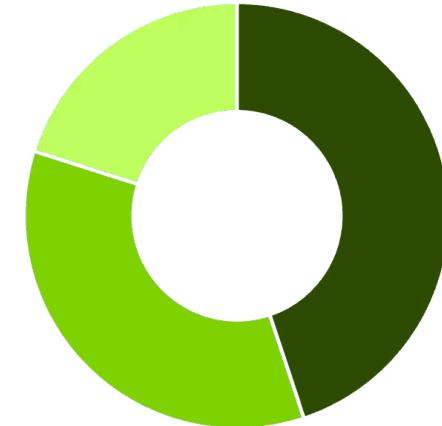
Conditions Standardisées

Structures de crédit uniformes pour simplifier la souscription



Environnement Riche en Données

Plateforme numérique pour suivi des performances et analyse des risques



Composition attendue du portefeuille de l'Année 1 par niveau de qualité de crédit.

PROCHAINES ÉTAPES

Lancer un pilote avec des partenaires choisis



Définir le périmètre

Sélection d'un premier lot de contrats représentatifs.



Valider les critères

Formalisation des événements de défaut et des conditions de déclenchement.



Tester le modèle

Validation sur données réelles et ajustement des paramètres.

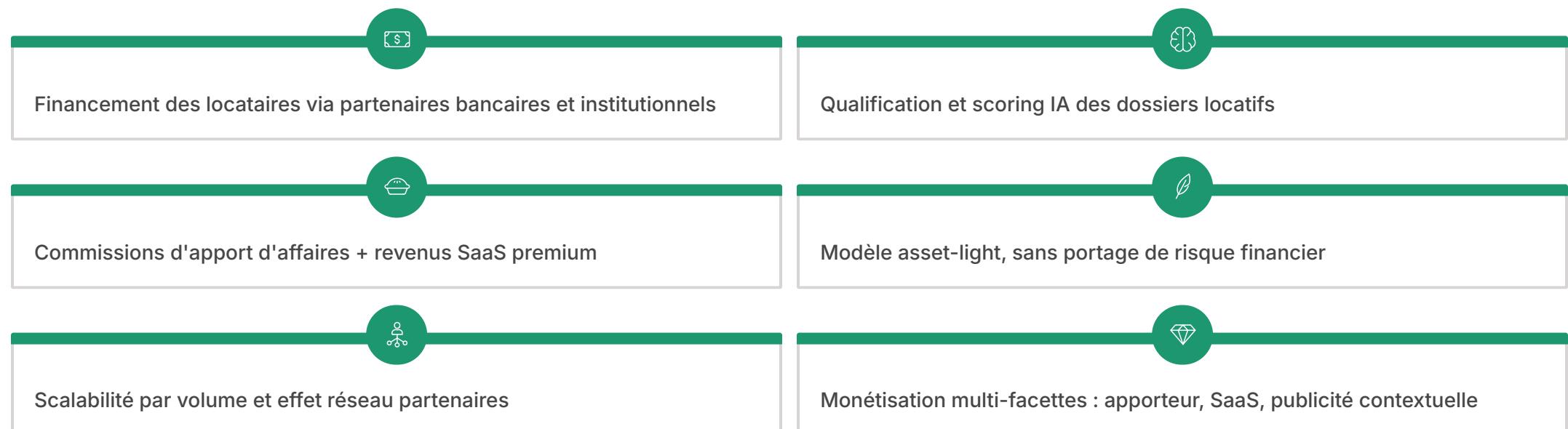


Leasemint — Quand la location devient un crédit assurable, structuré et conforme.



