



# CLUB DEAL IMMOBILIER GUIDE 2020



# SOMMAIRE :

- QU'EST CE QU'UN CLUB DEAL IMMOBILIER ? 3
- QU'EST-CE QU'UN OPPCI ? 4
- QUEL EST PRÉCISÉMENT L'OBJET D'UN OPPCI ?
- QU'EST CE QUI DIFFÉRENCIE UN OPPCI D'UN OPCI GRAND PUBLIC ?
- LES OPPCI / CLUB DEAL IMMOBILIERS SONT-ILS PLUS RISQUÉS QUE LES AUTRES VÉHICULES D'INVESTISSEMENT COLLECTIFS COMME LES OPCI OU LES SCPI / SCI ? 5
- QUELS NIVEAUX DE RENDEMENT PEUT-ON ESPÉRER EN INVESTISSANT DANS UN CLUB DEAL ?
- EST-IL POSSIBLE D'INVESTIR À CRÉDIT DANS UN CLUB DEAL IMMOBILIER ?
- A QUI S'ADRESSENT LES CLUB DEAL IMMOBILIERS ? 6
- QUELS SONT LES RISQUES D'UN CLUB DEAL IMMOBILIER ?
- QUELLE FISCALITÉ S'APPLIQUE À UN CLUB DEAL IMMOBILIER SOUS FORME D'OPPCI ? 8
- QUELS SONT LES FRAIS FACTURÉS DANS LE CADRE D'UN CLUB DEAL IMMOBILIER ? 9
- COMMENT ACCÈDE-T-ON GÉNÉRALEMENT À UN CLUB DEAL IMMOBILIER ? COMMENT SOUSCRIRE ? 10



Il est possible désormais d'investir dans des opérations immobilières exclusives (bureaux, hôtels, résidentiel), aux côtés d'autres investisseurs sur des biens immobiliers réservés jusqu'à présent aux institutionnels.

Découvrez dans ce guide quels sont les risques et les avantages des Club Deal Immobiliers. Découvrez également pourquoi cette nouvelle génération d'opération immobilière est réservée à des investisseurs triés sur le volet, qui peuvent être associés à des co-investisseurs institutionnels.

Ces opérations permettent d'atteindre des objectifs de rendements très attractifs (de 8 à 12%/an) \* soit bien plus que les produits grands publics comme les SCPI, mais elles exposent à des risques différents qu'il est nécessaire de bien appréhender, avant de se lancer. D'autant que ces opérations, avec un ticket d'entrée minimum de 100 000€ sont généralement disponibles sur une durée de commercialisation très courte.



## 1 QU'EST CE QU'UN CLUB DEAL IMMOBILIER ?

Un Club Deal Immobilier est une opération d'investissement dans l'immobilier non coté, réunissant quelques investisseurs triés sur le volet (généralement 20 à 30 investisseurs maximum).

Le Club Deal Immobilier donne accès à des **biens immobiliers réservés traditionnellement aux institutionnels**, et très peu accessibles à tout un chacun.

Les Club Deal permettent à des investisseurs privés de s'associer pour investir dans des investissements de prestige comme des hôtels de renom, des immeubles de bureaux « Core » ou premium...

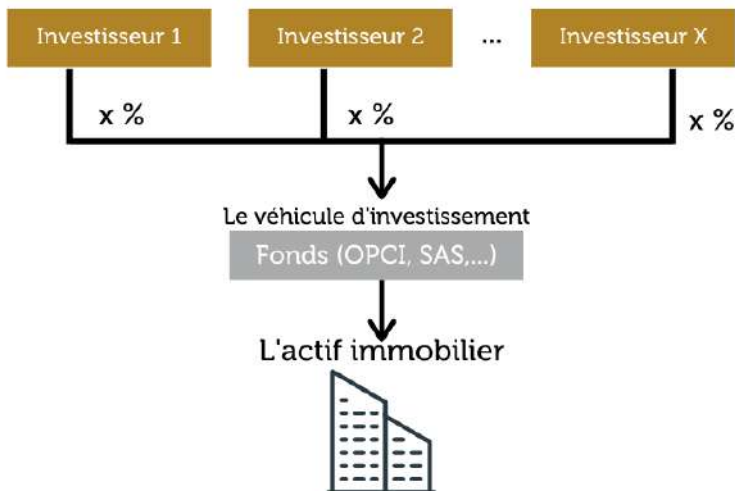
Les Club Deal ont pour vocation de réunir quelques investisseurs privilégiés qui mutualisent leurs capitaux pour financer ensemble une opération immobilière définie à l'avance.

