DOSSIER DE PRESSE

L'investissement immobilier au prix d'un café par jour.

berlcoin.fr
+33 (0) 970 465 468

BERLCOIN CAFÉ
Investissez le prix d'un café par jour

BERLCOIN CAFÉ
Investissez le prix d'un café par jour

SOMMAIRE

01 Le mot des fondateurs

04 Berlcoin : comprendre son fonctionnement

06 Le projet Berlcoin en quelques mots

10 Nos engagements

13 L'immobilier à Berlin

14 Chiffres clés et informations complémentaires

LE MOT DES FONDATEURS

Avec le projet Berlcoin, nous faisons deux promesses qui peuvent sembler antinomiques aux yeux des investisseurs immobiliers : celle de rendre l'immobilier liquide et celle d'investir sur le long terme dans des biens immobiliers berlinois par nature illiquides.

Nous pouvons tenir cette promesse grâce à la Blockchain.[1] Cette dernière nous permet de fractionner la valeur de logements réels que nous acquérons à Berlin, puis de transformer ces fractions en jetons numériques. Nous avons nommé ces derniers les "Berlcoin".

Au simple prix d'un café par jour, avec différentes formules suivant les budgets , les investisseurs peuvent acheter des parts de logements et recevoir des Berlcoin.

Nous sommes ravis de pouvoir rendre ce système de financement décentralisé très simple d'utilisation.

En effet, les investisseurs n'ont pas du tout besoin de s'y connaître en finance décentralisée. C'est aussi simple que sécurisé, et beaucoup plus flexible qu'un investissement dans une SCPI.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce dossier de presse.

Laurent, Laure, Emmanuel.

[1] Blockchain = forme de base de données ayant la particularité d'être partagée simultanément avec tous ses utilisateurs et qui ne dépend d'aucun organe central.

TROIS FONDATEURS AUTOUR D'UN BERLCOIN CAFÉ

Laurent

Au début des années 2000, il a créé un logiciel d'optimisation de la recherche de biens immobiliers. Il l'a mis à jour en 2017 pour les marchés berlinois et parisien avec des fonctionnalités d'analyse de marché et de détection des opportunités d'investissements. À la fin des années 2000, il s'installe à Berlin et commence à investir dans les domaines de l'immobilier et de l'art. Il crée notamment une galerie d'art et une SCI. Il participe en parallèle à la création d'une blockchain utilisée pour la gestion d'un réseau social basé sur l'activité sociale des participants et leurs activités culturelles.

Laure

Elle est agrégée d'Allemand et s'est reconvertie dans la gestion du risque à la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle partage son temps entre Paris et Berlin où elle a investi, avec Laurent, dans l'immobilier locatif. Face à l'augmentation des prix des biens immobiliers, elle s'est rendu compte qu'il devenait très difficile d'acheter des biens intéressants seuls et qu'il n'existait pas de solution simple et sécurisée pour investir à plusieurs.

Emmanuel

Au milieu des années 2000, il s'installe à Moscou, où il commence une carrière artistique tournée vers la photo, la peinture et la vidéo (clips et doublages de films, par exemple). Toujours attentif aux évolutions technologiques et aux évolutions de marché, il constate que l'avènement de la technologie de la Blockchain ouvre des perspectives très intéressantes en matière de transformation d'un actif physique en actif financier numérisé, de façon très sécurisée, simple pour l'utilisateur final et avec des coûts faibles. C'est le cas par exemple des NFT[1] qui bouleversent le marché de l'art. Les NFT connaissent un succès grandissant et permettent de garantir ou transférer des droits d'actifs physique ou virtuel dans la Blockchain.

[1] NFT (Non Fungible Token ou Jeton Non Fongible) = un NFT est un actif numérique (un token) qui a un caractère unique et ne peut pas être reproduit.

BERLCOIN CAFÉ BIEN COMPRENDRE SON FONCTIONNEMENT

QU'EST-CE QU'UN BERLCOIN ?

Le Berlcoin est un token : il s'agit d'un actif numérique pouvant être transféré entre deux parties sans avoir besoin de l'autorisation d'un tiers.

Le Berlcoin a une valeur réelle définie à partir de la valeur des biens immobiliers et qui à une croissance indexée sur le VDP Immobilienpreisindex (11.5% en 2021, 9.6% en moyenne sur les 5 dernières années).