Buissness Model – Leasemint

Plateforme fintech IA d'orchestration locative, sans portage de risque



P&L Prévisionnel – Leasemint

Trajectoire vers la rentabilité en 3 ans

1 Revenus

Année 1 : 120 K€ (100 dossiers) → Année 3 : 1.0 M€+ (800 dossiers)

2 Modèle de revenus

Commissions d'apport + revenus SaaS récurrents

3 Structure de coûts

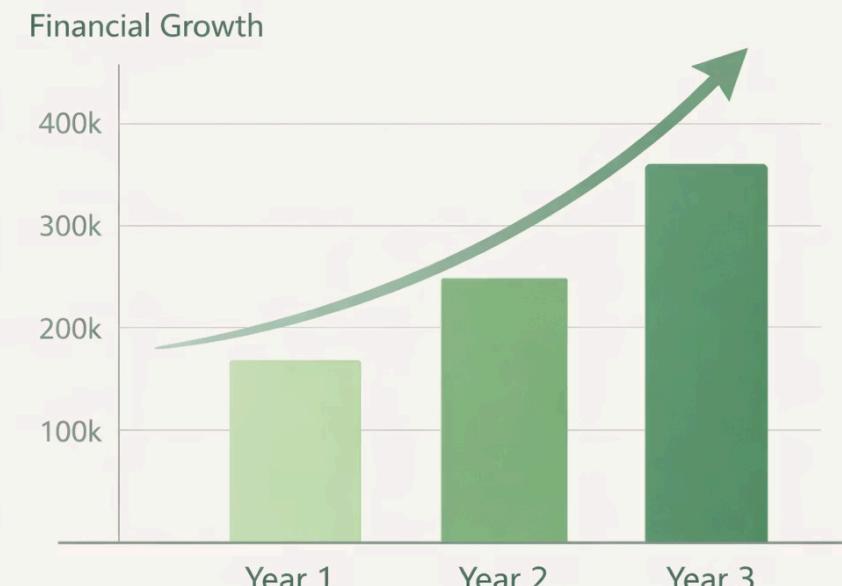
Principalement fixe : tech, équipe, conformité, stratégie de commercialisation

4 Marge

Amélioration progressive de la marge (+de 40% EBITDA) avec l'effet volume et l'automatisation

5 Seuil de rentabilité

Atteint en Année 3 grâce à la scalabilité du modèle



Unit Economics – Leasemint

Création de valeur par transaction



Revenu moyen par dossier : 1150 €
(Année 1) → 1190 € (Année 3)



Modèle : commission d'apport
d'affaires + revenus SaaS par dossier



Coûts marginaux faibles :
automatisation IA et infrastructure
cloud scalable



Effet volume : principal levier
d'amélioration de la marge unitaire



Scalabilité naturelle : chaque dossier
supplémentaire améliore la rentabilité

Consommation de trésorerie et autonomie financière – Leasemint

Maîtrise financière et discipline d'exécution



Investissements concentrés

tech/produit, équipe core, conformité,
partenariats



Modèle asset-light

aucune mobilisation de bilan, pas de
portage de risque



Structure de coûts fixes

maîtrise du burn mensuel et prévisibilité



Runway aligné

avec montée en charge commerciale et
jalons de revenus



Discipline financière

adaptée au seed/Series A avec focus
sur l'exécution

Founders

Tech × Capital Markets × Execution



Emmanuel Marquez

- Co-Founder – Technology & Product
- 30+ years building complex, high-performance platforms (AI, fintech, real-time systems)
 - Former leadership roles at AMD, StarVR, Starbreeze, Bongfish; partnerships with Epic, Unity, Blackshark.ai
 - Leads Leasemint's AI underwriting, tokenized leasing engine, and end-to-end platform execution
 - Video game background enables mass-market UX design targeting next-generation users



Christelle Ricard

- Co-Founder – Operations & Governance
- International Real Estate investments (Canada, Belgium, France, Spain)
 - Led €3M+ transformation and investment programs across Canada & EU
 - Owns execution discipline, governance, regulatory readiness, and scale-up operations



Patrick Le Juste

- Co-Founder – Capital Markets & Structuring
- 37+ years in investment banking & capital markets at Société Générale (Paris), Deutsche Bank (NY), UBS (London)
 - Founder of MIM3 (Geneva); deep expertise in trading, financial engineering, structured products, and asset management
 - Designs Leasemint's capital structure, investor products, and risk architecture

A rare founder team combining tier-1 capital markets expertise, deep tech execution, and operational rigor — built for VC-scale fintech in regulated real-asset markets.

