



Baromètre du crowdfunding immobilier et résultats Fundimmo 2018

En Nouvelle-Aquitaine



29 mars 2019



I. Introduction

II. Baromètre du crowdfunding immobilier 2018

1. Méthodologie
2. La collecte en 2018
3. Les acteurs clés en 2018
4. Focus sur les remboursements
5. Le projet moyen
6. Typologie des projets financés
7. Top des régions
8. Fundimmo en région Nouvelle-Aquitaine
9. Bilan 2018
10. Perspectives 2019

Introduction





Qu'est ce que le crowdfunding immobilier ?

- Activité de financement des fonds propres des promoteurs immobiliers par la foule
- Désintermédiation et digitalisation d'un métier ancien

Qui sommes-nous ?

- Fundimmo : la première plateforme 100% immobilière ayant obtenu le statut de CIP* auprès de l'Autorité des Marchés Financiers en 2015
- Un acteur de référence sur le marché du financement participatif français

* *Conseiller en Investissements Participatifs*

Baromètre du crowdfunding immobilier 2018

En Nouvelle-Aquitaine





Création du baromètre au S1 2016 :

- Information détaillée sur le marché du CFI et de son évolution ;
- Une rencontre : Hellocrowdfunding ;
- Un baromètre semestriel ;

Veille quotidienne des plateformes :

- Sources : informations réglementées sur les plateformes ;
- Base de données complète depuis janvier 2016 ;

Périmètre de l'étude :

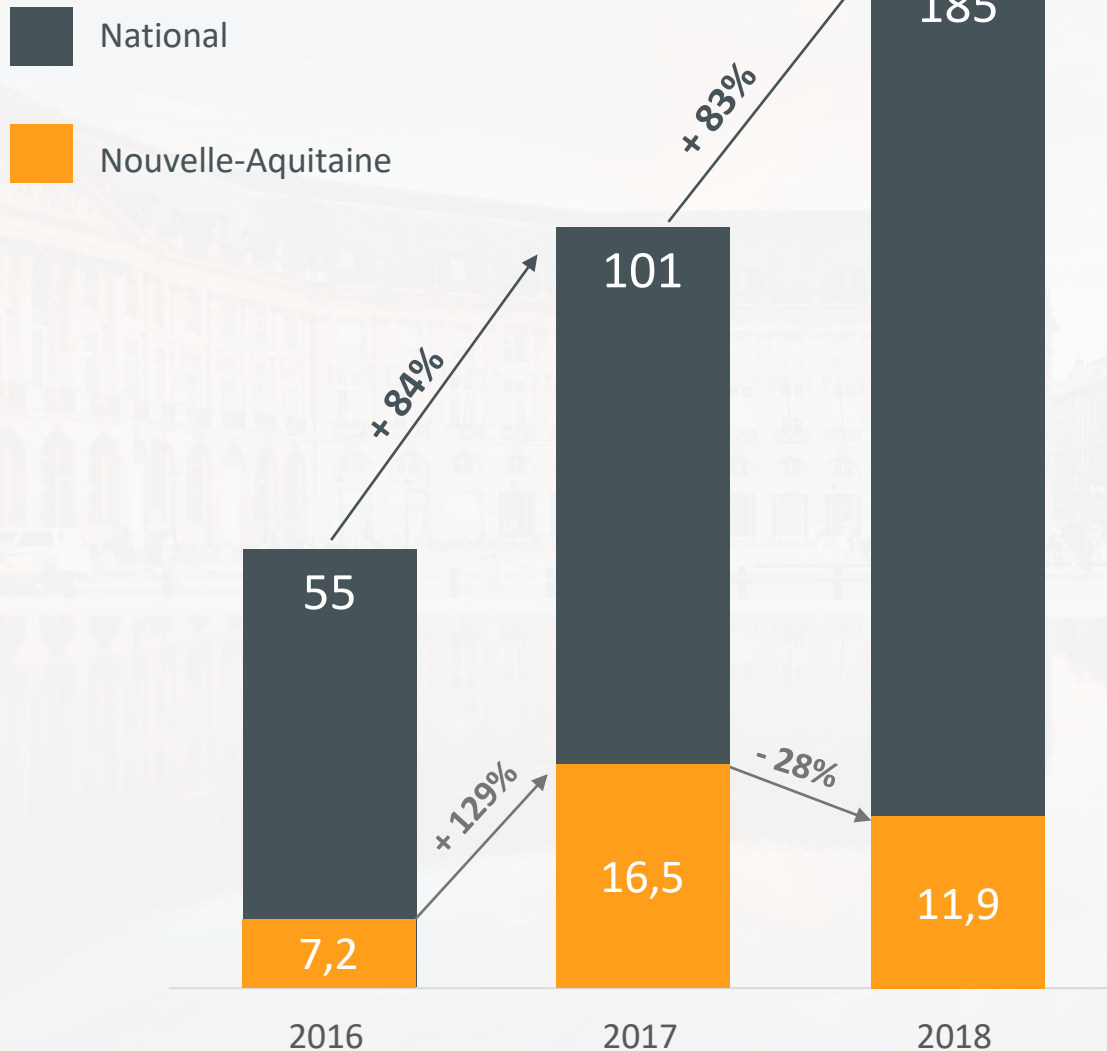
- Chiffres du financement de la promotion immobilière ;
- Plateformes régulées par l'AMF ou l'ACPR ;

