



Paris, le 31 mars 2020

Le crowdfunding « immobilier locatif » résiste mieux à la crise

Le modèle original de crowdfunding de My Korner Shop - investir dans de l'immobilier locatif - se montre plus résilient à la crise économique que les modèles les plus courants de financement participatif.

La baisse temporaire prévisible des rendements ne doit pas inquiéter les investisseurs : un risque plus élevé est la contrepartie logique de rendements plus élevés que la moyenne.

La crise sanitaire a évidemment des impacts sur l'économie et le domaine immobilier n'échappe pas aux difficultés du moment. Du côté des plateformes de crowdfunding, il est à noter que toutes ne subissent pas la crise de la même façon.

Le modèle de crowdfunding « classique » plus impacté...

Les plateformes traditionnelles, proposant le financement d'opérations de promotion immobilières ou du capital de sociétés commerciales, ou encore le prêt aux entreprises pâtissent plus durement de la conjoncture.

Concernant le financement du capital de sociétés ou le prêt aux entreprises, les diminutions d'activités dues à la crise vont perturber la rémunération des investissements, via un décalage des remboursements, voire même un non-remboursement en cas de faillite de l'entreprise financée.

Concernant le financement d'opérations de promotion immobilières, de nombreux chantiers sont déjà à l'arrêt et le risque de voir des opérations gelées ou annulées, est accru. Par ricochet, cela risque d'impliquer, pour les investisseurs, un remboursement des investissements retardé, des impossibilités de la part de l'opérateur de payer les intérêts, voire de rendre impossible leur règlement.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Xavier Hounieu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

... que le modèle innovant de financement d'immobilier locatif

En comparaison, un investissement reposant sur un actif immobilier déjà existant présente plus de solidité. En effet, la valeur intrinsèque du bien immobilier peut varier, certes, mais cela restera maîtrisé. Pour le moment, les prévisions de marché ne prévoient pas de baisse drastique de la valeur des biens immobiliers en France. Et si baisse il doit y avoir, la stratégie moyen/long terme de l'investissement (5 à 10 ans) permettra de limiter la perte ; toute baisse étant traditionnellement suivie d'une remontée. Au pire, la durée de l'opération peut toujours être allongée afin de revendre les actifs immobiliers au moment opportun, en n'étant pas contraint de revendre dans un contexte de baisse temporaire des prix.

La plateforme My Korner Shop prête aux soubresauts temporaires...

Chez My Korner Shop, les opérations en cours reposent sur de l'immobilier commercial. Les risques actuels concernant nos opérations sont donc les suivants :

- perte de rentabilité temporaire due à l'autorisation pour certaines entreprises (dérogation accordée par les Pouvoirs publics) de ne pas payer leurs loyers pendant la période de confinement ;
- faillite du commerçant locataire, qui entraînerait une cessation plus longue du paiement des loyers.

En tout état de cause, ces risques sont relativement maîtrisés.

Le risque principal lié à un arrêt de la perception des loyers est la baisse de trésorerie de l'opération lorsque les remboursements d'emprunt doivent être honorés. Mais le gouvernement a mis en place la possibilité de reporter ces remboursements d'emprunts durant la période de non-paiement des loyers. Cela permet au moins de ne pas se retrouver avec une trésorerie négative sur les opérations, et ce, même si la situation perdure dans le temps.

... et à des rendements en baisse... normaux si l'on regarde le couple « rentabilité/risque »

En réalité, l'une des problématiques majeures du crowdfunding immobilier est qu'aujourd'hui le critère de sélection principal des investisseurs reste la rentabilité. L'investissement est considéré comme attractif lorsque cette dernière avoisine les 10%, rentabilité généralement honorée dans les projets de financement de la promotion immobilière. En comparaison, l'immobilier locatif sert généralement des rentabilités aux alentours de 5%. A titre d'exemple, l'immobilier géré par les institutionnels (SCPI, par exemple), servait une rentabilité moyenne de 4,51% en 2019 selon France SCPI.

Ce critère de sélection va devoir être remis en perspective. En matière d'investissement, la règle est, en effet, claire au départ : moins le risque est élevé, moins le rendement est élevé, et inversement. Autrement dit, un rendement de 10 % implique obligatoirement un risque plus élevé que la moyenne. Les investisseurs doivent le savoir et la crise actuelle en est l'illustration. Il est donc « normal » que du crowdfunding très bien rémunéré la majeure partie



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Xavier Hounieu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



du temps soit soumis, en cas d'aléa, à une baisse temporaire de son rendement. Il n'y a pas lieu de s'affoler. C'est le jeu.

L'immobilier locatif est et restera une valeur refuge historique en France (l'impact de la crise est moindre que pour les valeurs mobilières), et les épargnants n'ont aucune raison de s'en éloigner. Mieux : une partie d'entre eux devrait y revenir pour bénéficier d'une sécurité minimale.

**My Korner Shop est une société par actions simplifiée (SAS) au capital de 250 000 €, enregistrée en qualité de conseiller en Investissements Participatifs auprès du Registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 18005335.*

À propos de My Korner Shop

Créée en octobre 2017, par Gaston Boulin, My Korner Shop (www.mykornershop.com) est une start-up française basée à Paris qui propose à des particuliers d'investir collectivement dans des murs de commerces de proximité.

Depuis le 31 août 2018, la société dispose du statut de « Conseiller en Investissements Participatifs » (CIP) pour les projets d'immobilier locatif, délivré sous la supervision de l'Autorité des Marchés Financiers. Il s'agit d'une première en France.

My Korner Shop peut désormais proposer d'investir collectivement dans les murs d'un bien immobilier commercial et d'en assurer la gestion de façon participative. De cette façon, la plateforme permet aux habitants d'un quartier de gérer de manière participative l'occupation du local (choix du locataire, vote des décisions...). Tout en réalisant un investissement dynamique et proche du commerçant, les investisseurs font fructifier leur épargne avec une rentabilité annuelle de l'ordre de 5%.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Xavier Hounieu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>