Advisors



Jean-François Ricard

Conseiller Stratégique – Opérations & Croissance

- 30+ ans d'expérience dans la mise à l'échelle d'entreprises industrielles et technologiques (Bombardier, Valeo, UCB, Dawn Foods, Amazon, The Pure Food Co)
- A dirigé des programmes de transformation de plus de 30M€ en Europe, États-Unis et MENA
- Conseille sur la discipline d'exécution, les cadres de gouvernance et la préparation réglementaire pour la croissance fintech



Romain Poirot-Lellig

Conseiller – Levée de Fonds & Stratégies Marketing

- 10 ans d'expérience en tant que consultant en levée de fonds
- Fondateur de la plateforme SaaS Kwik Delivery - levée de 6M\$
- Conseille sur les relations investisseurs, la stratégie de pitch et le marketing de croissance



François Girard

Conseiller – Fiscalité & Restructuration d'Entreprises

- Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes avec plus de 30 ans d'expérience
- Titulaire du Certificat Supérieur de Droit Fiscal
- Spécialiste en restructuration et accompagnement d'entreprises en difficulté (17 ans d'expérience)
- Conseil en optimisation fiscale, conformité réglementaire et stratégies de restructuration
- Ancien membre du bureau d'un Medef territorial et Délégué Consulaire à la CCI
- Associé conseil d'une chaudronnerie industrielle



leasemint

Louer aujourd'hui pour construire demain



Christelle Ricard

Christelle@Leasemint.ai

+33 6 17 34 44 95



Emmanuel Marquez

Manu@Leasemint.ai

+33 7 67 28 98 64

Annexe

Documentation Technique et Compléments

Informations techniques complémentaires et documentation détaillée



L'Infrastructure Technologique Leasemint

Piliers, Technologies et API Partenaires

Une Approche Scalable, Sécurisée et Conforme pour l'Écosystème du Logement



Moteur d'Intelligence Artificielle

(Appariement & Notation IA)



Architecture Fintech & Smart Contracts



Hub de Conformité & Identité

(Couche de Confiance Numérique)

Technologies de pointe + Intégrations API robustes = Écosystème connecté et interopérable

Pilier 1 – Moteur d'Intelligence Artificielle

Moteur de Jumelage et de Notation par IA



Rôle Central de l'IA

- Scoring Prédictif : Analyse de solvabilité et évaluation du risque en temps réel
- Matching Intelligent : Optimisation de la mise en relation locataires/propriétaires (B2B)
- Automatisation des décisions : Réduction de 70% du temps de traitement



Technologies Clés

- Apprentissage Automatique : Python, TensorFlow, PyTorch pour modèles prédictifs
- Analyse de Données Massives : Apache Spark pour traitement de volumes massifs
- Services d'IA Cloud : AWS SageMaker, Google AI Platform pour scalabilité



API Partenaires Potentielles

- Bureaux de crédit : FICO, Equifax pour données de solvabilité
- Bases de données immobilières : Agrégation multi-sources
- Solutions d'analyse de marché : Données de tarification et tendances

Pilier 2 – Architecture Fintech et Contrats Intelligents

Transformation du bail en actif financier dynamique et auto-exécutant



Contrats Intelligents : Tokenisation et Automatisation

- Séquestration digital : Gestion automatisée des dépôts de garantie et loyers
- Paiements programmés : Prélèvements, commissions, reversements automatiques
- Indexation via Oracles : Révision légale des loyers en temps réel
- Activation des garanties : Déclenchement automatique en cas de défaut



Technologies Clés

- Blockchain/DLT : Ethereum, Hyperledger Fabric (réseaux privés)
- Contrats Intelligents : Solidity pour programmation des contrats
- Oracles : Chainlink pour données externes fiables
- Paiements Sécurisés : Cadres conformes PSD2