L'une des difficultés à laquelle doivent faire face les investisseurs avertis qui souhaitent investir dans un tel produit est que la fenêtre de temps est assez courte.

L'opération peut porter sur le financement d'une acquisition immobilière aussi bien en VEFA (vente en état futur d'achèvement), que dans le cadre de réhabilitation d'immeuble locatif.

Cela peut concerner différentes catégories d'actifs : bureaux, commerces, habitations, hôtels, voire parfois des villages de vacances et même des campings...

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. S'agissant de produits réservés à des « investisseurs avertis », les risques inhérents à de tels Club Deals Immobiliers sont plus importants, tout comme les perspectives de rendement.



## 2 QU'EST-CE QU'UN OPPCI ?

L'OPPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) est un fonds d'investissement alternatif (FIA) agréé par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Étant un véhicule s'adressant à un client averti, il est soumis à des règles moins contraignantes que l'OPCI.

Il est classifié par le code monétaire et financier en tant que fonds agréé ouvert à des investisseurs professionnels.

Retenons qu'au minimum 60% de son portefeuille doit être composé d'actifs immobiliers.



## 3 QUEL EST PRÉCISÉMENT L'OBJET D'UN OPPCI ?

Un OPPCI, **principalement**, doit investir dans des immeubles destinés à la location ou qu'il faut construire exclusivement en vue de leur location (détention directement ou indirectement et détention en l'état futur d'achèvement) ;

**Mais à titre accessoire**, un OPPCI peut assurer la gestion d'instruments financiers et de dépôts, ainsi que l'acquisition de meubles et de biens d'équipement affectés aux immeubles détenus et nécessaires à leur exploitation.

## 4 QU'EST CE QUI DIFFÉRENCIE UN OPPCI D'UN OPCI GRAND PUBLIC ?

Les tickets d'entrée sont plus élevés. Le minimum d'investissement pour un OPPCI est au minimum 100 000€.

Les risques inhérents à un investissement en OPPCI sont plus importants car concentrés sur des immeubles exclusifs et en nombre réduit, mais en échange les perspectives de rendement sont également accrues.

## 5 LES OPPCI / CLUB DEAL IMMOBILIERS SONT-ILS PLUS RISQUÉS QUE LES AUTRES VÉHICULES D'INVESTISSEMENT COLLECTIF COMME LES OPC I OU LES SCPI / SCI ?

Les OPPCI sont, en effet, des placements plus risqués que les SCPI ou les OPC I grand public, mais ils offrent des perspectives de rendement plus attractives.

Notez en outre qu'en tant que fonds professionnels, les OPPCI bénéficient de dispositions dérogatoires par rapport aux OPC I grand public, qui permettent une plus grande flexibilité dans la gestion :

D'une part, les limites relatives à l'endettement, aux liquidités et aux instruments liquides ne sont pas applicables et plus souples, Enfin, la majorité des ratios de dispersion des risques n'est pas applicable.



## 6 QUELS NIVEAUX DE RENDEMENT PEUT-ON ESPÉRER EN INVESTISSANT DANS UN CLUB DEAL ?

Les objectifs de TRI peuvent être compris entre 8 et 12%\* selon les opérations. Les performance passées ne préjugent pas des performances futures.

