

Impression à partir d'une page du site internet de l'AMF

23 décembre 2022

L'AMF met en garde le public contre certaines plateformes proposant d'investir dans l'immobilier sous forme de « royalties »

Un nombre croissant de plateformes propose à un public d'investisseurs particuliers, souvent très jeune, de se constituer un patrimoine immobilier, et/ou de percevoir un rendement locatif en participant à des levées de fonds sur Internet pour financer l'acquisition de biens, notamment immobiliers. L'AMF invite les investisseurs à faire preuve de vigilance compte tenu des risques encourus.

Ces levées de fonds permettent à des sociétés d'acheter des immeubles. L'investisseur se voit promettre le versement d'une partie des revenus générés par la location du bien, et dans certains cas le versement d'une quote-part de la plus-value de cession de ce bien, calculée au prorata des fonds apportés. L'ensemble de ces revenus sont également appelés royalties. Cette activité correspond à une activité de financement par partage de revenus futurs.

L'AMF souhaite alerter les investisseurs sur le discours commercial, parfois trompeur, tenu par les initiateurs de ces offres et les risques liés à ces investissements. Alors que la communication commerciale met souvent l'accent sur un investissement dans l'immobilier, les investisseurs ne deviennent en aucun cas propriétaires du bien mais sont de simples créanciers d'une société constituée spécialement à cet effet et souvent peu capitalisée. Ils ont apporté leur argent à cette société pour acheter l'immeuble dont elle devient propriétaire.

Par conséquent, les risques supportés par les investisseurs sont multiples. En plus de ceux habituellement liés à un investissement immobilier (les revenus qui varient en fonction par exemple de l'évolution des loyers, de la vacance locative, de l'insolvabilité des locataires ou de la réalisation d'une moins-value à la revente du bien), les investisseurs supportent un risque attaché à leur statut de créanciers de la société propriétaire du bien immobilier. Ceci les expose à un risque supplémentaire de perte du capital investi. Les initiateurs de ces offres mettent généralement en avant des rendements financiers trop optimistes voire irréalistes.

L'AMF constate également que certaines plateformes ne respectent pas la réglementation en vigueur, laquelle a notamment pour objet la protection des investisseurs à travers la qualité de l'information fournie, le traitement des réclamations ou l'accès à la Médiation de l'AMF.

L'AMF appelle en conséquence les investisseurs à la plus grande vigilance face aux propositions d'investissements dans l'activité de financement par partage de revenus futurs, souvent appelés royalties.

À propos de l'AMF

Autorité publique indépendante, l'AMF est chargée de veiller à la protection de l'épargne investie en produits financiers, à l'information des investisseurs et au bon fonctionnement des marchés. Visitez notre site : <https://www.amf-france.org>. URL = [https://www.amf-france.org]

CONTACT PRESSE

— Direction de la communication

+33 (0)1 53 45 60 28

En savoir plus

Activité des plateformes de partage de revenus futurs (royalties) : qualifications

↳ juridiques et réglementations applicables

Mots clés

MISE EN GARDE

SUR LE MÊME THÈME

📡 S'abonner à nos alertes et flux RSS



MISE EN GARDE

MISE EN GARDE

17 novembre 2023

L'AMF et le Parquet de Paris appellent les épargnants à la plus grande vigilance à l'égard de l'offre frauduleuse d'investissement en crypto-actifs d'Immediate Connect



COMMUNIQUÉ AMF

PROTECTION DE L'ÉPARGNE

07 novembre 2023

L'ACPR et l'AMF encouragent les établissements financiers à poursuivre leurs efforts dans la prise en compte de la vulnérabilité des clients âgés



RAPPORT / ÉTUDE

COMMERCIALISATION

07 novembre 2023

Commercialisation des produits financiers aux personnes âgées vulnérables : synthèse des entretiens bilatéraux menés par l'ACPR et l'AMF sur les avancées des établissements



Mentions légales :

Responsable de la publication : Le Directeur de la Direction de la communication de l'AMF. Contact : Direction de la communication, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02