

LETTRE D'INFORMATION
NOVEMBRE 2016





EDITORIAL

Impossible, vous avez dit impossible de mettre de l'immobilier dans son PEA/PME ? C'est vrai, si le véhicule d'investissement auquel vous pensez est une SCPI, mais pas s'il s'agit d'une Foncière sous forme de SAS à capital variable. Justement, acquérir des actions d'une Foncière, c'est ce que nous proposons.

En effet, les actions de la Foncière peuvent être acquises dans un PEA ou un PEA/PME. Les revenus du PEA (dividendes et plus-values) sont exonérés d'IR si aucun retrait ou rachat n'est effectué dans les 5 ans qui suivent le premier versement.

L'objectif de la Foncière est d'offrir à ses actionnaires une performance annuelle supérieure à 10%.

En effet, le taux de rentabilité interne de l'investissement ressort à environ 5% dans le cas d'une opération blanche (actif détenu pendant 15 ans et recédé sans plus-value). Mais la Foncière escompte tirer des plus-values de ses actifs, en raison de leur potentiel d'appréciation, des rénovations effectuées et des améliorations apportées.

Les revenus servent à rembourser les emprunts contractés pour acquérir les biens. En effet, pour chaque investissement d'une valeur de 100, la Foncière utilise actuellement des fonds propres à hauteur d'un tiers et a recours pour le solde à un emprunt long terme, pour profiter du contexte actuel des conditions de taux intéressantes (taux fixes à moins de 2%).

Enfin, bonne nouvelle, l'estimation de la valeur des actifs de la Foncière au 30 septembre 2016 permet de valoriser l'action à 105€. Ce sera le nouveau prix de souscription de l'action à compter du 1^{er} janvier 2017.

Jean-Luc HEUSSLER
Président

ACTUALITES

Nouveaux bureaux

La Foncière occupe depuis septembre de nouveaux bureaux en plein centre de Paris, au 40 rue d'Aboukir, dans le 2^e arrondissement de Paris.

Nouvelle opération en cours

La Foncière a lancé le processus d'acquisition des murs d'un nouveau local commercial, situé 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 courant février 2017 pour présenter aux actionnaires et futurs actionnaires les objectifs et la politique de la Foncière Immo Capital Invest.

Remontée des taux d'intérêt

Effet Trump ou simple rebond inéluctable, on assiste depuis quelques jours à une forte remontée des taux obligataires, en France notamment où le taux à dix ans a été multiplié par 6 (sic !) depuis le mois d'octobre. Janet Yellen, quant à elle, prévoit aussi de remonter les taux directeurs de la Banque fédérale américaine au mois de décembre. Quelques acteurs économiques s'en réjouissent, comme les banquiers par exemple, tant il est vrai que tous ces taux d'intérêts étaient tombés dramatiquement bas, voire en-dessous de zéro pour certains, amputant sérieusement leurs marges bénéficiaires. Mais la plupart des observateurs économiques y voient surtout une mauvaise nouvelle pour l'économie, et un risque de déclenchement d'un krach obligataire.

LA RENTABILITE DE LA FONCIERE

La Foncière investit dans des biens dont la rentabilité locative représente 5 à 6% de la valeur du bien.

Pour améliorer la rentabilité de l'investissement de ses actionnaires, elle utilise le levier de la dette (1€ emprunté pour 1€ apporté) pour profiter des conditions de marché intéressantes.

En cas d' « opération blanche » (revente du bien sans plus-value, au terme de la durée de l'emprunt), le TRI ressort à 5-6%

L'objectif en termes de taux de rentabilité interne (TRI) de l'investissement, dans l'hypothèse d'une revente après 5 ans de détention, avec une plus-value de l'ordre de 15 à 25%, ressort à plus de 15%.

A titre d'exemple, la dernière opération en cours de réalisation : des locaux occupés au 3 bis rue Durantin, à proximité immédiate de la place des Abbesses (18e). La société locataire, qui y exploite un bar sous l'enseigne 'Le Persifleur', a réalisé à ses frais une rénovation importante des locaux il y a deux ans, ce qui est un gage de pérennité. Le loyer représente 6,11% du prix de revient total, tous frais inclus.

TRI en cas d'opération blanche (cession après 15 ans sans plus-value)	5,6 %
--	--------------

TRI en cas de cession au bout de 5 ans de détention avec plus-value de :	
---	--

0%	8,3 %
-----------	--------------

10%	11,6 %
------------	---------------

20%	14,6 %
------------	---------------

30%	17,4 %
------------	---------------

A titre d'exemple :

- Les murs de la première opération réalisée (13 rue Commines – 75003) sont en train d'être totalement rénovés par le locataire (et à sa charge, sans qu'aucune franchise de loyer n'ait été consentie). La rénovation sera normalement achevée d'ici la fin du mois. Les murs pourraient être revendus dès maintenant avec une plus-value de 15-20%, voire davantage lorsque l'extraction définitive sera en place (dossier en cours, accepté par la Mairie de Paris).
- Les murs de la seconde opération (42 rue de Dunkerque – 75009) ont été acquis sur la base d'une surface Carrez de 37m², hors sous-sols de 20m² (non comptés). Ces sous-sols aménagés et accessibles par un escalier intérieur feront l'objet d'une déclaration de changement d'usage et pourront ensuite être pris en compte dans les surfaces lors de la revente. Une plus-value sera générée de facto.



