



Communiqué de presse
Paris (75), le 1^{er} août 2024

Investir autrement en participant à des opérations de refinancement d'entreprises solides, tournées vers l'économie locale

Plateforme de référence pour le financement de programmes immobiliers neufs auprès d'investisseurs privés via le crowdfunding, Upstone continue d'illustrer sa capacité d'adaptation aux attentes de ses clients, que ce soit côté investisseur ou opérateur. À la vue de la conjoncture économique depuis fin 2022, la société a su tirer profit de son expertise en immobilier fractionné pour proposer de nouvelles solutions d'investissement et donc de financement via sa plateforme.

Ainsi, Upstone propose dorénavant aux investisseurs de participer à des projets de portage immobilier, offrant ainsi une solution innovante pour refinancer des entreprises solides, en quête de liquidités afin de développer leurs projets pour le tissu économique et social local. Le projet Solu'Pro 4, actuellement en cours de collecte sur la plateforme, en est un parfait exemple.

Solu'Pro4, refinancement d'un portefeuille de locaux commerciaux en France

Alors que le portage immobilier est courant dans les pays anglo-saxons, il reste encore peu connu en France. Pourtant il s'agit d'un levier intéressant pour les professionnels, à l'instar des particuliers qui ont déjà pu tester la solution Solu'Up de la plateforme. Ces derniers peuvent ainsi refinancer leur développement en s'adossant à un actif ou poche d'actifs comme ici un portefeuille de locaux commerciaux.

En effet, le projet Solu'Pro 4 vise le refinancement de la dette mezzanine d'un portefeuille de locaux commerciaux sur lequel des investisseurs ont déjà souscrit en juillet 2021 sur Upstone. Ce portefeuille, composé de 18 sites pour 25 locataires, a vu ses loyers augmenter de 1,1M€ en 2021 à 1,5M€ en 2024, avec un objectif de 1,7M€ en 2027. Sur la même période, la valorisation du portefeuille est passée de 16M€ à 18M€, et l'endettement a, quant à lui, été réduit par le remboursement du crédit-bail à hauteur de 700 000 € par an. Le montant recherché est de 2 000 000 €.

Upstone veillant à s'assurer de la solidité et viabilité des projets financés sur la plateforme, Solu'Pro4 ne déroge pas aux critères de sélection très stricts. Outre l'historique de l'opérateur et sa stabilité financière, les actifs (locaux commerciaux) ont également été étudiés. Situés dans des villes de moins de 10 000 habitants, ils restent à proximité des zones de vies (écoles, commerces) et hors de zones à risque (urbanistique ou sujettes à inondations). Le taux d'occupation moyen, sur l'ensemble des actifs, étant de 98%, le risque de vacance locative et donc de baisse des loyers est quasi nul. Une GAPD (Garantie A Première Demande) et une caution personnelle de l'opérateur ont également été mises en place.

Refinancer les entreprises via des opérations de portage, une alternative rentable pour les investisseurs

Alors que les fonds collectés permettront de réinjecter des liquidités pour combler le besoin en financement de l'opérateur, gestionnaire du portefeuille des actifs commerciaux, et

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Tiphanie Rouaud / Julien Michon / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

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

renforcer sa solidité financière, les investisseurs de leur côté accèdent à une opportunité d'investissement stable et rentable à moyen terme.

A l'instar d'un placement financier, ces derniers souscrivent ici à des obligations sur une durée de 24 mois (prorogeable contractuellement de 12 mois supplémentaires) avec un taux d'intérêt attractif de 10% par an, versé sous forme de coupons mensuels.

Une solution gagnant-gagnant adaptée aux nouvelles conditions du marché

Ce type d'opérations, à savoir un refinancement d'actifs, permet à la fois de soutenir les entreprises qui participent au développement de l'économie locale ou au tissu économique et social à travers le territoire national, tout en offrant la possibilité aux investisseurs d'accéder à des rendements prévisionnels plus élevés, donc plus intéressant compte tenu du contexte actuel.

Upstone, s'adaptant aux nouvelles conditions du marché immobilier, offre ainsi un modèle gagnant-gagnant qui se révèle être également une alternative à l'investissement locatif traditionnel qui pâtit des durcissements de certaines mesures gouvernementales (encadrement des loyers, plafonnements, traque aux locations saisonnières...).

« Concilier attentes de rendements des investisseurs et besoins en liquidités des professionnels que les banques ont boudés ces derniers temps, crise oblige, nous a poussé à innover et adapter des solutions initialement proposées aux particuliers, comme le réméré ou portage immobilier, aux entreprises, explique Arnaud Romanet-Perroux, fondateur et Directeur général d'Upstone. Et aujourd'hui si l'on regarde les rendements nets des SCPI de rendement, une fois les différents frais ôtés, ce type de projet en portage immobilier se révèle finalement plus attractif, d'autant que la détention est courte et sans frais, et que la fiscalité finale reste celle des produits mobiliers puisqu'il s'agit d'obligations ».

**L'investissement dans le cadre du financement de l'immobilier en crowdfunding présente des risques parmi lesquels : la perte totale ou partielle du capital investi, l'illiquidité, le risque systémique ainsi que des risques spécifiques à l'activité du projet détaillés dans [la notice des risques](#)*

À propos de Upstone

Fondée en 2015 par Arnaud Romanet-Perroux, Upstone est une plateforme d'investissement immobilier permettant d'investir à partir de 100 euros.

Les promoteurs immobiliers et les marchands de biens peuvent faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme. Les investisseurs peuvent étudier les opportunités présentes sur la plateforme, sélectionner les programmes de leur choix, puis définir librement le montant de leur placement.

Au 1er janvier 2024 et depuis leurs créations, Upstone et Immocratie ont finalisé, pour leurs activités de crowdfunding immobilier, 175 projets d'investissement pour un montant cumulé de plus de 122 millions d'euros. Son Directeur Général, Arnaud Romanet Perroux, enseigne également la finance immobilière à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, à l'ESTP Paris, l'ESCP et l'ICH. Il est co-auteur de « Real Estate – La finance de l'immobilier », Revue Banque.

La SAS AM Equity est enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 16004136 en tant que Conseiller en Investissement Participatif.

<https://www.upstone.co/>

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Tiphanie Rouaud / Julien Michon / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

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