



FONCIERE
IMMO CAPITAL INVEST

L'immobilier en confiance

GUIDE CONSEIL

IMMOBILIER COMMERCIAL



Comment investir
en toute confiance



FONCIÈRE IMMO

CAPITAL INVEST

L'immobilier en confiance

EDITORIAL

L'investissement dans l'immobilier s'adresse à tous ceux qui souhaitent se constituer un patrimoine et obtenir des revenus complémentaires, qu'il s'agisse de célibataires, des jeunes couples ou bien des personnes proches de l'âge de la retraite. Finançable à crédit, générant des loyers réguliers et indexés sur le coût de la vie, l'immobilier est un placement qui présente de nombreux avantages.

Mais les idées reçues ont la dent dure en matière de placements et l'investissement immobilier ne fait pas exception. L'investisseur en quête d'un placement sûr porte souvent son choix sur l'immobilier d'habitation, sans prendre réellement en compte la notion de rentabilité. L'immobilier commercial mérite alors d'être pensé comme un placement, certes original, mais surtout attractif. Comme tout investissement, il nécessite de prendre certaines précautions. La Foncière IMMO CAPITAL INVEST vous permet d'accéder à ce placement en vous permettant de diversifier votre risque et en vous déchargeant des soucis de gestion.

Ce guide est divisé en deux parties :

- La première présente les caractéristiques d'un placement en immobilier commercial
- La seconde vous familiarisera avec la Foncière IMMO CAPITAL INVEST. A la lecture de cette partie, vous comprendrez mieux la philosophie d'investissement.

Nous vous souhaitons bonne lecture de ce guide.



SOMMAIRE

1^{ère} partie :

Pourquoi investir dans l'immobilier commercial ?

- Les raisons d'Beneficiez de la bonne rentabilité des murs commerciaux en centre-ville
- Profitez de la baisse des taux plutôt que de la subir

2^{ème} partie :

L'immobilier commercial avec la Foncière IMMO CAPITAL INVEST

- Les atouts de la Foncière
 - o Une équipe expérimentée
 - o Un modèle économique solide
 - o Un contexte de marché favorable
- Caractéristiques de l'investissement
- Aspects juridiques
- Aspects fiscaux
- Risques



POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL ?

L'investissement en immobilier commercial présente des avantages multiples et importants.

La Foncière IMMO CAPITAL INVEST donne aux investisseurs l'opportunité d'investir dans des actifs immobiliers bien situés, principalement en région parisienne, à proximité des réseaux de transport en commun.

- **Une bonne opportunité d'investissement**

L'intérêt majeur de ce placement est de tirer parti de deux phénomènes structurels 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
- 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% (acomptes trimestriels de dividendes)
- un investissement dans l'économie réelle et concrète
- dans un cadre fiscal avantageux (PEA)

- **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 des experts immobiliers au savoir-faire reconnu, qui ont fait leurs preuves depuis plusieurs années déjà dans le marché très spécifique des locaux commerciaux de centre-ville.

Ces différents points comptent parmi les avantages permettant d'investir de manière rentable et avec une grande sécurité.

1. EN FONCTION DE VOTRE STRATEGIE PERSONNELLE

Selon votre âge	Vos objectifs	
De 25 à 40 ans	Constituer un patrimoine et préparer l'avenir	Dès le démarrage de la vie active, épargner pour constituer un capital rentable, et anticiper des revenus pour demain
De 40 à 60 ans	Retraite et sécurité	Vous préparez sereinement votre retraite et protégez votre famille, en mettant en place les moyens d'augmenter vos revenus avant la retraite
Après 60 ans	Maintien du pouvoir d'achat	Vous souhaitez générer des revenus complémentaires, et vous réfléchissez à la transmission de votre patrimoine

2. INVESTIR DANS DES ACTIFS HABITUELLEMENT RESERVES AUX INVESTISSEURS PROFESSIONNELS

La situation d'un investisseur particulier souhaitant devenir propriétaire en direct d'un bien immobilier pour percevoir des revenus locatifs n'est pas toujours aisée. En effet, entre autres choses, un investisseur direct doit :

- chercher et choisir un bien immobilier selon une multitude de critères (neuf ou ancien, emplacement géographique, catégorie d'utilisation de ces biens...) difficiles à maîtriser faute de temps et d'expérience ;
- en assumer le financement en raison des montants unitaires élevés, tout particulièrement dans les secteurs les plus recherchés ;
- réaliser éventuellement des travaux et être confronté aux exigences techniques, réglementaires et financières ;
- accomplir les démarches nécessaires pour trouver des locataires successifs solvables et durables,
- être en mesure de faire face aux fréquents aléas générés par cet achat (vacance prolongée, contentieux de toute nature...)

Faire le choix d'investir dans des actions de la société Foncière Immo Capital Invest ne supprime pas ces difficultés mais permet à l'investisseur de les surmonter grâce au savoir-faire de la société de gestion, tout en cumulant des avantages propres aux sociétés foncières.

En effet, la Foncière Immo Capital Invest combine de nombreux avantages pour les inves-

tisseurs : elle offre un placement avec une forte rentabilité, une sécurité élevée dans un cadre fiscal attractif.