API Partenaires Potentielles

- Plateformes de paiement : Stripe, Adyen pour transactions
- Fonds de titrisation : Refinancement des flux de loyers
- Plateformes d'investissement : Accès aux investisseurs institutionnels

Pilier 3 – Hub de Conformité & Identité

Couche de confiance numérique - Sécurité juridique et validité des participants



Intégration KYC/KYB Automatisée

- Vérification d'identité dématérialisée en temps réel
- Conformité réglementaire intégrée (RGPD, AML, KYC)
- Validation des documents officiels via OCR et IA
- Base de données sécurisée et chiffrée



Technologies Clés

- Identité numérique : OpenID Connect, OAuth2 pour authentification
- Vérification d'identité : Onfido, SumSub pour KYC/KYB
- RegTech : Registres de conformité et piste d'audit automatisée
- Chiffrement : Standards bancaires (AES-256, TLS 1.3)



API Partenaires Potentielles

- Fournisseurs d'identité numérique : Solutions eIDAS-compliant
- Services de vérification de documents : OCR et validation automatique
- Bases de données anti-blanchiment (AML) : Filtrage en temps réel
- Registres officiels : Connexion aux bases gouvernementales

Leasemint : Un Écosystème Connecté

API Bancaires & Assurances pour un Flux Financier Fluide

L'interopérabilité via des API robustes est fondamentale pour un écosystème financier fluide et sécurisé.

Pour les Banques

- Accès sécurisé aux informations de compte via API PSD2 (Open Banking)
- Consentement utilisateur et conformité réglementaire
- Automatisation des flux de paiement (prélèvements, virements)
- Facilitation du refinancement et titrisation des flux de loyers
- Intégration avec systèmes bancaires existants (SEPA, SWIFT)

Pour les Assurances

- Souscription et gestion des polices directement depuis la plateforme
- Déclenchement automatique des indemnisations en cas de sinistre
- Activation immédiate des garanties en cas de défaut de paiement
- Échange de données en temps réel pour évaluation dynamique des risques
- Reporting automatisé pour suivi des portefeuilles

 **Bénéfices Clés :** Rapidité • Fiabilité • Conformité Réglementaire • Réduction des Coûts Opérationnels

Vision : L'Écosystème Locatif de Demain

Scalable • Sécurisé • Conforme • Efficace • Interopérable

Scalabilité

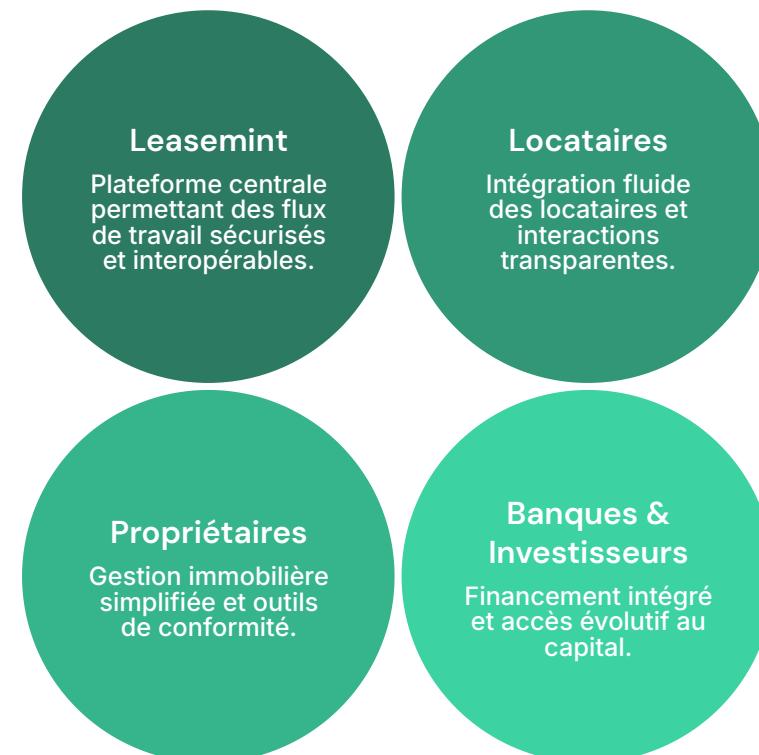
- Architecture cloud-native pour croissance exponentielle
- Coûts marginaux décroissants avec le volume