## 7 EST-IL POSSIBLE D'INVESTIR À CRÉDIT DANS UN CLUB DEAL IMMOBILIER ?

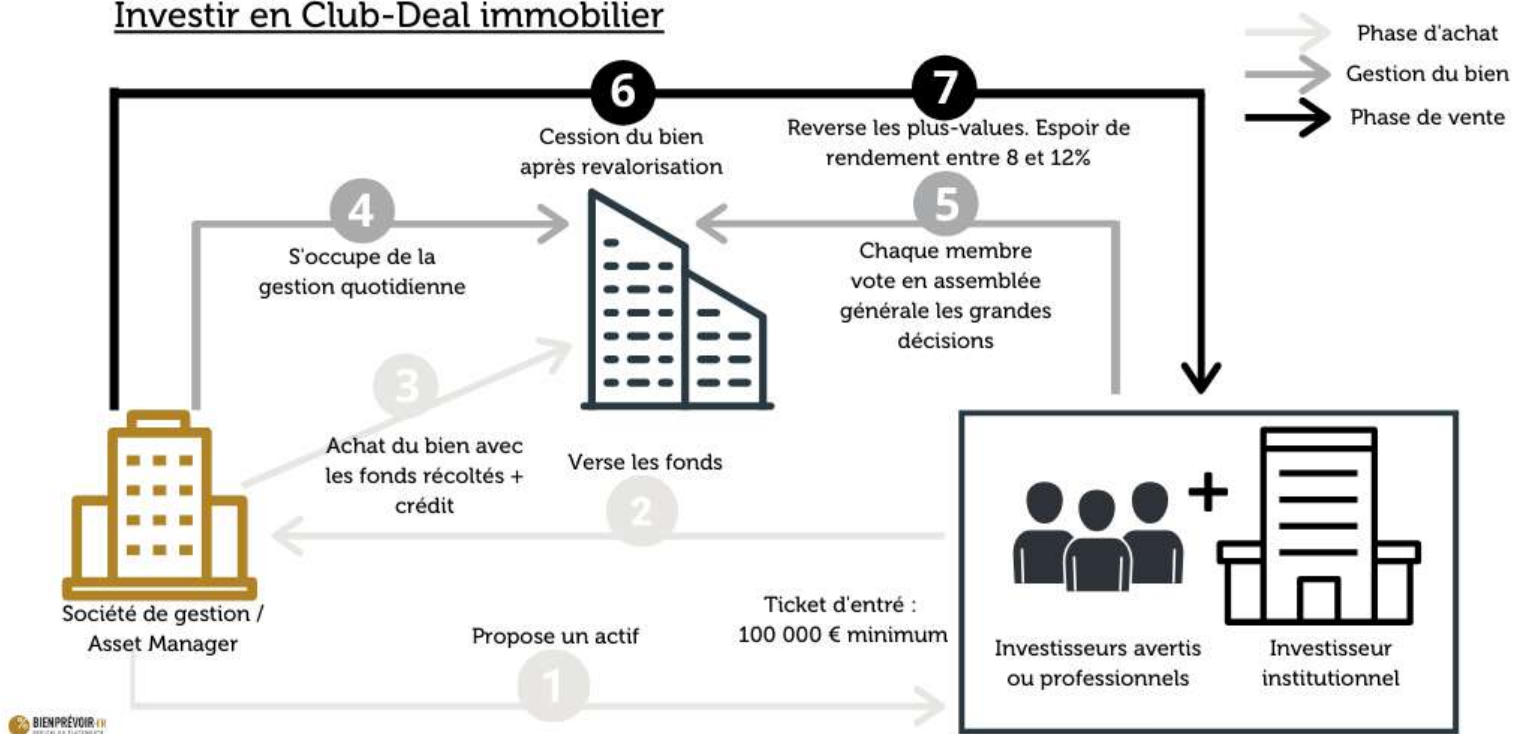
Le financement direct de parts d'un SPPPICAV n'est pas aisé, d'autant que la période de commercialisation est généralement très courte, et ne permet donc pas de mobiliser son banquier.

Cependant, certains Club Deal intègrent directement dans le véhicule, un crédit.