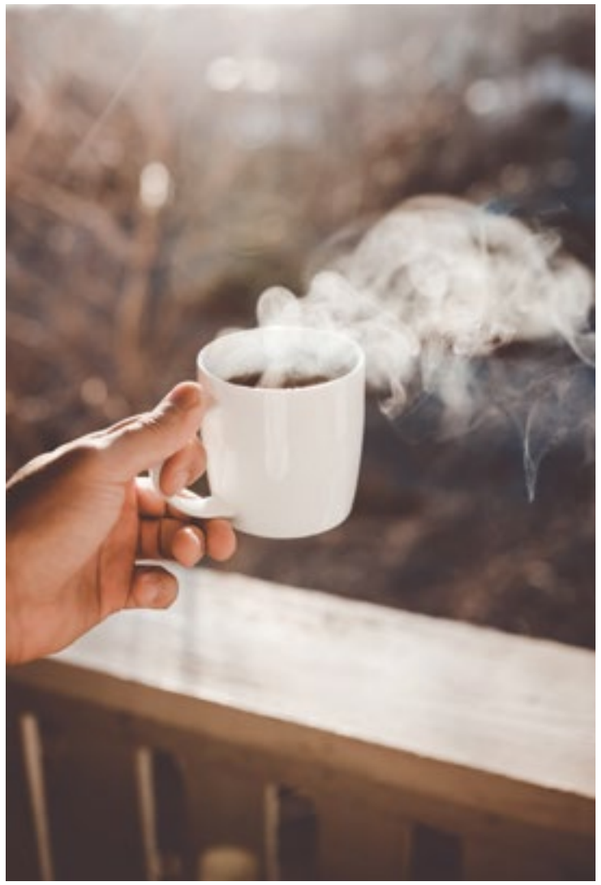
COMMENT LES BERLCOINS SONT-ILS ÉMIS ?

Avant de pouvoir émettre des Berlcoins, nous achetons un bien immobilier. Nous transférons les droits de propriété de ce bien dans la blockchain. Et enfin, nous émettons des Berlcoins garantie par ce bien.

Pour calculer le nombre de Berlcoins que nous devons émettre suite à l'achat d'un bien, nous tenons compte du coût total de possession de ce dernier sur 10 années et de la valeur du Berlcoin.

Pour obtenir ce coût, nous additionnons le prix d'acquisition du bien, les taxes, les honoraires du notaire ainsi que les charges prévisionnelles pour les 10 ans de possession et d'achat de meubles en cas de location meublée et une provision de 250 euros par m2 pour une remise en état avant la revente du bien.

Une fois ce coût de possession déterminé, nous le divisons alors par la valeur de référence du Berlcoin au moment de l'émission des jetons. Prenons l'exemple d'un bien immobilier à 1 million d'euros et d'une valeur du Berlcoin de 100 euros au moment de l'achat du bien: nous allons donc émettre 10 000 Berlcoins. Ces Berlcoins s'ajoutent ainsi aux Bercoins déjà émis lors de l'achat de précédent biens immobiliers.



Les Berlcoins représentent donc une fraction de la valeur d'un ensemble de biens immobiliers réels que nous avons achetés à Berlin.

Après leur émission, les Berlcoins sont ensuite proposés à la vente sur notre site. Les investisseurs peuvent aussi acheter et vendre des Berlcoins sur les places de marchés décentralisées ou sur les AMM (Automated Market Maker) contre d'autres tokens ou cryptomonnaies.

De ce fait, avec Berlcoin, il n'est pas nécessaire de disposer d'un capital important ou de faire un effort d'épargne conséquent. Grâce à la tokenisation et à la mutualisation des investissements, de faibles montants par investisseur peuvent désormais suffire pour se constituer un patrimoine immobilier.

