



FONCIERE COREALE

## FONCIERE COREALE AUGMENTATION DE CAPITAL

Les marchés sont en lévitation.

Ils planent même.

Aucune mauvaise nouvelle ne décourage les investisseurs qui saisissent chaque occasion de baisse pour acheter des actions ou d'autres actifs financiers (crypto-monnaies, ETF, etc.).

Même pas peur : c'est en substance le message des marchés boursiers.

Ni la cinquième vague,

ni Omicron,

ni les annonces par la Banque centrale américaine de la baisse des injections de liquidité,

ni les difficultés grandissantes des pays émergents,

ni le ralentissement chinois,

ni le "krach" des promoteurs immobiliers en Chine, devenu aujourd'hui une réalité,

ni les tensions géopolitiques,

ni les risques que l'élection présidentielle fasse émerger un président qui n'ait pas la confiance des marchés

rien n'inquiète les investisseurs.

Une seule de ces nouvelles aurait suffi, dans le monde d'avant, à provoquer une correction de 10 ou 20%

Mais dans le monde d'après, rien ne perturbe l'euphorie des investisseurs.

Et une correction dans le monde d'après, c'est 5 à 6%, et pas 20%

Et après une mini-correction, le rebond se fait en quelques jours.

Les explications ? Toujours les mêmes.

TINA : There Is No Alternative

FOMO : Fear of Missing Out.

Et le 'put' des banques centrales.

Le put des banques centrales c'est le fait de penser qu'en cas de baisse des indices boursiers les banques centrales offriront une "protection" en baissant les taux d'intérêt et surtout en injectant à nouveau massivement des liquidités pour soutenir le marché.

La croyance donc qu'on peut acheter des actions et qu'en cas de baisse, on est protégé car les banques centrales interviendront.

Same old story.

Il faut rester investis dans les marchés (c'est l'un des meilleurs placements à long terme), mais prudents. Directement ou au travers de votre épargne-retraite, assurance-vie ou autre.

Malgré cette euphorie et cette exubérance irrationnelle.

Mais une part de cette hausse n'est pas justifiée par les fondamentaux macro-économiques ni par les fondamentaux des entreprises et cette part-là, purement spéculative, est liée à l'abondance de liquidités, et nécessite de ce fait une méfiance accrue.

Il est important d'allouer une partie de votre épargne à de l'investissement dans l'économie réelle, prévisible, résilient et décorrélié des marchés financiers.

**FONCIERE COREALE**

6, square Henry Paté 75016 PARIS

[www.coreale.com](http://www.coreale.com) investisseurs@coreale.com

TVA FR04 818023566 - RCS PARIS B 818 023 566

## Pourquoi participer à l'augmentation de capital de COREALE ?

Vous n'investissez pas dans un véhicule qui comprend des centaines d'actifs que vous ne verrez jamais, situés dans la deuxième couronne d'Amsterdam ou en Slovénie. Vous investirez dans des actifs de proximité, loués à des commerçants ou des restaurateurs que vous pourrez aller rencontrer. Toujours dans de grandes agglomérations où l'activité économique est la plus forte.

### Accéder facilement à l'investissement immobilier

A partir de 50.000 €, vous avez la possibilité de souscrire à la Foncière COREALE à votre rythme, en fonction de votre capacité d'épargne. Elle représente un outil idéal pour détenir des actifs immobiliers commerciaux de façon indirecte et sans les soucis liés à la gestion du bien.

Vous n'avez pas besoin de recourir à un crédit pour bénéficier du levier de l'endettement. Les emprunts sont contractés directement par la Foncière. C'est une solution privilégiée dans le contexte actuel marqué par les taux bas des prêts bancaires. Emprunter à taux fixe, sur 15 ans, à moins de 2% quand l'inflation est à 4-5% et quand la rentabilité de l'actif est indexée sur l'inflation, est plutôt une bonne idée. Les revenus locatifs de Foncière COREALE permettront de couvrir les mensualités de l'emprunt.

