

LETTRE D'INFORMATION
JANVIER 2017





Cher(e) associé(e),

Toute l'équipe de la Foncière Immo Capital Invest vous adresse ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Nous nous réjouissons de votre confiance et du chemin parcouru ensemble, pour certains d'entre vous depuis la création de la société.

Une année 2017 qui permettra la réalisation de nouveaux investissements

En 2016, environ 2M€ d'acquisitions ont été signés (actes authentiques ou promesses) et plusieurs opérations sont en cours de due diligence.

Le *sourcing* mis en place au regard des objectifs de développement de la Foncière porte ses fruits. Notre Foncière poursuit donc son développement en associant le cas échéant des investisseurs extérieurs dans ses opérations. En effet, sa réactivité permet à la Foncière de saisir les opportunités d'acquisitions dans les meilleures conditions.

Nous sommes actuellement en phase d'étude sur plusieurs portefeuilles de qualité répondant à nos objectifs de rentabilité locative et de potentiel de plus-values à terme. Nous veillerons à continuer à répondre à vos attentes, soucieux de diversifier les investissements sur un sous-jacent concret, résilient, compréhensible, aux côtés d'un opérateur à taille humaine exerçant cette activité avec audace et pragmatisme. Par ailleurs, les actifs acquis au sein du portefeuille présentent des emplacements de qualité avec un bon potentiel d'appréciation au cours des prochaines années.

Avec rigueur, professionnalisme et détermination, notre Foncière continue son développement sans concession sur nos exigences de performance et de liquidité. Et pourtant, réaliser un bon investissement est toujours complexe et s'apparente souvent à un parcours du combattant : de nombreux produits sont clairement surévalués ou n'ont pas les qualités requises.

Nous entamons donc l'année 2017 avec la volonté de poursuivre notre développement sur un marché de plus en plus prisé où notre réactivité, ainsi que le réseau tissé depuis de nombreuses années, nous permettent de saisir de belles opportunités.

Est venu le temps de la croissance maîtrisée, en élargissant notre réseau aux gestionnaires privés, tout en demeurant un opérateur de niche.

Nous vous remercions de votre confiance et ne manquerons pas de vous tenir informés de nos futures opérations.

Dans cette attente, notre équipe reste à votre disposition pour tout complément d'information

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)

Petit-déjeuner de présentation de la Foncière



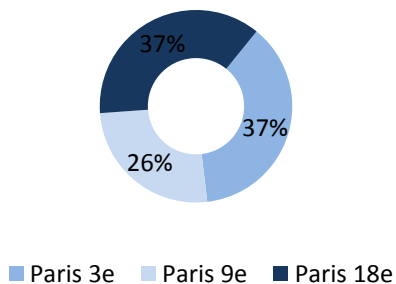
Un petit-déjeuner a eu lieu le **2 février 2017** pour présenter aux actionnaires et futurs actionnaires les objectifs et la politique de la Foncière Immo Capital Invest.

De nouvelles réunions d'information auront lieu dans les semaines à venir.

Merci de nous contacter si vous souhaitez assister à ces réunions.

POINT SUR LE PATRIMOINE DE LA FONCIERE

Patrimoine par répartition géographique



Patrimoine par répartition d'actif



FOCUS SUR NOTRE MARCHÉ : LES LOCAUX COMMERCIAUX



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

Trois grandes catégories de locaux commerciaux

Les locaux commerciaux peuvent être répartis en 3 principales catégories :

- Les pieds d'immeuble en centre-ville
- Les zones commerciales
- Les galeries marchandes

Sous réserve d'un emplacement de qualité, ils se caractérisent par leur pérennité :

- Performance en rendement locatif
- Résilience en période de crise

Des rendements significatifs couplés à une facilité de gestion

Un rendement locatif élevé

Le loyer est une dépense prioritairement payée quelles que soient les circonstances, car le local commercial est à la source du chiffre d'affaires pour une enseigne. Le rendement locatif de cette classe d'actifs est donc, généralement supérieur aux autres sur le long terme.

Mise à niveau technique à la charge du locataire

La mise à niveau permanente de l'aménagement du local commercial (la technologie et le look) ne relève que du locataire dont c'est l'intérêt pour développer son activité. Il s'agit là d'un avantage par rapport aux propriétaires de logements ou de bureaux qui ne peuvent espérer relouer leurs biens au prix de marché sans procéder à la rénovation des lieux, à leurs frais, avant l'entrée d'un nouveau locataire.

Une faible rotation des locataires et de courtes durées de vacance

Une source de richesse pour l'exploitant et une image de marque pour l'enseigne

Un local commercial constitue la seule forme d'activité immobilière qui soit associée à une production directe de richesse, alors que tel n'est pas le cas de l'habitation, des bureaux ou des locaux d'activité, qui ne sont que source de coût sans produit d'exploitation directement adossé.

Des nouvelles enseignes en phase de conquête

Il y a toujours à l'instant « t » un secteur d'activité à la recherche de locaux commerciaux pour se développer, qu'il s'agisse de services, des distributeurs alimentaires, des magasins d'équipement de la maison ou de la personne, et

cela quelle que soit la conjoncture économique.

Cela explique les courtes périodes de vacances sur les locaux commerciaux bien situés.



L'engouement pour l'investissement en immobilier commercial s'est confirmé en 2016...

Le marché français de l'investissement en immobilier commercial (murs de magasins) a continué d'attirer les investisseurs français et étrangers en 2016.

En effet, dans le contexte actuel, ce type d'investissement présente un niveau de rendement et de stabilité qui correspondent aux attentes des investisseurs et varient en fonction de la stratégie de chacun. Naturellement, même dans cette classe d'actifs plutôt résiliente, cette pérennité et cette performance nécessitent le respect de certaines conditions.

...qui impose une vigilance particulière dans la sélection des opérations

Forte de son expérience dans ce domaine et dans le secteur de la distribution, la Foncière Immo Capital Invest ne cède pas à la frénésie ambiante que connaît ce marché et respecte une ligne de conduite stricte : ne pas faire de volume au détriment de la performance et de la pérennité des opérations. Cette vision long-terme de leur activité implique, outre une sélection rigoureuse des investissements proposés,

de passer le temps nécessaire sur les opérations étudiées afin :

- de mener des due diligences précises,
- de récupérer auprès du vendeur une documentation claire exhaustive, assurant la liquidité des actifs,

tout en faisant preuve de réactivité pour conclure les acquisitions dans de bonnes conditions financières. Cette approche qui a fait ses preuves nous permet de partager avec nos investisseurs partenaires des opérations performantes, pérennes et présentant un bon potentiel de plus-values.

Aussi, les délais d'investissements nécessaires pour réaliser correctement nos acquisitions imposent un horizon d'investissement moyen-long terme de la part de nos partenaires.

Une année conforme à nos attentes

Une présentation de chaque opération a été transmise aux investisseurs et est à disposition de l'ensemble de nos partenaires sur demande.

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**