NOS OFFRES

LES FORMULES BERLCOIN

Café To Go : 1€/jour
Café Classic : 1,5€/jour
Café Berlinois : 2€/jour
Café Macchiato : 3€/jour
Café Americano : 4€/jour
Café Frapuccino : 5€/jour

Café Viennois : 6€/jour
Café Glacé : 7€/jour
Café Mocha : 8€/jour
Café Gourmand : 9€/jour
Café Extra : 10€/jour
Café à composer : montant libre

LES NFT PATRIMOINE

Les cartes NFT patrimoines correspondent à un investissement fractionné sur les **10 ans de possession d'un bien immobilier spécifique.** Incorporées dans un NFT, ces cartes sont transférables via les marchés décentralisés durant la période de posséssion.

Plus-value : contrat de cession à 10 ans, montant fixé en Berlcoin lors de l'émission du NFT.

Loyers : contrats de staking en Berlcoin qui apporte une récompense additionnelle de 46 à 55 %.

LES NFT SECURITY

Les NFT Security sont des tokens correspondant à une action de la société qui posséde un bien spécifique. Les actions sont **non nominatives,** conservées par la holding et convertible en NFT Equity Stake.

Plus-value : contrat de cession à 10 ans, montant fixé en Berlcoin lors de l'émission du NFT.

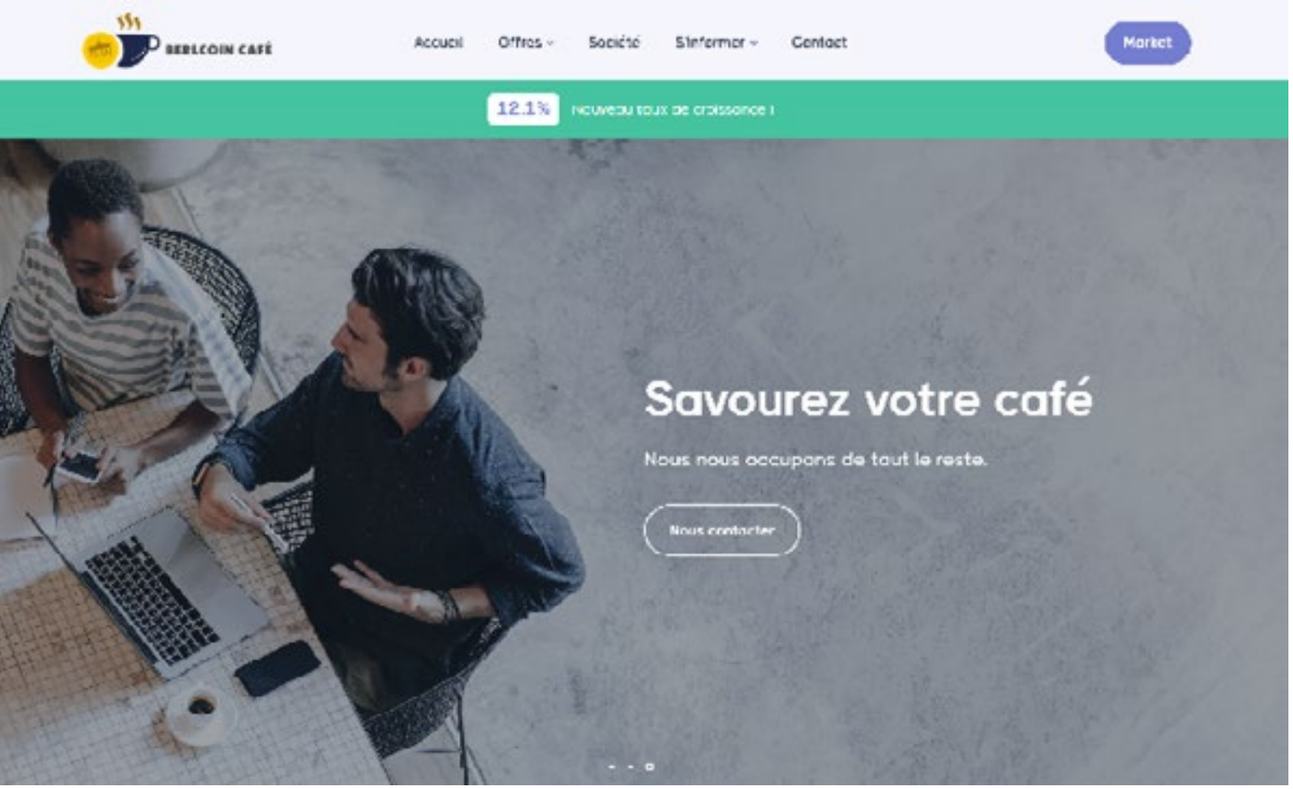
Loyers: variable selon le bien immobilier.