Croissance de la collecte nationale sur un rythme continu en 2018

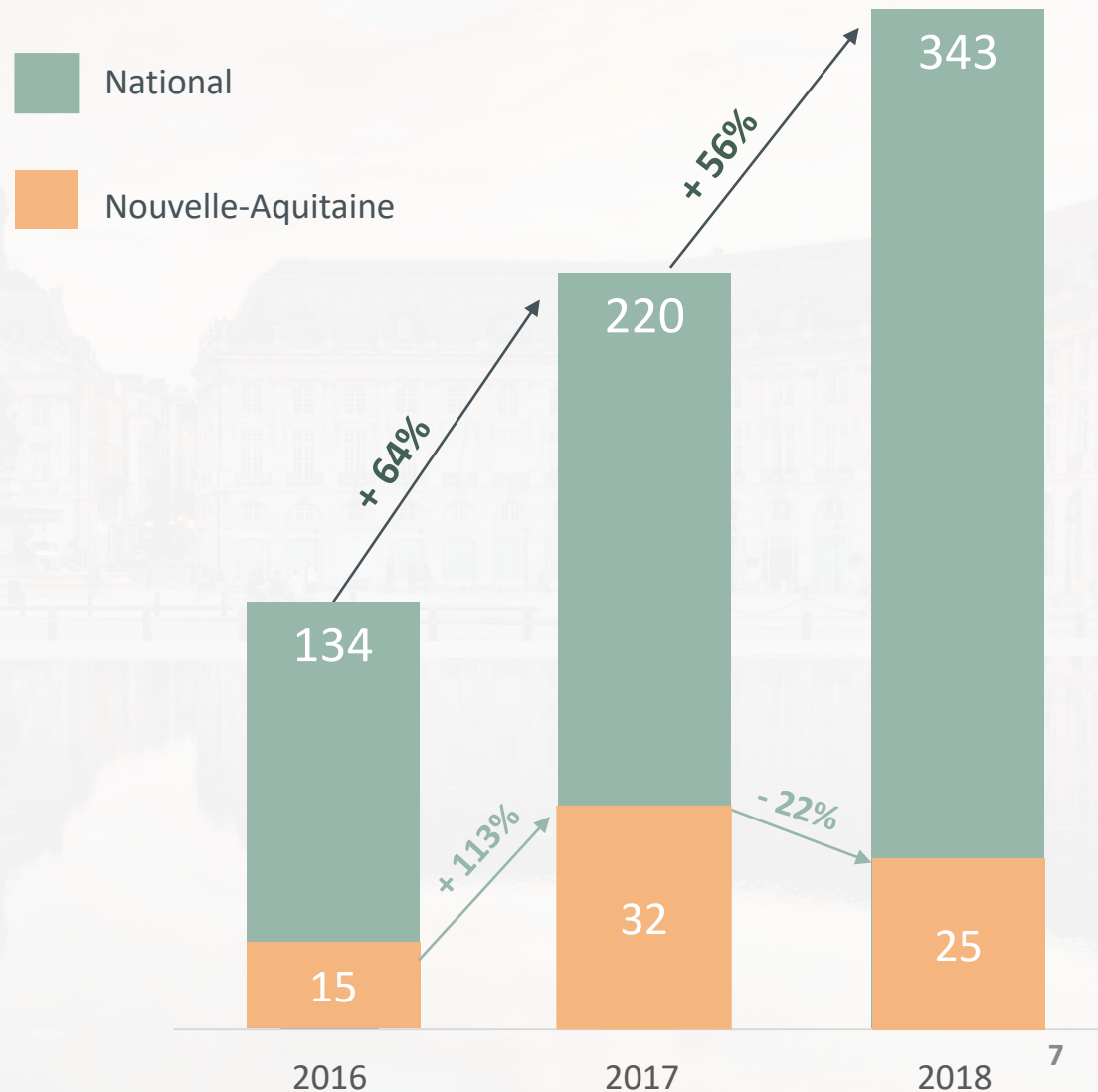


Face à un marché immobilier local ralenti, la collecte a reculé en Nouvelle-Aquitaine

Evolution des montants collectés (en millions d'€)



Evolution du nombre de projets financés



Les acteurs clés nationaux et sur la région en 2018



Moyenne par plateforme : 25M€

5 plateformes



5 acteurs majeurs ont confirmé leur position nationale avec 70% de la collecte

67,8%

Moyenne par plateforme : 6,5M€

5 plateformes

17,4%

Moyenne par plateforme : 2,5M€

9 plateformes

11,9%

Moyenne par plateforme : 0,5M€

13 plateformes

2,9%

Plus de 20 millions d'euros

Entre 5 et 20 millions d'euros

Entre 1 et 5 millions d'euros

Moins de 1 million d'euros

Moyenne par plateforme :

