

LETTRE D'INFORMATION
DECEMBRE 2016





Cher(e) associé(e),

Nous réfléchissons actuellement à la possibilité de créer des compartiments pour lesquels la politique d'investissement et les autres caractéristiques sont définies spécifiquement en fonction des attentes de nos actionnaires.

Cela permettra de répondre le plus spécifiquement possible aux souhaits de chaque actionnaire.

Au nom de toute l'équipe, je ne voudrais pas terminer sans vous souhaiter à tous, ainsi qu'à vos familles et tous ceux qui vous sont chers, de très joyeuses fêtes de fin d'année.

Jean-Luc HEUSSLER

ACTUALITES

Nouvelle opération en cours

La Foncière a signé une offre qui vient d'être acceptée pour un local de 70m² + sous-sol aménagé de 60m², dans le 2e arrondissement, pour 650k€ FAI. Ce local est en bon état et l'objectif de location est de 4.000€ mensuels (hors taxes, hors charges)

Rappelons que l'acquisition en cours des murs d'un nouveau local commercial, situé rue Durantin, à proximité de la place des Abbesses. Ce local fait l'objet d'un bail commercial classique signé en 2014.

Petit-déjeuner de présentation de la Foncière



Un petit-déjeuner sera organisé le **2 février 2017 à 8 heures** pour présenter aux actionnaires et futurs actionnaires les objectifs et la politique de la Foncière Immo Capital Invest.

Ce petit déjeuner se tiendra chez FinanceCom, **3 rue Boudreau (75009)**.

Merci de nous contacter si vous souhaitez assister à ce petit-déjeuner.

Publicité

La Foncière a accepté de faire paraître une publicité dans **HEC (Hommes & Commerce)**, à paraître en mars prochain et dans lequel sera inclus un dossier sur les métiers de l'immobilier. Cette publication sera adressée nominativement au domicile ou à l'adresse professionnelle des anciens élèves en France et à l'international, mis à la disposition des étudiants sur le campus, sur quelques forums d'écoles d'ingénieurs et de commerce, aux états-majors des entreprises du CAC 40, ainsi qu'aux principales entreprises concernées par ce sujet.

La publication sera disponible également dès sa sortie, en ligne sur le site de l'association, avec liens internet redirigés vers notre Foncière.

Nous y participerons par le biais d'un article ou d'une interview, permettant de présenter l'entreprise et son actualité, ainsi que notre expertise métier en la matière, qui sera couplé à une page de visuel publicitaire.

FOCUS SUR NOTRE MARCHÉ : LE COMMERCE DE PROXIMITÉ



Boulangerie, pharmacie, coiffure... le commerce de proximité a retrouvé les faveurs des consommateurs, de plus en plus soucieux d'écologie et en quête de davantage de lien social.

© Fotolia

Longtemps promis au déclin en raison de la concurrence des grandes surfaces et des zones commerciales implantées en périphérie des zones urbaines, le commerce de proximité reprend des couleurs. Selon la dernière étude disponible, réalisée par l'Insee, la France comptait 469 000 commerces de détail en 2013, employant 1 670 000 salariés. Le commerce de détail gagne régulièrement des emplois.

L'arrivée des supermarchés et des hypermarchés en France à partir des années 60 a entraîné la disparition de nombreux commerces de proximité. Cette tendance s'est inversée à partir des années 2000, suite à une volonté politique de protéger ce type de commerces (les lois Galland et Raffarin ont notamment encadré l'activité des magasins de la grande distribution), mais également grâce à un changement des modes de consommation.

Le repeuplement des centres urbains et des campagnes, la recherche de lien social, les nouveaux enjeux écologiques (consommation de produits locaux, diminution des déplacements en voiture, etc.), ou encore le vieillissement de la population française, sont autant d'éléments qui contribuent au regain de dynamisme du commerce de proximité.

L'agglomération parisienne concentre les commerces de proximité franciliens

C'est en Ile-de-France qu'a été ouvert le premier hypermarché, en 1963 à Sainte-Geneviève-des-Bois (Essonne). Malgré cette présence historique de la grande distribution, la région continue à abriter un grand nombre de commerces de proximité. La majorité se concentre néanmoins à Paris et dans quelques communes limitrophes situées au nord et au nord-ouest de la capitale.