Sécurité

- Blockchain privée et chiffrement de bout en bout
- Conformité RGPD, PSD2, AML/KYC

Interopérabilité

- API ouvertes et standards de l'industrie (PSD2, SEPA, eIDAS)
- Écosystème extensible pour nouveaux partenaires



Leasemint : Le leader technologique de la location de demain

Choix de paiement LeaseMint & impacts fiscaux (France) — Personne Physique et SCI assujetties à l'IR

Des options flexibles pour adapter la trésorerie sans fragiliser la fiscalité

1

Option 1 — Paiement mensuel sécurisé (classique)

Fonctionnement:

- Encaissement mensuel du loyer
- Flux stable et garanti par LeaseMint

Impact fiscal:

- Imposition annuelle classique
- Base imposable lissée naturellement
- Gestion simple IR / prélèvements sociaux

Profil propriétaire:

- Personnes physiques
- SCI soumises à l'IR
- Recherche de simplicité

2

Option 2 — Paiement trimestriel ou annuel anticipé

Fonctionnement:

- Encaissement par blocs (trimestre / année)
- Visibilité accrue sur la trésorerie

Impact fiscal:

- Base imposable lissée annuellement
- Gestion simple IR / prélèvements sociaux
- Meilleure gestion des charges en trésorerie

Profil propriétaire:

- Personnes physiques
- SCI soumises à l'IR
- Optimisation de trésorerie
- Pilotage fiscal actif

3

Option 3 — Paiement anticipé structuré (LeaseMint Advance)

Fonctionnement:

- Encaissement immédiat d'une partie ou de la totalité des loyers
- Flux sécurisé contractuellement sur 12–36 mois

Impact fiscal:

- Fiscalité appliquée l'année de l'encaissement

Profil propriétaire:

- 👉 Besoin de liquidité immédiate
- 👉 Investissement, travaux, réallocation patrimoniale

Garanties & conformité (transversal)

- Aucun schéma agressif ou opaque
- Respect strict du droit fiscal français
- Traçabilité complète des flux
- Documentation contractuelle fournie

Vous choisissez votre rythme de paiement — LeaseMint sécurise la trésorerie et la fiscalité.

Choix de paiement LeaseMint & impacts fiscaux (France) – Personnes Morales assujetties à l'IS

Des options flexibles pour adapter la trésorerie sans fragiliser la fiscalité

Flexibilité des Paiements

Options d'encaissement disponibles:

- **Option 1:** Paiement mensuel sécurisé
 - Encaissement mensuel du loyer
 - Flux stable et garanti par LeaseMint
 - Allégement de la charge administrative
- **Option 2:** Paiement trimestriel ou annuel anticipé
 - Encaissement par blocs (trimestre / année)
 - Visibilité accrue sur la trésorerie
 - Allégement de la charge administrative
- **Option 3:** Paiement anticipé structuré (LeaseMint Advance)
 - Encaissement immédiat d'une partie ou de la totalité des loyers
 - Flux sécurisé contractuellement sur 12–36 mois
 - Allégement de la charge administrative

Impact fiscal (identique pour toutes les options):

- Loyers proratisés selon le principe comptable
- Application des produits constatés d'avance (prorata temporis)
- Fiscalité étalée sur la durée d'exécution locative
- Aucun pic fiscal artificiel
- Gestion conforme à l'IS

Profil propriétaire:

- ➡ Personnes morales assujetties à l'IS
- ➡ Optimisation de trésorerie selon les besoins
- ➡ Flexibilité d'encaissement sans impact fiscal différencié

Garanties & conformité (transversal)

- Aucun schéma agressif ou opaque
- Respect strict du droit fiscal français
- Traçabilité complète des flux
- Documentation contractuelle fournie

Vous choisissez votre rythme de paiement — LeaseMint sécurise la trésorerie et la fiscalité.