1 825 667 K €

3 plateformes



6 acteurs représentent plus de 70% de la collecte

45,9%

Moyenne par plateforme : 1 010 000€

3 plateformes

25,4%

Moyenne par plateforme : 570 750 €

6 plateformes

28,7%

Plus d'1,5 millions d'euros

Entre 1 et 1,5 millions d'euros

Moins de 1 million d'euros

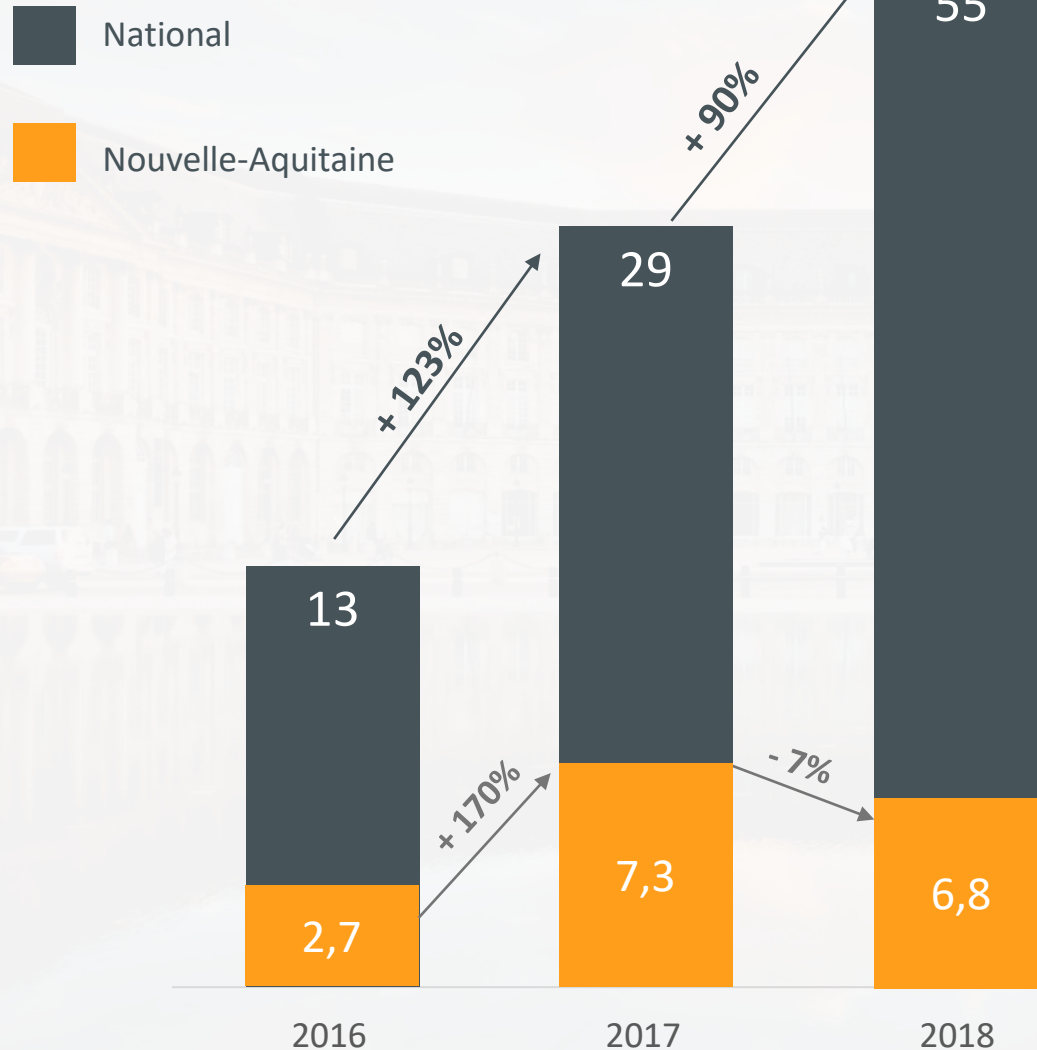
Croissance nationale des remboursements alignée sur la collecte