En 2011, l'agglomération parisienne comptait environ 50 000 commerces et services relevant de la proximité, dont plus des deux tiers situés dans la capitale, selon une étude de l'Apur, l'IAU Ile-de-France et la ville de Paris. La majorité (39 %) correspondent à des commerces alimentaires, les services (au nombre de 15 000) arrivant en seconde position. Ces dernières années, la ville de Paris a également vu s'ouvrir de très nombreuses supérettes.

Quel périmètre pour définir le commerce de proximité?

La définition du commerce de proximité dépend de données subjectives telles que l'ap-

provisionnement en petites quantités ou en produits de première nécessité, de proximité ou de « quartier ». Dans son étude consacrée aux commerces de proximité, l'Insee a retenu les critères de la fréquence des achats (commerces d'achats quotidiens ou très fréquents, tels que boulangeries, boucheries, pharmacies, etc.), et celui de commerces situés en « pôle de vie » (un pôle commercial situé dans une zone d'habitation, à proximité de certaines activités alimentaires comme les boulangeries, les boucheries, ou les supérettes).

- la **vente de produits alimentaires** (boulangeries-pâtisseries, poissonneries, boucheries, traiteurs, débits de boissons, épicerie, supérettes, marchés, etc.) ;
- la **vente de produits non-alimentaires** (pharmacies, marchands de journaux, magasins d'habillement, fleuristes, etc.) ;
- La **vente de services** (coiffure, bien-être, cordonnerie-serrurerie, etc.).

Les opportunités actuelles et à venir

En 2010, l'Etat a lancé une campagne nationale de valorisation des métiers du commerce de proximité. Objectif : attirer les jeunes vers un secteur dynamique, affichant une croissance de son effectif moyen salarié de 2,2 % par an, et créant 50 000 nouveaux commerces chaque année. Le secteur offre par ailleurs des opportunités de reprises d'activité en raison de nombreux départs à la retraite.

Les activités concernées

Le commerce de proximité regroupe certaines activités du commerce de détail, de l'artisanat commercial et des services aux particuliers. On peut les regrouper dans trois grandes catégories :

Repères chiffrés

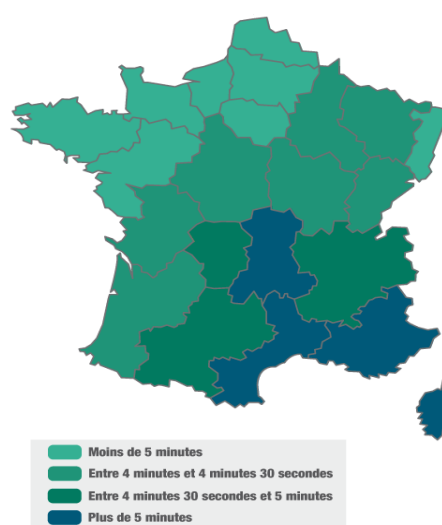
Infographie 1 : Taux d'équipement en commerces de détail au 1er janvier 2012

en nombre de commerces pour 10 000 habitants

Au 1^{er} janvier 2012

	Paris	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Val-d'Oise	Ile-de-France
Épicerie, supérette	10,5	3,6	3,1	3,1	4,6	6,2	4,6	3,7	5,4
Boulangerie	7,9	5,0	4,5	4,3	4,5	5,1	4,8	4,3	5,3
Boucherie, charcuterie	4,0	2,1	2,4	2,3	2,3	2,8	2,5	2,4	2,7
Poissonnerie	0,6	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,3
Produits surgelés	0,5	0,3	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3
Fleuriste	3,9	2,6	2,4	2,5	1,9	1,2	1,8	1,8	2,4
Librairie, papeterie	10,1	2,1	2,2	1,7	2,5	1,8	2,2	1,7	3,6
Droguerie, quincaillerie, bricolage	1,5	0,8	0,7	0,6	0,6	0,4	0,6	1,0	0,8
Magasin de vêtements	33,4	7,0	8,2	5,9	7,4	8,6	6,9	6,7	12,3
Magasin d'équipement du foyer	4,6	1,7	1,8	1,3	1,5	1,0	1,3	1,3	2,0
Magasin de chaussures	5,3	1,2	1,5	1,0	1,4	1,3	1,3	1,0	2,0
Magasin de meubles	3,9	1,7	1,7	1,4	1,3	1,2	1,1	1,5	1,9