### Bénéficier d'une diversification sur le marché des locaux commerciaux

L'univers d'investissement de la Foncière COREALE est volontairement large **avec comme objectif de ne sélectionner que des biens offrant un potentiel de distribution supérieur à 5 %**

Cette large diversification présente l'avantage de **répartir les risques** sur l'ensemble du parc immobilier de la Foncière COREALE. À cet avantage s'ajoute celui de profiter de l'expertise de Foncière COREALE dans la sélection des biens immobiliers et la sélection des locataires.

### Disposer d'un investissement sur le long terme

En investissant dans la Foncière COREALE, vous choisissez d'investir dans un placement immobilier qui s'inscrit dans le long terme. Comme pour tout bien de cette nature, la revente est possible à tout moment, sans qu'un acheteur se manifeste, car les actions sont rachetées directement par la Foncière.

### Investir en toute confiance

**L'investissement en actions de la Foncière COREALE s'appuie sur la confiance des investisseurs.** C'est pourquoi vous bénéficiez d'informations sur la Foncière COREALE en toute transparence tout au long de l'année :

- **chaque trimestre, un bulletin d'information** avec les indicateurs clés de la période
- **à chaque nouvelle acquisition, une information sur le site** vous communique les caractéristiques du bien (prix, rendement, localisation, locataire, durée du bail...)
- **chaque année, le rapport annuel** vous est transmis,
- **au moins une fois par an, une réunion de tous les souscripteurs en Assemblée Générale.**

### FONCIERE COREALE

6, square Henry Paté 75016 PARIS

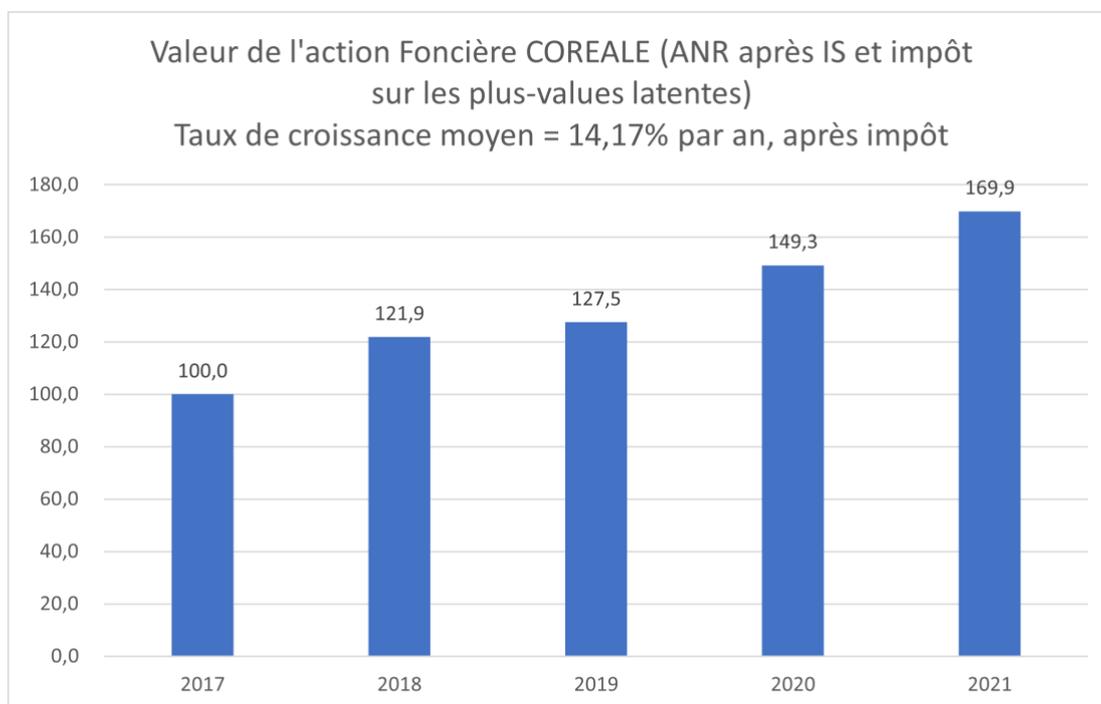
[www.coreale.com](http://www.coreale.com) investisseurs@coreale.com