Léger recul des remboursements en Nouvelle-Aquitaine en 2018

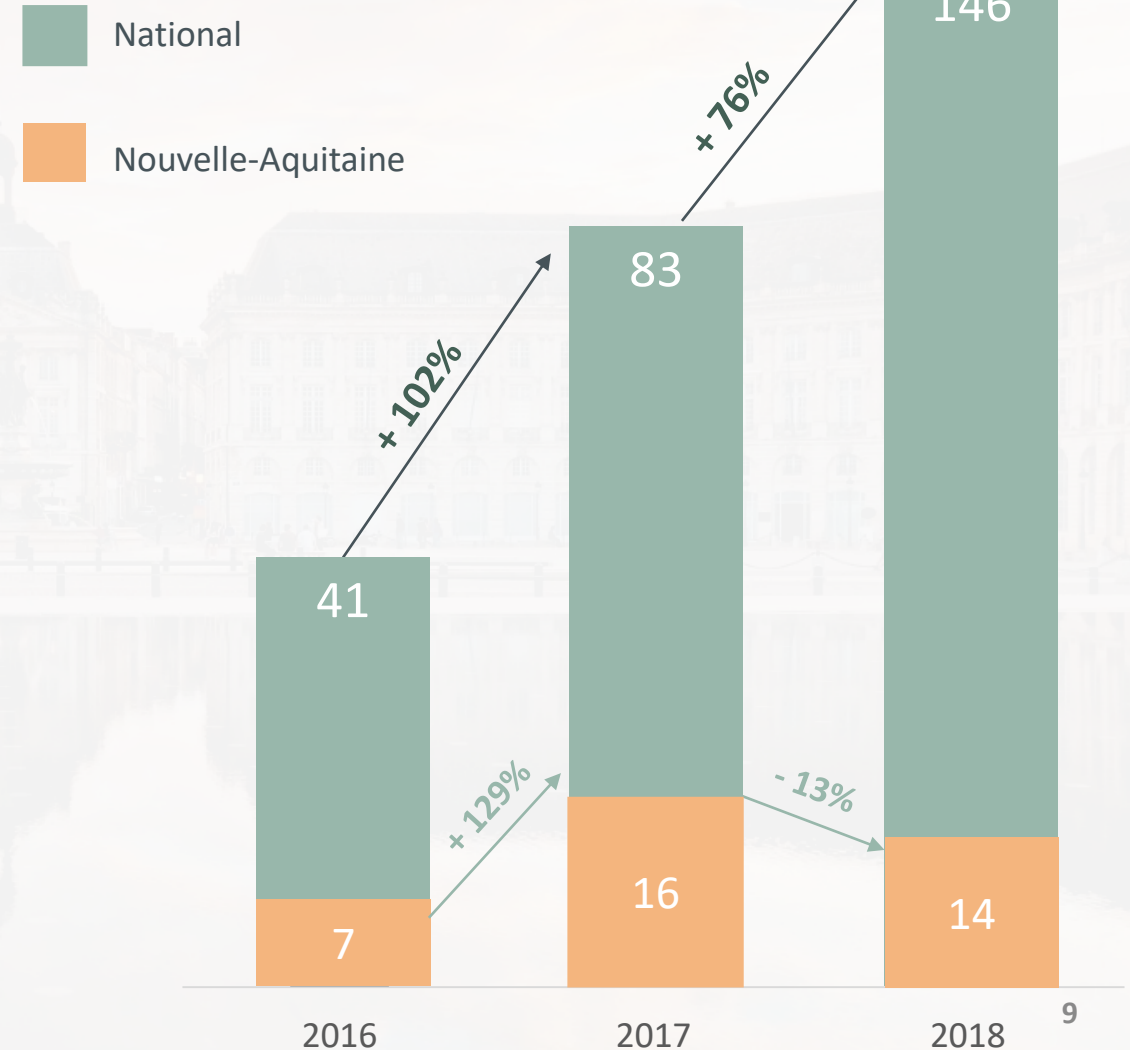


Evolution des montants remboursés

(en millions d'€)



Evolution du nombre de projets remboursés



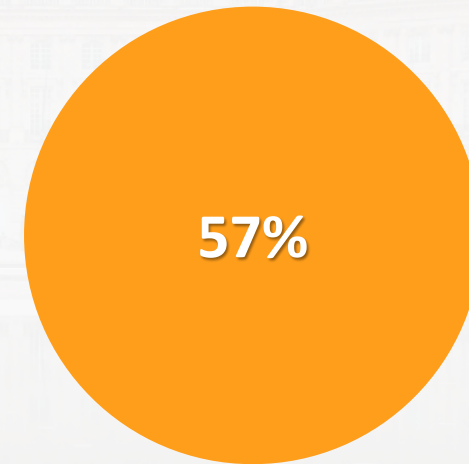
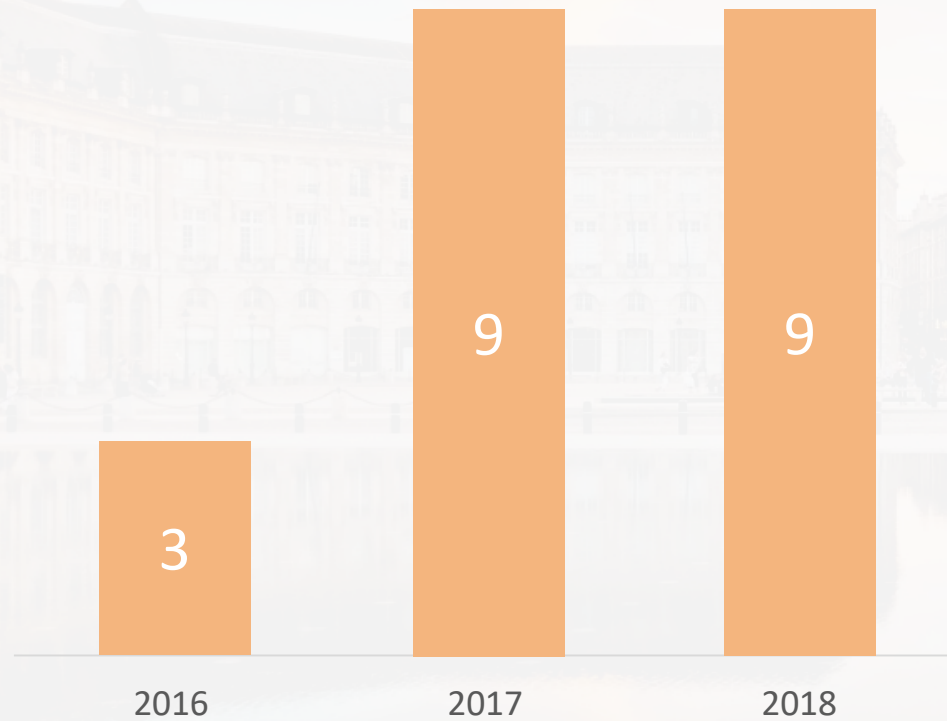
Focus sur les remboursements en Nouvelle-Aquitaine