Leasemint – Campagne d'Acquisition Virale (Locataires)

Concept de Campagne

"Loue avec ton crédit, pas avec ton cash."

Public Cible

- Étudiants internationaux
- Expatriés / mobilité pro
- Millennials 22–35 ans
- Profils solvables sans garant local

Proposition de Valeur

- Accès à des logements hors marché classique (ex-Airbnb)
- Loyer financé via un crédit bancaire
- Parcours 100 % digital, rapide et sécurisé

Canaux & Budget (Viral Payant Uniquement)



TikTok (Moteur Viral Principal)

Vidéos courtes (POV, refus locatifs, storytelling)

Budget : 10 k€



Instagram Reels (Amplification)

Réutilisation des meilleures créations TikTok

Budget : 7 k€



Google Search (Intention Forte)

"location sans garant" • "payer loyer avec crédit"

Budget : 8 k€

Total Budget Campagne: 25 k€

Entonnoir & Impact Attendu



Haut de l'entonnoir

~3M impressions

~24k clics



Milieu de l'entonnoir

~4.8k tests d'éligibilité

~1.2k candidatures complétées



Bas de l'entonnoir

~100+ contrats locatifs générés

Insight Stratégique

La demande virale des locataires agit comme un effet d'attraction sur le marché, accélérant l'intégration des propriétaires et validant l'adéquation produit-marché.

Leasemint – Aperçu P&L sur 5 ans (€)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Chiffre d'affaires net (K€)	€118	€972	€3690	€8710	€15120
Marge brute (K€)	€-686	€-297	€596	€3902	€6906
%			16%	45%	46%
Charges de personnel (K€)	€474	€720	€1592	€2435	€4026
Charges externes (K€)	€330	-€549	€1502	€2373	€4188
Total charges d'exploitation (K€)	€804	€1269	€3094	€4808	€8214
EBITDA (K€)	-€686	-€297	€596	€3902	€6906



Seuil de rentabilité EBITDA en Année 3



Marge EBITDA atteint ~5% en Année 5



TCAC revenus ≈ 130% (A1-A5)



Fort effet de levier opérationnel après absorption des coûts fixes de la plateforme

Source: Modèle financier interne Leasemint – scénario de base (jan 2026). Chiffres arrondis.

Leasemint – Effort d'Investissement & ROI (100 contrats – France)

Effort d'investissement Année 1

Go-to-Market & Closing

Salons, marketing, prospection, voyages
👉 130 k€

Coûts variables (liés aux contrats)

KYC, services de financement
👉 78 k€

Structure & conformité

Légal, IT, bureau, compta, assurance
👉 112 k€

Investissement total Année 1 : ~321 k€

Résultat économique (100 contrats)

Contrats signés : 100

Valeur moyenne / contrat : 24 000 € (3 ans)

GMV total : 2,4 M€

Monétisation Leasemint (~10%) 👉 Revenu généré : 118 k€

Taux de couverture Année 1 : 37% (118 k€ / 321 k€)

Rentabilité atteinte dès l'Année 3 avec la même structure et un volume accru

Les coûts sont volontairement front-loadés (confiance, conformité, distribution). Dès l'Année 2, la même structure supporte un volume nettement supérieur avec un CAC décroissant.

Hypothèse de valeur contractuelle moyenne

L'hypothèse retenue d'une valeur contractuelle moyenne de 24 000 € par contrat repose sur l'analyse des loyers pratiqués en France et sur un ajustement prudent du mix de durées contractuelles.