Lorsque le Club Deal Immobilier a possibilité de recours à l'endettement, sa capacité d'investissement croit avec les fonds apportés par les investisseurs, et les éventuels institutionnels. Il faut noter cependant que l'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du Club-Deal, certes, mais peut également augmenter les risques de pertes.

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. S'agissant de produits réservés à des « investisseurs avertis », les risques inhérents à de tels Club Deals Immobiliers sont plus importants, tout comme les perspectives de rendement.

## Investir en Club-Deal immobilier



### 8 A QUI S'ADRESSENT LES CLUB DEAL IMMOBILIERS ?

Principalement, aux investisseurs professionnels ou aux investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros.

Les Personnes Physiques, mais aussi les Personnes Morales soumises à l'IS peuvent investir dans le cadre d'une opération de Club Deal Immobilier.

### 9 QUELS SONT LES RISQUES D'UN CLUB DEAL IMMOBILIER ?

Les risques spécifiques à un tel investissement sont à appréhender au regard du fait que l'investissement est concentré sur un nombre restreint d'investisseurs et de biens.

Cependant, c'est pour cette raison que ces produits sont réservés à une clientèle avertie, considérée comme professionnelle, ou à ceux qui peuvent mobiliser pour un tel support plus de 100 000€.

- **Risque de perte en capital** : le capital de la SPPICAV ou Club-Deal n'est pas garanti. L'investisseur doit savoir que son capital pourrait ne pas lui être restitué ou l'être partiellement,

La SPPICAV est la forme juridique du Club-Deal.

- **Risque de marché** : le rendement et la valeur liquidative de la SPPICAV ou Club-Deal peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction des évolutions du marché immobilier auquel elle est exposée.
- **Absence de liquidité** : il existe généralement une période de blocage de 7 ans ou plus à compter de la constitution de la SPPICAV. Les rachats d'actions de la SPPICAV ne seront généralement autorisés qu'à l'échéance de cette période de blocage. Par ailleurs, la SPPICAV est exposée généralement au risque de liquidité lié à la difficulté de céder rapidement l'immobilier physique, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.
- **Risque lié à l'effet de levier** : lorsque la SPPICAV a recours à l'endettement pour le financement de l'investissement. Elle pourrait avoir des difficultés à rembourser son emprunt, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur liquidative.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais peut également augmenter les risques de pertes.

- **Risque de défaillance** d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.
- **Vacance potentielle** des locaux en cas de départ du locataire
- **Risque lié à l'acquisition en VEFA** (le cas échéant) : la SPPICAV est par ailleurs parfois exposée aux risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Cette modalité d'acquisition expose la SPPICAV aux risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception, des revenus locatifs et aux risques liés à la défaillance du promoteur immobilier ;
- L'exposition à ces risques peut entraîner une **baisse de la Valeur Liquidative**.
- **Risque d'absence de revenus** pendant les premières années : dans le cas d'une VEFA il se peut que les premiers loyers de la SPPICAV interviennent au plus tôt à l'issue de la commercialisation de l'actif et ils ne sont pas garantis. En cas de retard dans la commercialisation, les revenus de la SPPICAV pourraient être limités.



10

## QUELLE FISCALITÉ S'APPLIQUE À UN CLUB DEAL IMMOBILIER SOUS FORME D'OPPCI ?

Le statut fiscal d'un investisseur dans un OPPCI est fonction de la forme juridique (SPPICAV / FPPI), comme le sont les OPCIC :

La SPPICAV (Sociétés à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) qui est la forme juridique la plus répandue, est fiscalisée comme suit ; les distributions sont imposées entre les mains des associés en tant que revenus de capitaux mobiliers quelle que soit la nature des revenus / plus values réalisés par celle-ci.

### CAS DES PERSONNES MORALES FRANCE SOUMISES À L'IS :

La fiscalité est celles des dividendes (sous réserve que les revenus aient bien la nature de dividendes) et des Plus-values de rachat (ou de cession) de leurs actions : dans ce cas c'est l'imposition à l'IS au taux de droit commun qui s'applique.