Les remboursements par anticipation ont été prépondérants en 2017 et en 2018

Nombre de projets remboursés par anticipation

Taux de remboursement anticipé
Depuis 2016



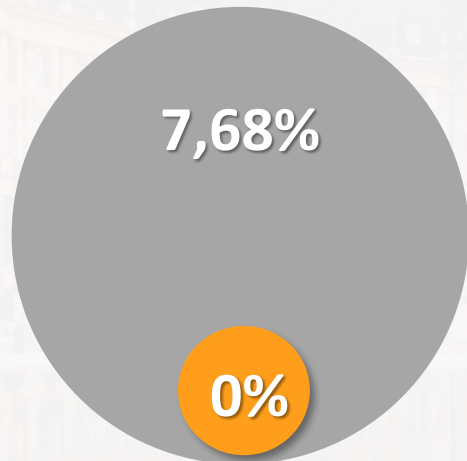
Focus sur les remboursements en Nouvelle-Aquitaine

Meilleure performance que la moyenne nationale



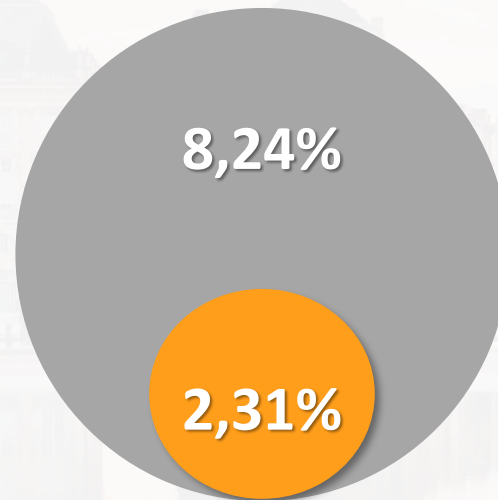
Taux de retard*

*Moins de 6 mois



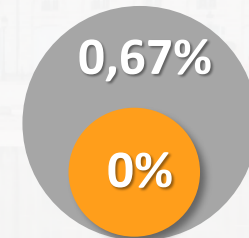
Taux de retard*

*Plus de 6 mois

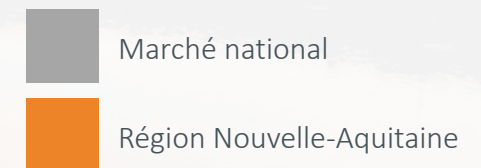


Taux de défaut*

*Perte en capital et/ou une perte des intérêts



Retard sur les projets non remboursés au 31 décembre 2018

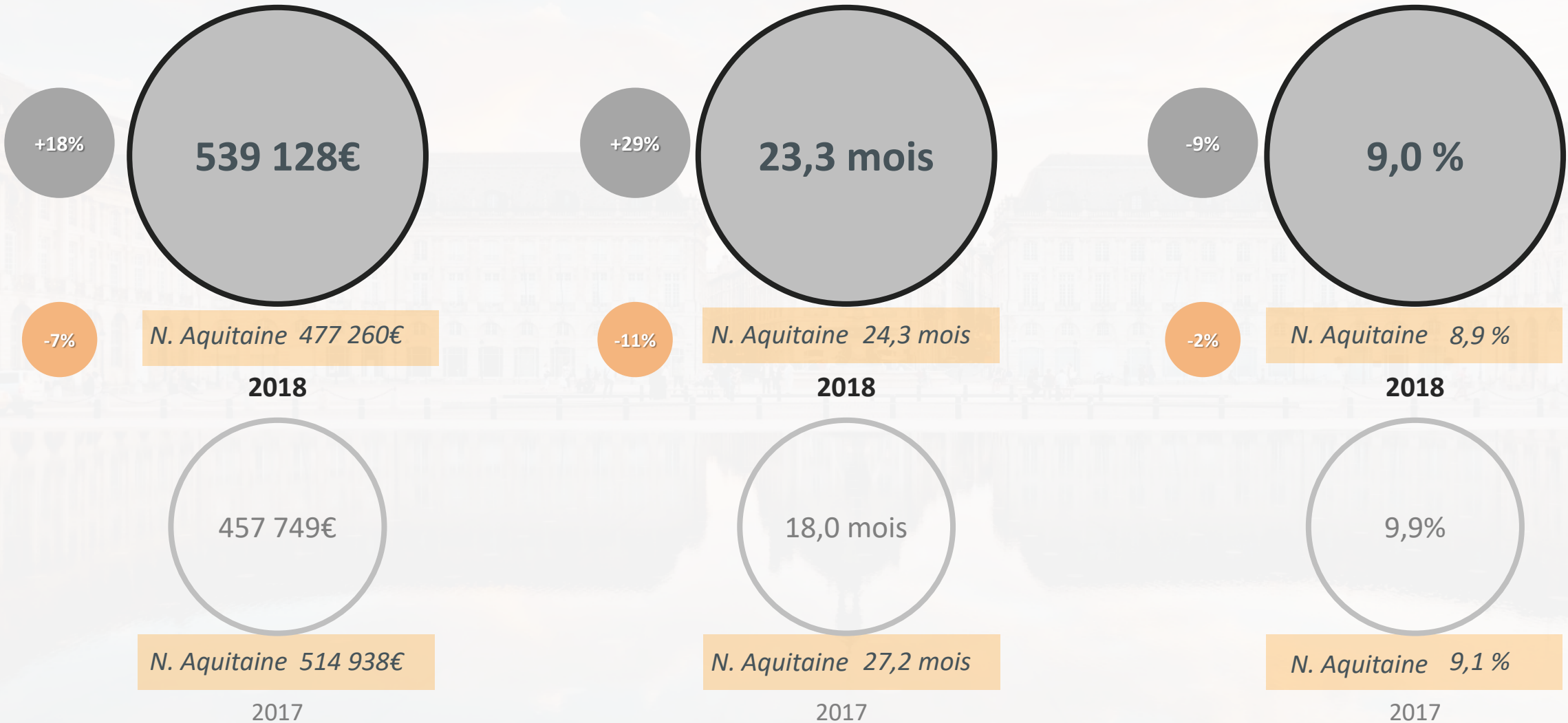




Montant moyen par collecte

Durée moyenne de placement

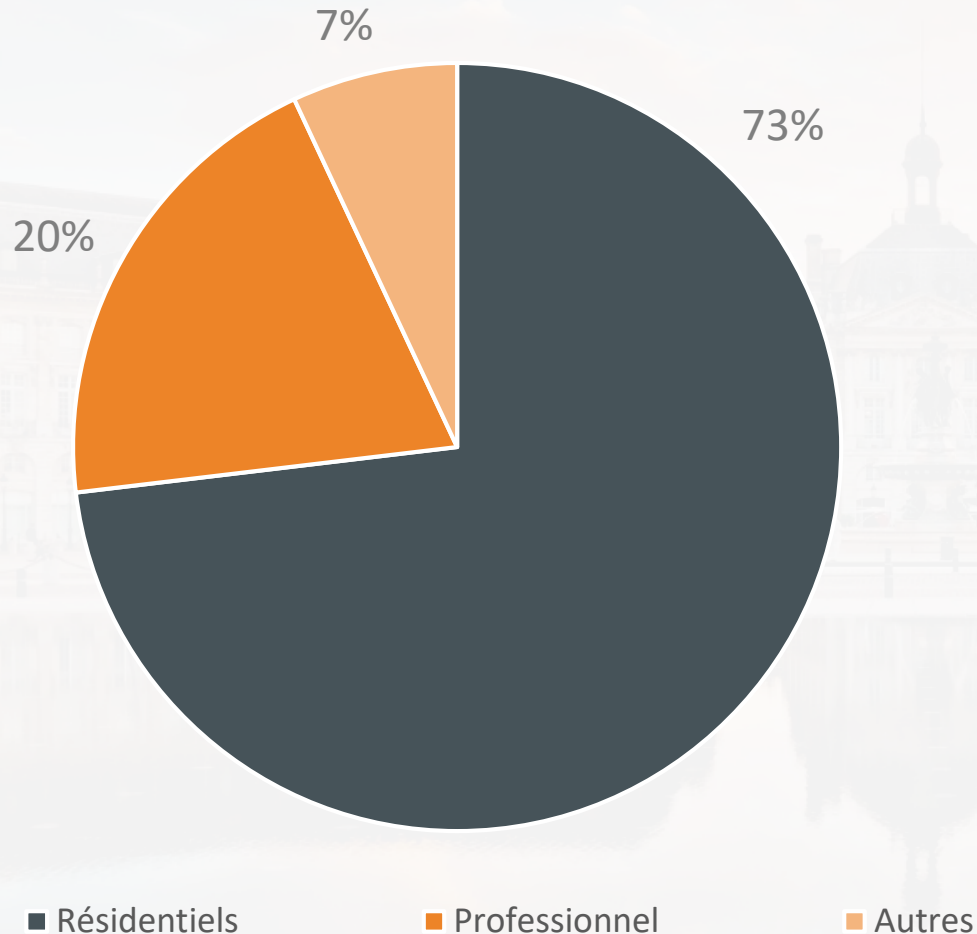
Rendement annuel moyen cible



Typologie des projets



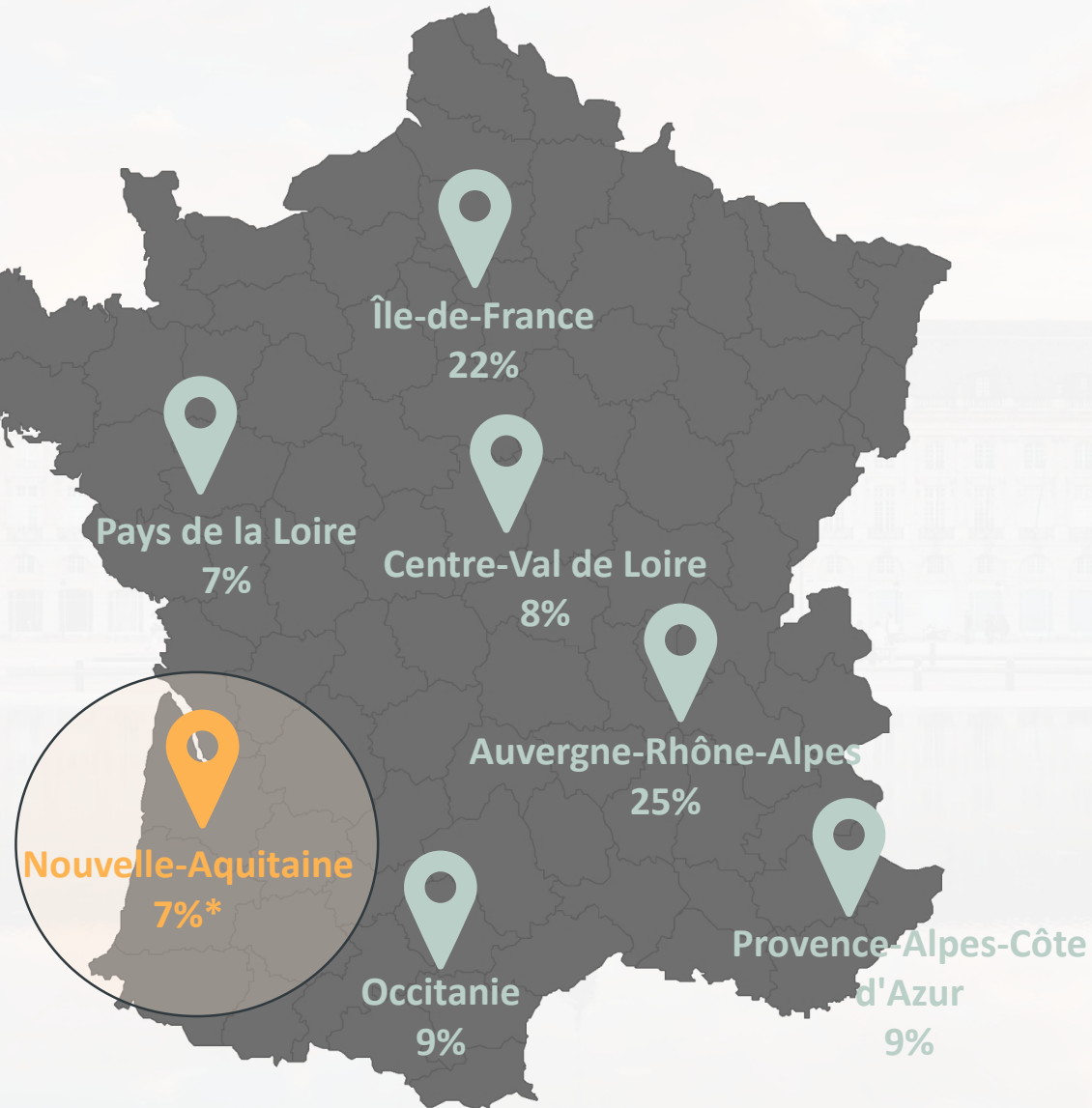
Le financement de programmes résidentiels reste largement majoritaire avec une dimension toujours plus sociale