LES NFT EQUITY STAKE

Les NFT Security sont des tokens correspondant à une action de la société qui posséde un bien spécifique. Ces NFT sont **nominatifs** et **ne sont cessibles qu'avec les actions attachées.** Cette cession est soumise à autorisation pour le vendeur et pour l'acheteur s'il n'est pas lui même actionnaire.

Plus-value : en euros après la vente effective du bien.

Loyers: variable selon le bien immobilier.



LE PROJET BERLCOIN EN QUELQUES MOTS

Permettre à tous ceux qui aimeraient se constituer un patrimoine d'investir dans l'immobilier de manière mutualisée, simple, rapide, sécurisée, le tout à leur rythme et à moindre coût, c'est ce qui a motivé le lancement du projet Berlcoin.

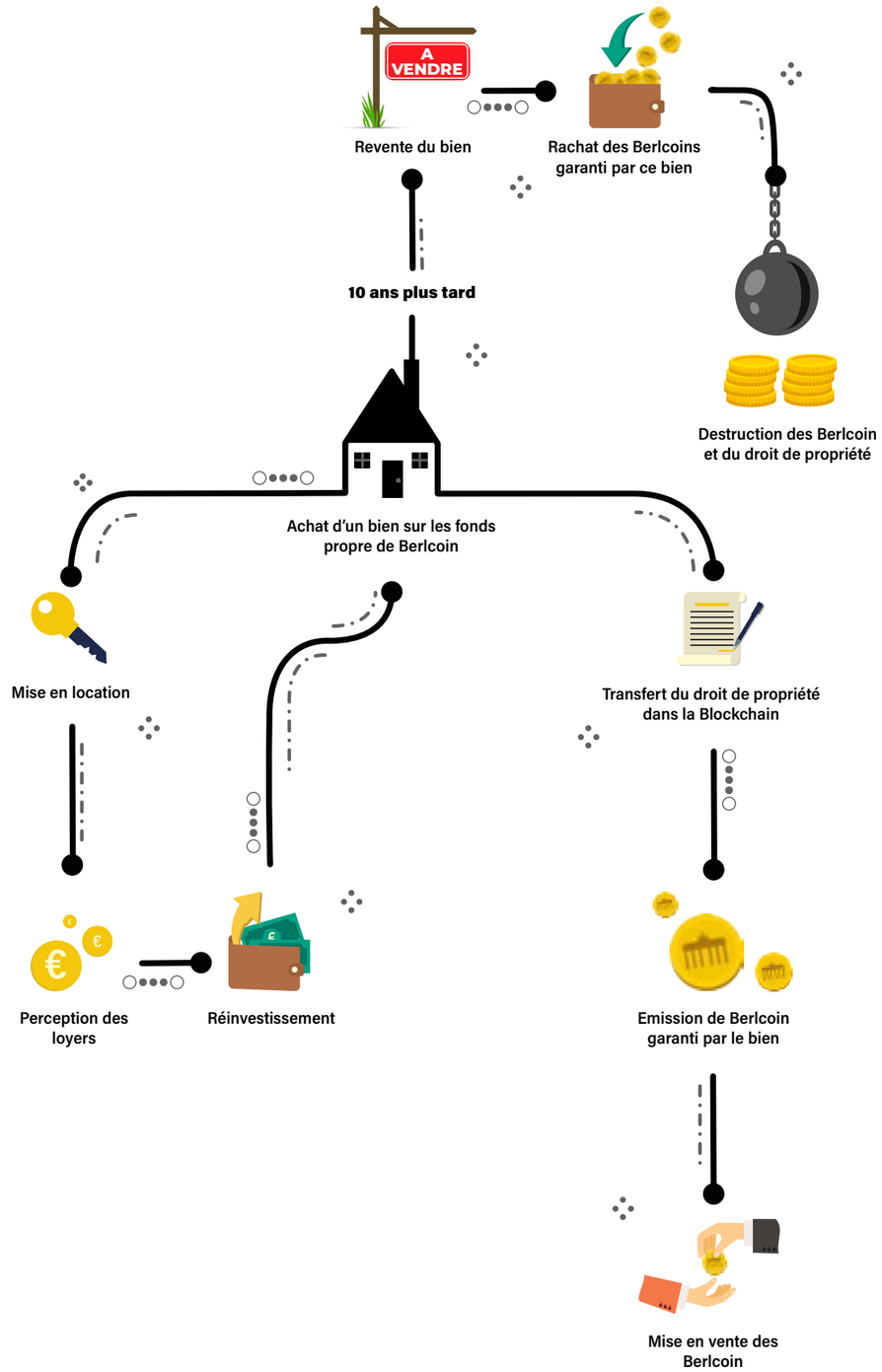
Aujourd'hui, grâce à nos jetons numériques (les Berlcoins), il est désormais possible et simple de devenir détenteur d'une fraction d'un ensemble de biens immobiliers se trouvant dans la capitale allemande. En effet, il suffit de se rendre sur notre plateforme (Berlcoin Café) pour y investir et recevoir des Berlcoins. Objectif : bénéficier de royalties grâce à la revente totale ou partielle de ces jetons.