Compte tenu de l'exonération dont bénéficient les SPPICAV, les distributions de dividendes n'ouvrent pas droit au régime mère-fille.

### CAS DES PERSONNES PHYSIQUES RÉSIDENTS FISCAUX FRANÇAIS :

Retenons dans les grandes lignes que c'est l'imposition à l'IR et à l'IFI qui s'appliquent.

Précisément :

- **Les Dividendes** : imposition à l'**impôt sur le revenu (IR)** au taux forfaitaire unique de 30% ou sur option globale du contribuable : imposition au barème progressif de l'IR (sans le bénéfice de l'abattement de 40 % en cas d'application du PFU mais abattement applicable en cas d'option globale pour l'IR). À cela s'ajoutent les **prélèvements sociaux** (17,2% dont 6,8 % est déductible de l'assiette de l'IR en cas d'option globale IR uniquement. Pas de déductibilité de de la CSG si le PFU est choisi).
- **Les Plus-values de rachat** (ou de cession) de leurs actions : **imposition à l'IR** au taux forfaitaire unique de 30 % ou sur option globale du contribuable (et seulement pour les actions de SPPICAV acquises ou souscrites avant le 1er janvier 2018): imposition au barème progressif de l'IR (avec éventuellement le bénéfice des abattements pour durée de détention). À cela s'ajoutent les **prélèvements sociaux** (17,2% dont 6,8 % est déductible de l'assiette de l'IR). Si les titres sont acquis après le 1er Janvier 2018 c'est la fiscalité des plus-values de cession de valeurs mobilières qui s'applique sans pouvoir bénéficier des abattements pour durée de détention.
- **IFI** : pour la quote-part immobilière de la valeur liquidative des actions.



## QUELS SONT LES FRAIS FACTURÉS DANS LE CADRE D'UN CLUB DEAL IMMOBILIER ?

Les frais se décomposent généralement de frais d'acquisition de l'ordre de 15%. Ces frais couvrent toutes les dépenses auxquelles il faut faire face dans une opération complexe de ce type.

Cependant ces frais couvrent l'ensemble des besoins liés à une telle opération : frais de notaire, frais de recherche du bien / d'agence, frais de montage du crédit et de financement, frais d'expertises... Tout au long de la vie du fonds, des frais de gestion sont aussi prélevés afin de donner les moyens à l'asset manager de gérer le bien, comme dans une SCPI par exemple.

Ces frais peuvent aller de à 0,3% à 1%.

Enfin, certains Club Deals Immobiliers incluent une commission de sur-performance acquise au gérant, dans le cas où celui-ci parvient à dépasser, par exemple à l'issue de l'opération un objectif de rendement.

Par exemple cela peut donner une commission de sur-performance suivante : 20% des dividendes, plus-values et bon de liquidation payés aux associés lorsque le TRI du Club Deal a dépassé 8%.



## COMMENT ACCÈDE-T-ON GÉNÉRALEMENT À UN CLUB DEAL IMMOBILIER ? COMMENT SOUSCRIRE ?

L'investissement en Club Deal Immobilier se fait directement. Ces opportunités ne sont par exemple, pas disponibles dans des enveloppes de capitalisation, type Assurance-vie ou contrat de capitalisation.

Le process est assez simple, mais nécessite que l'investisseur ait une capacité de prise de décision rapide. La plupart des opportunités en Club Deal Immobiliers bénéficient d'une période de commercialisation très resserrée, de l'ordre de 3 - 4 semaines maximum.

En outre, les investisseurs autorisés à souscrire à ce type d'opportunité sont soit des investisseurs professionnels, soit des investisseurs (personnes privées ou morales) dont le montant de souscription est supérieur ou égal à 100 000€.



## AVERTISSEMENT CONCERNANT LES INVESTISSEMENTS EN CLUB DEAL IMMOBILIERS SOUS FORME D'OPPCI ET PRÉCISÉMENT DE SPPICAV :

Les OPCl détiennent directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Après une période d'interdiction d'une durée de 7 années ou plus, votre argent pourrait ne vous être versé qu'au cours de la huitième (8ème) année ou plus, correspondant à la période de liquidation du fonds.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement. La durée du placement recommandée est de sept (7) ans pour ce type d'opérations, mais peut être plus longue selon l'offre.