POURQUOI INVESTIR DANS LA FONCIERE

Vous souhaitez constituer votre patrimoine, préparer votre retraite, payer moins d'impôts, percevoir des revenus complémentaires, transmettre votre patrimoine ? **Investissez dans l'immobilier commercial !**

La Foncière Immo Capital Invest vous fait bénéficier de solutions d'investissement répondant à chaque besoin d'optimisation patrimoniale.

Souscrire des actions de la société Foncière IMMO CAPITAL INVEST, c'est combiner les avantages d'un investissement immobilier et la fiscalité attractive du PEA, et se positionner sur le marché des boutiques en pied d'immeuble, à Paris et dans les grandes métropoles régionales. **L'investisseur peut escompter une plus-value à la revente, du fait de la qualité des emplacements et des locaux, et de la valorisation des biens par rénovation ou améliorations (par exemple, installation d'extractions pour permettre une activité de restauration).**

La Foncière IMMO CAPITAL INVEST est éligible au PEA et au PEA PME, enveloppes fiscales qui permettent aux investisseurs de bénéficier d'une exonération d'impôt (revenu et plus-values) après 5 ans de détention. **L'investissement dans un PEA est possible à hauteur de 150.000 € (PEA) ou 75.000€ (PEA-PME), et le double pour un couple (soit 450.000 €).**

- **Une bonne opportunité d'investissement**

L'intérêt majeur de ce placement est de tirer parti de phénomènes caractérisant le marché immobilier de Paris et de sa première couronne :

- **un nombre restreint de boutiques en pied d'immeuble ;**
- **un marché difficilement accessible aux investisseurs particuliers**
- **une protection contre l'inflation, dans la mesure où les loyers sont indexés et réévalués tous les ans**

- **une bonne diversification du risque au travers d'un portefeuille diversifié et dynamique**
- **dans le contexte actuel de taux bas, l'utilisation du levier de la dette**
- **une politique de distribution correspondant à inflation + 2%**
- **une liquidité assurée (tout actionnaire peut demander le rachat de ses actions par la Foncière à tout moment)**
- **le choix d'un partenaire de référence**

Cette offre attractive est en outre portée par une équipe de professionnels au savoir-faire reconnu, qui ont fait leurs preuves depuis plusieurs années déjà dans le marché très spécifique des locaux commerciaux de centre-ville.



LES ATOUTS DE LA FONCIERE

- **la rentabilité** : la Foncière investit dans des actifs qui rapportent aujourd'hui environ 5-6% du montant investi. Compte tenu de l'effet de levier que procure la dette, ainsi que les plus-values escomptées sur la revente des actifs, l'objectif de rentabilité pour l'investisseur en actions de la Foncière s'élève à 10%.
- **la tranquillité** : l'actionnaire se décharge des préoccupations quotidiennes en confiant l'investissement et la gestion de son patrimoine à des professionnels qui ont pour objectif, de faire fructifier le patrimoine de la Foncière. L'actionnaire reçoit ainsi selon une fréquence régulière, généralement trimestrielle, des revenus potentiels complémentaires qui évoluent en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine ;
- **l'effet de taille et la mutualisation des risques** locatifs, géographiques et par typologie d'immeubles. Quand un local est vacant ou qu'un locataire cesse de verser ses loyers, la charge est diluée à l'échelle d'une Foncière.
- **la souplesse et la simplicité**: grâce à la Foncière, l'épargne immobilière devient accessible à tous. L'emprunt n'est donc plus une condition nécessaire pour investir dans la pierre. Il est toutefois possible d'acheter des actions à crédit et de bénéficier d'un éventuel "effet de levier", en contrepartie des risques inhérents à ce mode de financement.
- **la facilité de transmission du patrimoine**: il est possible de ne céder ou transmettre (donation, succession) qu'une partie de son épargne.

En conclusion, la détention d'actions de la FONCIÈRE IMMO CAPITAL INVEST dans une optique de long terme permet ainsi de répondre à différents objectifs tels que :

- la diversification du portefeuille d'épargne ;
- la gestion patrimoniale : transmission d'un capital, démembrement de propriété, création d'un déficit foncier ;
- la constitution d'un capital ou d'une rente potentiels, en vue de la retraite notamment.

De même l'investissement sur des marchés géographiques différents et sur plusieurs types d'actifs (bureaux, commerces, ...) permet de mutualiser les risques.

La documentation contractuelle de Foncière Immo Capital Invest est accessible sur simple demande sur le 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



SAS FONCIERE IMMO CAPITAL INVEST

6 SQUARE HENRY PATÉ

75016 PARIS

contact@immocapinvest.com