- **Prépondérance** continue du **résidentiel** dans les mêmes proportions en Nouvelle-Aquitaine et en national
- Les opérations à caractère **social** représentent environ **20% des projets résidentiels**, soit environ 15% de l'ensemble des projets (ex. en Nouvelle-Aquitaine : Blanquefort, Pyrénées Atlantiques)
- L'immobilier **professionnel** représente **un cinquième** des financements
- Hausse des projets de **financement corporate**

Top des régions

Fort recul de la part de la Nouvelle-Aquitaine dans la collecte en 2018



*Vs. 16% en 2017



Chiffres locaux clés de Fundimmo en 2018

- Une présence commerciale **locale** à temps plein depuis avril 2018
- Part de Nouvelle-Aquitaine dans l'activité de Fundimmo : **8,6%**
- Montant total des projets financés en 2018 localement : **1.780.000€**, soit une part de **marché de 15%**
- Montant moyen d'un projet financé par Fundimmo : **593.333€**
- 2 projets remboursés en 2018 : **487.900€** de capital remboursé
- **Un projet sur deux** remboursé par anticipation



1. Croissance continue du marché depuis 2015 en national :

- Confirmation du taux de croissance annuel moyen de la collecte : 83%
- **Une année 2018 à contre-courant de la croissance nationale en Nouvelle-Aquitaine :**
 - Recul de 25% de l'activité locale du crowdfunding immobilier
 - Recul impacté par le net ralentissement de la construction de neuf dans la région en 2018
 - Hausse de la part des projets de financement *corporate* et sur de l'immobilier ancien

2. Leadership national confirmé pour quelques plateformes :

- Près de 70% de la collecte nationale concentrée entre 5 acteurs
- **De nouveaux acteurs présents en Nouvelle-Aquitaine en 2018**
 - 12 acteurs ont financé au moins un projet dans la région en 2018
 - 71% de la collecte locale 2018 est assurée par 6 acteurs