Les investisseurs peuvent commencer à investir dans l'immobilier allemand pour le prix d'un café par jour seulement. Afin de les aider à se construire progressivement un patrimoine dans la durée et profiter par la suite de leur capital et de leurs royalties au moment de leur choix, nous avons créé plusieurs formules en utilisant la métaphore du café : du « Café To Go », du « Café Extra », permettant d'investir de 1 à 10 euros par jour.

Avec Berlcoin Café, les investisseurs sont totalement libres de placer les sommes qu'ils souhaitent, au moment et au rythme qui leur convient. Ils peuvent également cesser leurs virements programmés à tout moment. Même chose pour la revente de leurs Berlcoins, réalisable en seulement 3 clics et sans avoir besoin de connaissances en matière de Blockchain.

En résumé, en créant le Projet Berlcoin, nous avons voulu rendre l'investissement immobilier accessible à tous. Et aujourd'hui, grâce à lui, il existe désormais une façon simple, abordable et surtout rentable d'investir dans l'immobilier allemand.

LE PROJET BERLCOIN EN ILLUSTRATION



DERRIÈRE LA MARQUE BERLCOIN CAFÉ : LA SOCIÉTÉ FRACTION.RE

Fondée en 2021, la société Fraction.RE (RE pour Real Estate) est une société par actions simplifiées ou SAS.

Elle est pilotée par M. Laurent Rigaldies, son Président, et Mme Laure Bonnevie, sa Directrice générale. Enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 908 680 002, elle dispose d'un capital variable de 250 000 euros minimum.

Sa raison d'être ? Œuvrer pour révolutionner les technologies financières relatives à l'immobilier afin de les rendre non seulement plus efficaces et plus transparentes, mais aussi plus accessibles ! Le tout en utilisant le meilleur de la technologie de la Blockchain.

Fraction.RE est spécialisée dans plusieurs domaines. Elle est notamment connue pour son offre de tokenisation, c'est-à-dire le fait de procéder à la transformation d'un bien immobilier en Non Fungible Token (NFT), une étape nécessaire à l'émission de jetons numériques tels que le Berlcoin.

Outre la tokenisation, Fraction.RE est aussi spécialisée dans la création d'applications. Elle est à l'origine du portefeuille numérique à la fois simple, pratique et complet proposé aux investisseurs ayant choisi d'investir dans le Berlcoin.

Par ailleurs, cette société est également connue pour son offre de personnalisation de « smart-contrats » pour permettre aux investisseurs d'exploiter au mieux tout le potentiel offert par la finance décentralisée dans le domaine de l'immobilier.

Fraction.RE est une société française proposant diverses solutions pour sécuriser à la fois ses investissements et ses relations avec ses partenaires via l'utilisation de la Blockchain et de tokens.

Grâce à Faction.re et à la finance décentralisée, il est désormais devenu très simple de convertir un bien immobilier en actif numérique et d'émettre ensuite des tokens, dont la valeur sera toujours garantie par ce bien.