Source : Insee, base permanente des équipements (BPE) – traitement Défi métiers



Source : Le commerce de proximité, Insee première n°1292 – traitement Défi métiers



L'indexation des baux commerciaux, bouclier contre la résurgence de l'inflation

Le secteur de l'immobilier a été affecté en bourse par la remontée des taux longs depuis septembre. Le retournement du marché obligataire ne fait qu'accompagner la hausse des anticipations d'inflation qui, en zone Euro, devrait atteindre 1,5% en 2017 vs 0,8% en rythme annuel actuellement.

La question de la protection de la valeur des actifs contre la hausse des prix sera donc centrale à l'avenir et mettra en lumière l'intérêt de l'immobilier à cet égard. Rappelons en effet que les baux commerciaux sont généralement indexés, soit directement sur l'indice des prix à la consommation, soit, en France, sur des indices composites(1) intégrant également une référence à la croissance (25% de l'indice des loyers commerciaux est fondé sur l'évolution de la moyenne du Chiffre d'Affaires des commerçants tandis que 25% de l'indice des loyers des activités tertiaires applicable aux immeubles de bureaux est tiré de la progression moyenne annuelle du PIB en valeur). Depuis le second trimestre 2013, l'indexation était devenue négligeable en France.

Une remontée progressive de la croissance et de l'inflation seront donc de vrais vecteurs de croissance des cash-flows de la Foncière dans les années à venir.

L'indexation en France est automatique, alors que dans d'autres pays européens, comme en Allemagne, les nouveaux baux commerciaux sont généralement indexés sur l'indice des prix à la consommation avec un décalage d'un an (Deutsche Euroshop) ou une fois qu'une hausse cumulative de 5% a été atteinte.

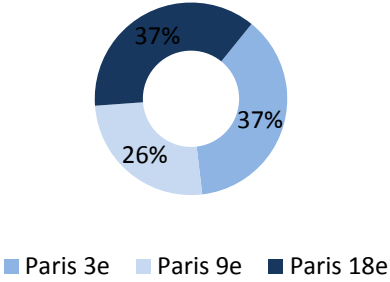
Par ailleurs, la pratique (même si la loi le permet) est de **ne pas indexer les loyers d'habitation**. Ces derniers évoluent donc pour leur part exclusivement en fonction de la révision, tous les deux ans, du *Mietspiegel index* (loyers de proximité comparables) et de l'évolution éventuelle du niveau d'équipement / modernité de l'appartement concerné.

(1) L'ILC est établi pour 50% en fonction de l'indice des prix à la consommation, 25% de la moyenne de l'indice du coût de la construction et 25% de la moyenne du CA du commerce de détail. L'ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires), pour sa part, est fonction, à hauteur de 50% de l'indice des prix à la consommation, 25% de l'ICC et 25% de l'évolution du PIB en valeur

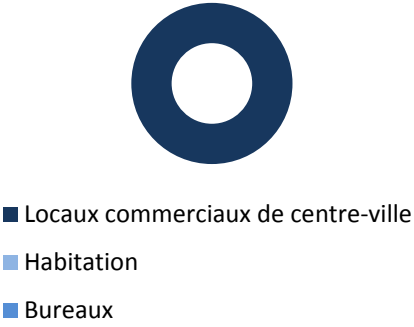


POINT SUR LE PATRIMOINE DE LA FONCIERE

Patrimoine par répartition géographique



Patrimoine par répartition d'actif



La documentation contractuelle de Foncière Immo Capital Invest est accessible sur simple demande sur notre site www.immocapinvest.com

INFORMATIONS DE CONTACT

Contactez-nous par mail à l'adresse suivante :

contact@immocapinvest.com



✉ Ou encore par voie postale à l'adresse :

SAS Foncière Immo Capital Invest
6 square Henry Paté
75016 Paris