Les OPCl de ce type sont généralement constitués sous forme de SPPICAV conformément aux articles L.214-148 et suivants du Code monétaire et financier. La souscription ou l'acquisition des Actions de ces SPPICAV, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

**En résumé,** de telles opérations peuvent vous permettre :

- d'accéder à des **produits hauts de gamme** destinés à une clientèle exclusive, investis à plus de 90% en immobilier de bureaux ou autre support immobilier, généralement,
- d'investir aux côtés d'acteurs institutionnels de référence, dans certains cas,
- d'accompagner une ou plusieurs opérations immobilières à fort potentiel : par exemple une acquisition en VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) d'un immeuble à usage de bureaux, dans un quartier en plein essor à la frontière avec Paris, ou tout autre immeuble en vue de sa location,
- de bénéficier d'un financement intégré, ce qui évite à l'investisseur d'entamer des démarches personnelles de constitution d'un crédit,
- de viser un objectif de rendement l'ordre de 8% / an ou plus.

## **Le rendement des Club Deal**

**Immobiliers pourra être** plus attractif que les produits d'investissements d'immobiliers collectifs grand public de type SCPI ou OPCI grand public.

**AVERTISSEMENT : S'agissant de produits réservés à des « investisseurs avertis », les risques inhérents à de tels Club Deals Immobiliers sont plus importants, tout comme les perspectives de rendement.**



# À PROPOS DE BIENPRÉVOIR.FR



## NOS PARTENAIRES

bienprevoir.fr est une entreprise 100% indépendante. Toutefois, nous travaillons en collaboration avec des partenaires minutieusement choisis en fonction d'aspects qualitatifs (solutions, produits, accompagnement juridique, robustesse...). Voici, ci contre, une liste non exhaustive de nos principaux partenaires.

## LES MÉDIAS PARLENT DE NOUS

bienprevoir.fr est également reconnue par les médias comme une entreprise experte dans le domaine de la finance et de la gestion de patrimoine. Ainsi, nos fondateurs interviennent fréquemment dans les médias, sur des sujets d'actualités ou des sujets techniques liés à l'épargne ou à la gestion de patrimoine.



## NOS ÉVÉNEMENTS

Régulièrement, nous organisons des événements de différents types (web-conférences, réunions à Paris ou en Province, émission « Parlons placements » tous les mois), pour informer la communauté d'épargnants à la recherche d'astuces, de performances et de conseils avisés.

PARIS

25 Rue La Boétie  
75008 PARIS

LYON

139 Rue Vendôme  
69003 Lyon

AIX EN PROVENCE

355 Rue Louis De Broglie  
13856 Aix en Provence

NANTES

4 Boulevard Victor Hugo  
44200 Nantes

BORDEAUX

7 allées de Chartres  
33000 Bordeaux



CONSEIL EN INVESTISSEMENTS FINANCIERS (CIF), SOUS CONTRÔLE DE L'AMF, MEMBRE ASSOCIATION PROFESSIONNELLE ANACOFI CIF N°E001699. COURTIER EN ASSURANCE, SOUS CONTRÔLE DE L'ACPR. ENREGISTREMENT ORIAS N°08 041 353. BIENPRÉVOIR.FR EST COUVERT PAR UNE ASSURANCE RC. CONFORMÉMENT AU CODE DES ASSURANCES (POLICE SOUSCRITE AUPRÈS DE CGPA N°IP0015). CARTE T N°T13166 DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES, SOUS LE CONTRÔLE DE LA PRÉFECTURE DE POLICE DE PARIS.

APPELEZ-NOUS !

**0800 800 505**

(Service & Appel gratuits)

[conseiller@bienprevoir.fr](mailto:conseiller@bienprevoir.fr)

SUIVEZ-NOUS !