La valeur théorique d'un bail résidentiel standard, fondée sur un loyer moyen de l'ordre de 1 000 € par mois et une durée légale de 36 mois, s'établit à environ 36 000 €. Toutefois, compte tenu de la réalité opérationnelle du marché adressé par Leasemint — incluant des contrats de 12, 24 et 36 mois (mobilité professionnelle, expatriation, étudiants internationaux) — la durée moyenne observée est inférieure à 36 mois.

En conséquence, le modèle financier retient une hypothèse volontairement prudente de 24 000 € par contrat, reflétant un mix contractuel réaliste et sécurisant les projections économiques présentées.

Leasemint – Infrastructure IA & Data (Aperçu Deep Tech)

Architecture fintech native IA pour la location longue durée, la structuration de crédit et la conformité.

Architecture Système

- Plateforme cloud-native, API-first, centrée IA
- Frontend: Web (Next.js) + iOS (Swift / React Native)
- Backend: Microservices (Node.js / Python)
- Couche IA: Azure AI Foundry + pipelines ML personnalisés
- Couche Data: PostgreSQL + Vector DB (Pinecone / Azure AI Search)
- Sécurité: OAuth2, JWT, chiffrement au repos & en transit

Piliers IA – Recherche & Anti-Fraude

Moteurs d'intelligence pour le matching locataire-propriété et la validation d'actifs

① Moteur de Recherche & Matching en Langage Naturel

Objectif: Permettre aux locataires de chercher un logement en langage naturel.

Stack Tech:

- Parsing d'intention basé LLM (modèles classe GPT)
- Décomposition de requête par prompt engineering: localisation, budget, durée, contraintes
- Génération d'embeddings (vecteurs sémantiques)
- Récupération hybride: recherche similarité vectorielle + filtres structurés (SQL)
- Re-ranking de pertinence (couche scoring ML)

Output:

- Correspondances propriétés classées
- IA explicable ("pourquoi cette propriété")
- Compatibilité cross-marché (FR → EU)

② Moteur Anti-Fraude Propriété & Validation Actif

Objectif: Empêcher les annonces fausses, illégales ou risquées d'entrer dans le système.

Stack Tech:

- Ingestion multi-sources (portails, APIs, crawlers)
- Hashing d'images & détection similarité
- Détection annonces dupliquées (cross-plateforme)
- Modèles détection d'anomalies: prix vs surface vs localisation, anomalies durée de vie annonce
- Contraintes légales par règles (par pays)
- Re-validation continue dans le temps

Output:

- Score de Confiance Propriété (0-100)
- Rejet fraude avant contrat
- Qualification actif niveau bancaire

Piliers IA – KYC & Cycle de Vie

Conversion du risque locataire en signal financier et gestion du cycle de vie contractuel

③ Moteur KYC, Scoring Risque & Éligibilité Crédit

Objectif: Convertir profils locataires en signaux de crédit finançables.

Stack Tech:

- Fournisseurs KYC / AML automatisés (API)
- Vérification documents + contrôles liveness
- Modèles scoring revenus & stabilité
- Indicateurs risque comportemental
- Moteur règles d'éligibilité: durée bail, structure financement, contraintes réglementaires
- Logs audit complets (prêt BPI / bancaire)

Output:

- Profil Risque Locataire
- Décision contrat prêt-crédit
- Flux accepter / réviser / rejeter

④ Cycle de Vie Contrat & Intelligence Marché Secondaire

Objectif: Gérer sorties anticipées sans briser conformité légale ou financière.

Stack Tech:

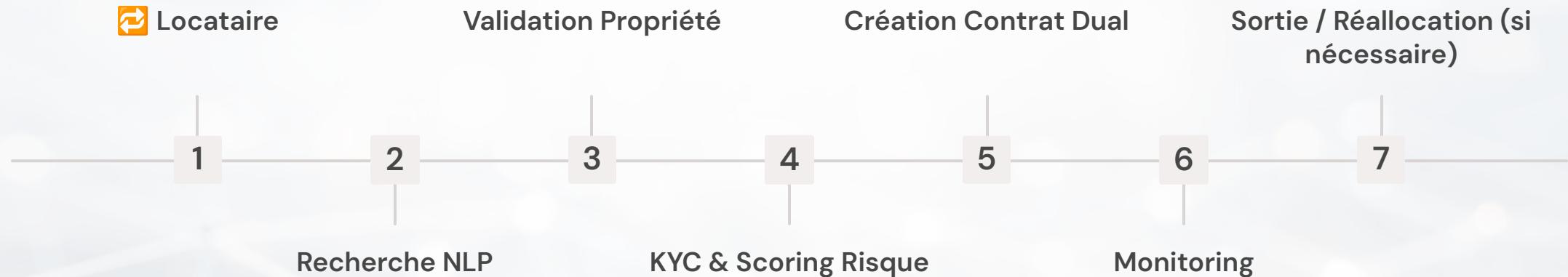
- Machine d'état contrat (actif / sortie / transfert)
- Moteur recalcul flux de trésorerie résiduel
- Logique re-matching pilotée IA
- Moteur règles réglementaires (loi location longue durée France)
- Logique allocation secondaire (roadmap)

Output:

- Workflows sortie anticipée contrôlés
- Réallocation vers nouveaux locataires
- Protection investisseurs & propriétaires

Deep Tech – Flux & Défensibilité

Architecture de bout en bout et avantages compétitifs structurels



DEFENSIBILITÉ (Perspective VC)

IA intégrée au niveau infrastructure, pas UI

Système multi-modèles (LLM + ML + règles)

Moat réglementaire + data + exécution

Compatible bancaire by design

Difficile à répliquer sans capital, expertise légale et IA

- L'infrastructure IA de Leasemint n'est pas une couche ajoutée — c'est le système lui-même. Chaque transaction dépend de l'orchestration de multiples modèles IA couplés aux contraintes réglementaires et financières.

Pourquoi l'IA de Leasemint Est Difficile à Copier

Défensibilité par l'infrastructure, la régulation et l'exécution — pas par les fonctionnalités.

1. IA au Niveau Infrastructure (Pas une Couche Fonctionnelle)

- IA intégrée dans les flux transactionnels de base
- Recherche, scoring, conformité, contrats dépendent tous des outputs IA
- Pas "d'IA par-dessus" — le système ne fonctionne pas sans elle
- Répliquer Leasemint nécessite de reconstruire toute la stack, pas d'ajouter un modèle

2. Couplage Réglementaire & Legal

- Logique IA étroitement couplée avec: loi location longue durée, régulation crédit, contraintes KYC/AML, moteurs règles par pays, surveillance conformité continue
- Co-conception légal + IA crée un moat que la plupart des startups évitent

3. Système Multi-Modèles (Pas Un Seul LLM)

- Combinaison de: LLMs (recherche NLP, parsing intention), ML classique (scoring, détection anomalies), règles déterministes (contraintes légales & financières)
- Modèles orchestrés, pas isolés
- Difficile à copier sans expertise profonde ML + fintech + légal

4. Effet Volant de Données

- Datasets propriétaires au fil du temps: comportement locataires, résultats cycle de vie contrats, sorties anticipées & réallocations
- Modèles s'améliorent avec volume et durée
- Boucles feedback à travers recherche → risque → contrats
- Avantage data se compose dans le temps

5. Compatibilité Banques & Institutions

- Outputs conçus pour: souscription, auditabilité, explicabilité
- Décisions IA traçables et révisables
- Prêt pour BPI, banques, assureurs
- Beaucoup de startups IA échouent ici — Leasemint est construit pour ça

6. Barrière d'Exécution Elevée

- Pour répliquer Leasemint, un concurrent doit maîtriser simultanément: ingénierie IA, infrastructure fintech, opérations immobilières, structuration légale, conformité réglementaire, ventes institutionnelles
- Peu d'équipes peuvent exécuter sur toutes les dimensions

Résumé VC

Le moat de Leasemint n'est pas un modèle — c'est une infrastructure native IA, régulée, qui se compose dans le temps.