NOS ENGAGEMENTS

RÉSOUDRE 2 GRANDS PROBLÈMES

L'idée d'utiliser la blockchain pour investir à plusieurs dans l'immobilier s'est vite imposée d'elle-même, puisque les solutions de fractionnement existantes présentaient de nombreux défauts qui ne sont pas présents avec la tokenisation[1] :

01 Le fractionnement immobilier classique, via la distribution de parts de société, est en effet très coûteux, n'assure pas de liquidité et contraint les investisseurs à un formalisme juridique complexe.

02 Les rares expériences de tokenisation n'apportent pas d'innovation réelle sur les modèles économiques d'investissements. On reste sur un processus calqué sur l'immobilier traditionnel : achat, location, versement de loyer.

LA SOLUTION : LE BERLCOIN ET SON ÉCOSYSTÈME

Le web3[2] ne se limite pas à la blockchain, mais offre un panel de services dans la finance décentralisée (DéFi) qui permet de créer de nouveaux modèles d'affaires.

Nous avons donc conçu le Berlcoin, une forme d'investissement fractionné et tokenisé dont le design est le fruit d'un savant dosage entre immobilier, technologie et finance avec 3 objectifs principaux : efficience capitalistique, réduction des risques et liquidité.

Berlcoin s'inscrit donc dans le prolongement de l'immobilier traditionnel, des apports des NFT du marché de l'art adapté à l'immobilier, et de la puissance de la finance décentralisée (« DéFi »).

En ligne de mire : créer de l'immobilier plus liquide, plus sûr et plus rentable.

[1] Tokenisation = processus visant à sécuriser des données grâce à la blockchain, une technologie cryptographique.

[2] Web3 = l'idée d'un web décentralisé qui emploie la technologie de la blockchain. « 3 » fait référence à la succession au Web 2.0, terme utilisé pour désigner le web « social ».

LA SÉCURITÉ DES INVESTISSEURS EST NOTRE PRIORITÉ

Au-delà de la sécurité offerte par la technologie de la blockchain, la mutualisation des investissements permet de diluer fortement les risques. Du fait du modèle économique du Berlcoin (système d'indexation de sa valeur de référence, smart-contrat de staking et de cartes NFT), les investisseurs diminuent encore plus leurs risques relatifs à l'immobilier (risque de moins-value et de mauvaise gestion).

Par ailleurs, grâce à la transformation des biens physiques en actifs financiers échangeables instantanément entre particuliers, ceux-ci peuvent dorénavant acheter et vendre rapidement. Berlcoin permet ainsi de rendre l'immobilier liquide.

Enfin, avec le dynamisme constant du marché berlinois (11.5% de croissance nette en 2021 et entre 9 et 10% en moyenne sur les dix dernières années), ils bénéficient d'un très bon rendement.

L'IMMOBILIER À BERLIN

Avec une croissance constante et soutenue de 9 à 10 % en moyenne sur les dix dernières années, Berlin est aujourd'hui considérée comme l'un des secteurs les plus dynamiques d'Europe en matière d'investissement immobilier.

Cette grande ville européenne est aussi connue pour les nombreux avantages qu'elle offre en termes de fiscalité. Pour l'achat d'un appartement à Berlin, il est possible de déduire les intérêts d'emprunt ainsi que les charges liées à la location. Ainsi, le taux moyen d'imposition sur les revenus locatifs y est souvent inférieur à 10 %. Par ailleurs, la taxe foncière y est très basse (généralement moins de 150 € pour un deux-pièces de 50 m2). Sans compter que la taxe d'habitation y est inexistante. De surcroît, la plus-value immobilière berlinoise est exonérée après 10 ans de détention d'un bien.

À noter également que Berlin est aujourd'hui considérée comme une ville de locataires. Chiffre à retenir : dans la capitale allemande, seuls 15% des propriétaires vivent dans leurs appartements. La demande locative y est très importante, ce qui représente une certaine sécurité pour les investissements locatifs.

Et enfin, rappelons que Berlin n'est autre que la capitale du pays le plus riche d'Europe, à savoir l'Allemagne, étant elle-même la 4ème puissance économique mondiale et la première puissance européenne. Investir dans l'immobilier à Berlin, c'est donc avoir la garantie de bénéficier d'une bonne dynamique, non seulement démographique, mais aussi et surtout économique.