TVA FR04 818023566 - RCS PARIS B 818 023 566

## Bénéficiaire d'avantages fiscaux

La Foncière COREALE est éligible au PEA et au PEA-PME. Les actions de la Foncière COREALE sont éligibles au PEA et au PEA-PME. Les distributions et les plus-values sont donc exemptes d'impôt. Un célibataire peut investir jusqu'à 225.000€ de cette façon, et un couple 450.000€

Elle est également un parfait outil de transmission. En effet, lorsque vous investissez 100.000€ en actions de la Foncière, si celle-ci emprunte environ 400.000€ pour réaliser un investissement de 500.000€, lorsque l'emprunt sera remboursé, les actions vaudront 500.000€ à terme (hors valorisation de l'actif sous-jacent). En transmettant 100.000€ à l'un de vos enfants aujourd'hui, qui souscrit des actions COREALE, vous aurez en réalité transmis un actif d'une valeur de 500.000€



NB. ANR = Actif Net Réévalué

Si vous souhaitez davantage de précisions sur cette opération, n'hésitez pas à joindre

**Jean-Luc HEUSSLER**

06 3366 1521

Jean-luc.heussler@coreale.com

investisseurs@coreale.com

**FONCIERE COREALE**

6, square Henry Paté 75016 PARIS

[www.coreale.com](http://www.coreale.com) investisseurs@coreale.com

TVA FR04 818023566 - RCS PARIS B 818 023 566



## BULLETIN DE SOUSCRIPTION AU CAPITAL DE LA SAS FONCIERE COREALE

**Je soussigné(e) :**

**NOM :** ..... **PRENOM :** .....

**Agissant**

- en mon nom personnel  
 en tant que ..... de la société ..... (1)

**Adresse :**

.....

**Régime matrimonial (uniquement pour les acheteurs en nom personnel) :**

.....

**Date de naissance :** ...../...../.....

**Profession :** .....

**souscrit par la présente** ..... actions au capital de la SAS **FONCIERE COREALE** au prix unitaire de 150€ (CENT CINQUANTE EUROS) par action

**et reconnais** avoir effectué cette souscription en l'absence de tout démarchage bancaire et financier tel que défini à l'article L. 341-1 du Code Monétaire et Financier.

**A l'appui du présent engagement, je joins une photocopie de ma carte d'identité (et le cas échéant K-bis de la société) et :**

- adresse ce jour un chèque n° ..... d'un montant de ..... € représentant le montant total de ma souscription, soit ..... actions x 150 €
- procède ce jour au virement, d'un compte dont je suis titulaire, d'un montant de .....€, représentant le montant total de ma souscription ;

**Je confirme que les informations mentionnées ci-dessus sont sincères et véritables.**

**Fait en deux exemplaires,**

**Date : Signature**

**(mention manuscrite : *Bon pour souscription*)**

(1) Indiquez le nom et le RCS

**La Foncière COREALE est un placement à long terme qui comporte des risques.**

Acheter des parts de la Foncière COREALE est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que la société de gestion ne garantit pas le délai de rachat de vos actions. Enfin, comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**FONCIERE COREALE**

6, square Henry Paté 75016 PARIS

[www.coreale.com](http://www.coreale.com) investisseurs@coreale.com

TVA FR04 818023566 - RCS PARIS B 818 023 566



## MODALITES de L'OPERATION

Augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription, en vertu de la délégation consentie au Président par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 septembre 2021 (Cinquième résolution).

### Modalités de l'augmentation de capital :

Prix / action :	150€
Nombre initial d'actions à émettre :	30.000
Montant initial de l'augmentation de capital (prime incluse) :	4.500.000€

Date limite d'exercice de la souscription :	20/01/2022
---	------------

### RIB de la Foncière COREALE

**Titulaire du compte :** FONCIERE COREALE - 6 SQUARE HENRY PATE -  
75016 PARIS

Identifiant international de compte bancaire :

IBAN : FR76 1027 8056 0000 0209 0450 171      BIC : CMCIFR2A

### FONCIERE COREALE

6, square Henry Paté 75016 PARIS

[www.coreale.com](http://www.coreale.com) investisseurs@coreale.com

TVA FR04 818023566 - RCS PARIS B 818 023 566