3. Réduction des défauts effectifs sur les plateformes :

- Aucun nouveau défaut de remboursement avéré en 2018 / réduction de moitié du taux de défaut vs. 2017
- **Une performance supérieure à la moyenne nationale en Nouvelle-Aquitaine :**
 - Aucun défaut de remboursement avéré depuis 2016
 - Des cas de retard marginaux, inférieurs à la moyenne nationale



■ Effets conjoncturels

- ❑ Ralentissement anticipé de la construction immobilière :
 - Impact marginal sur le marché en raison de son faible taux de pénétration (~3%) ?
 - Davantage de diversification vers d'autres typologies d'actifs (marchand de biens, bâtiments professionnels, hôtellerie, etc.) ?
- ❑ Contexte politique : Municipales 2020

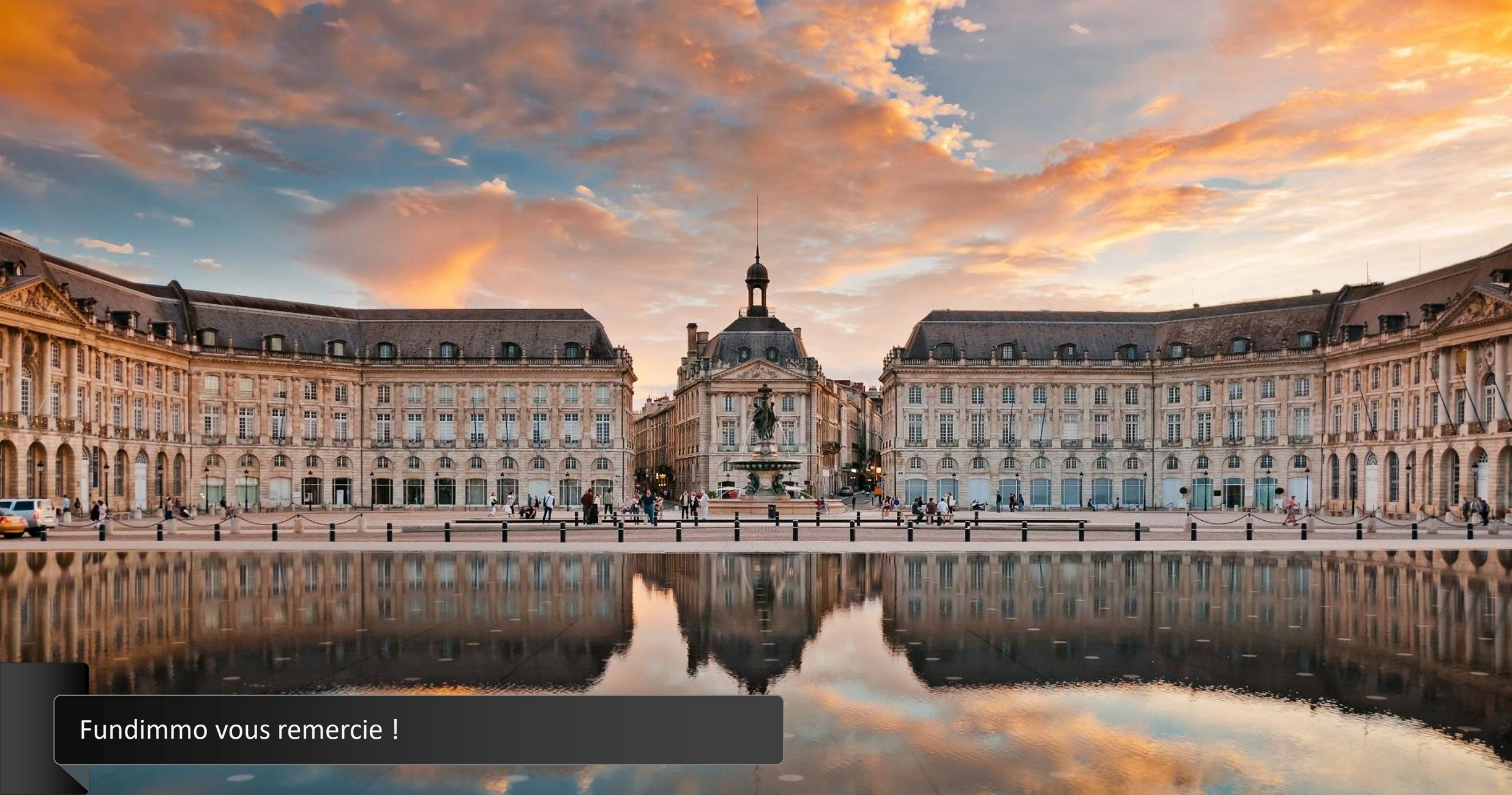
■ Leviers de croissance

- ❑ Ralentissement de l'activité immobilière :
 - Exigence accrue d'apport en fonds propres par les banques
 - Immobilisation des fonds propres plus longue dans les opérations
- ❑ Loi PACTE :
 - Augmentation du seuil de collecte à 8M€ (vs. 2,5M€ actuellement)
 - Eligibilité des titres participatifs au PEA-PME ?



A vos questions !





Fundimmo vous remercie !