C'est pour toutes ces raisons, mais aussi du fait de sa stabilité budgétaire, que nous avons choisi cette ville. De plus, pour les années à venir, nous sommes convaincus que la capitale allemande restera l'une des places où les investisseurs pourront réaliser des placements sûrs et bénéficier d'une bonne rentabilité.

11,5% de croissance en 2021 (VDP Immobilienpreisindex).
145,9% de croissance en 10 ans.

SPONSORING

Faite découvrir le Berlcoin à vos amis, à vos contacts ou à vos abonnées sur les réseaux sociaux et recevez des Berlcoins via les smart-contrats de Sponsoring.

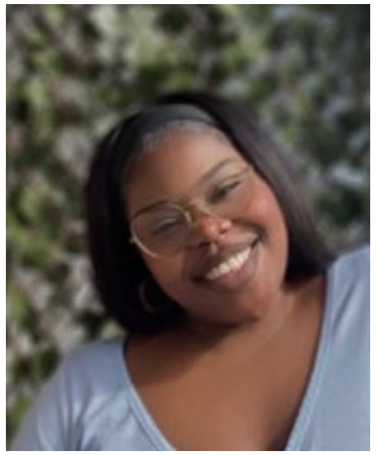
Tout ce que votre filleul doit faire, c'est inscrire votre clé publique sur sa clé. Pour chaque investissement en NFT réalisé par un de vos filleuils, **vous recevrez 6%** de cet investissement en récompense.

Il n'y a aucune limite de montant ou de durée.

GALERIE PHOTOS

Découvrez ci-dessous des photos de l'équipe et des logements berlinois « fractionnés ».

Pour découvrir davantage de photos et accéder à des formats photo de haute qualité, rendez-vous sur notre galerie photo en ligne ! Toutes nos photos sont téléchargeables sur notre Drive.



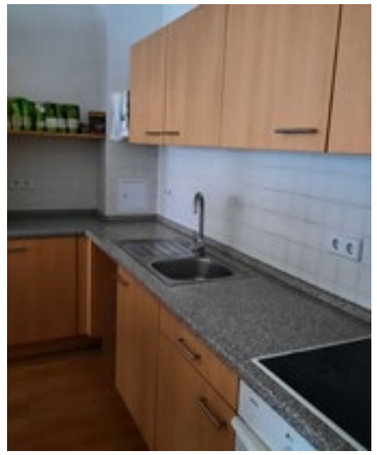
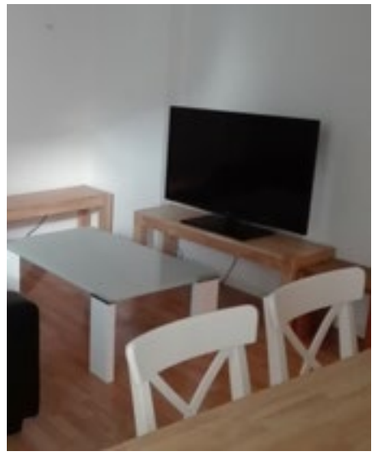
DOCUMENTATION COMPLÉMENTAIRE

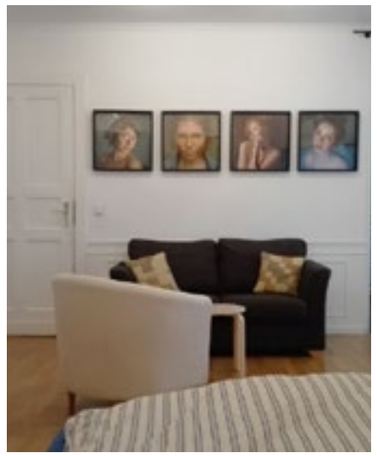
Le site internet : berlcoin.fr

Le concept en détail : berlcoin.berlin

Le blog : berlcoin.fr/blog.php

Le livre blanc : berlcoin.fr/wp.pdf



CONTACTEZ-NOUS

56, rue Monge, 75 005 Paris, France

berlcoin.fr

coffee@berlcoin.berlin

+33 (0) 970 465 468

Laurent Rigaldies, co-fondateur de Berlcoin Café :

laurent.rigaldies@fraction.re

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux :

@berlcoin

@berlcoin.fr

BERLCOIN CAFÉ