Elle acquiert des actifs commerciaux dans une optique long terme. Grâce à son savoir-faire dans l'acquisition et la gestion de locaux commerciaux, les biens sélectionnés représentent un potentiel de valorisation à terme.

3. L'IMMOBILIER COMMERCIAL EST UNE VALEUR SURE

L'immobilier commercial représente une valeur refuge dans le contexte du marché de l'investissement immobilier grâce à un faible taux de vacance des locaux et une rentabilité élevée et sécurisée. La mutualisation d'actifs au sein de la Foncière permet une bonne diversification géographique et des usages (liés à différents types de commerces et secteurs d'activité). En outre, la valeur de fonds de commerce créée par l'activité des preneurs permet une forte stabilité de ces derniers.

4. UN ENVIRONNEMENT JURIDIQUE FAVORABLE

Les baux commerciaux offrent davantage de liberté au bailleur pour définir les conditions de location que les baux d'habitation.

5. DES REVENUS FONCIERS STABLES ADOSES A DES BAUX DE LONGUE DUREE : PREVISIBILITE, SECURITE ET RENTABILITE

Le marché de l'immobilier commercial est moins cyclique que celui des bureaux et de l'habitation grâce à :

- une plus grande stabilité des locataires
- une rareté des boutiques en pied d'immeuble

Contrairement aux sociétés immobilières cotées (SIIC), la valeur des actions de la Foncière Immo Capital Invest ne subit pas la volatilité des marchés boursiers. Le cours de l'action est calculé sur une valeur d'expertise du patrimoine immobilier de la foncière. De plus, le fait qu'une foncière possède un important patrimoine immobilier limite fortement le risque de pertes en capital. Sur le long terme, posséder des actions d'une foncière est moins risqué qu'un investissement direct dans un seul bien immobilier. Les pertes en cas de vacance, de dégâts, etc. sont mutualisées entre les actionnaires et sont équilibrées par les autres biens détenus par la société.

Le rendement bénéficie d'une excellente visibilité puisque les loyers, qui constituent la quasi-totalité des recettes de ces sociétés varient peu et font l'objet d'une indexation annuelle.

Cette stabilité de marché garantit un niveau de sécurité élevé de l'investissement.

Les baux commerciaux sont signés pour des périodes longues (3/6/9 ans) et indexés sur l'inflation (au travers de l'indice des loyers commerciaux- ILC).

6. DES CRITERES D'INVESTISSEMENT STRICTS

La Foncière Immo Capital Invest a des critères d'investissement stricts :

- l'acquisition de pieds d'immeubles en centre-ville ou moyennes surfaces en zone commerciale

- la proximité d'enseignes connues qui drainent une chalandise importante
- des locaux avec un historique suffisant pour en apprécier la valeur et les risques
- des taux d'effort raisonnables pour les locataires (loyer/chiffre d'affaires)
- une gestion du risque client par une diversification des locataires et des sites géographiques
- un potentiel de revalorisation des loyers grâce à l'amélioration de la commercialité des sites.

7. UNE ACQUISITION RENTABLE ET SURE

La répartition des biens sur les plans locatif et géographique garantit une bonne diversification du patrimoine : diversité des locataires et de leurs activités, multiplicité des emplacements géographiques, répartis sur l'ensemble du territoire français.

Par ailleurs, les loyers sont indexés sur l'Indice des loyers commerciaux (ILC) et évoluent chaque année.

8. GESTION PAR DES SPECIALISTES

L'expérience et le professionnalisme de la société de gestion et de la Foncière Immo Capital Invest permettent une sélection rigoureuse des actifs.

9. SECURITE

La qualité des actifs sélectionnés et les caractéristiques de la Foncière permettent :

- de limiter la responsabilité des investisseurs à leurs apports
- de réduire le risque locatif
- de pérenniser le patrimoine des actionnaires.

10. FISCALITE ET EPARGNE

Le cadre juridique et fiscal adopté par la Foncière Immo Capital Invest est optimisé pour l'investisseur : possibilité de placer l'investissement dans un PEA ou PEA-PME, absence de droits d'enregistrement en cas de retrait (transmission par simple écriture sur le registre d'actionnaires) etc.

11. UN ACTIF PATRIMONIAL SOUPLE ET RESISTANT, DIVISIBLE, CESSIBLE, TRANSMISSIBLE

L'investissement en actions de la Foncière Immo Capital Invest peut être financé par le crédit immobilier, les frais financiers compensant les revenus fonciers.

Cet investissement constitue un patrimoine facilement transmissible: il est possible de ne céder ou transmettre (donation, succession) qu'une partie de son épargne.

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 revenu ou d'un déficit foncier ;
- la constitution d'un capital ou d'une rente, en vue de la retraite notamment.

Ces caractéristiques en font un bon placement de long terme, en vue de la retraite par exemple.

Quel que soit l'objectif poursuivi, la Foncière permet d'investir dans de l'immobilier pur, sélectionné par des professionnels, sans subir les contraintes de gestion. Le contexte actuel est particulièrement favorable à ce type d'investissement.



BENEFICIEZ DE LA BONNE RENTABILITE DES MURS COMMERCIAUX EN CENTRE-VILLE

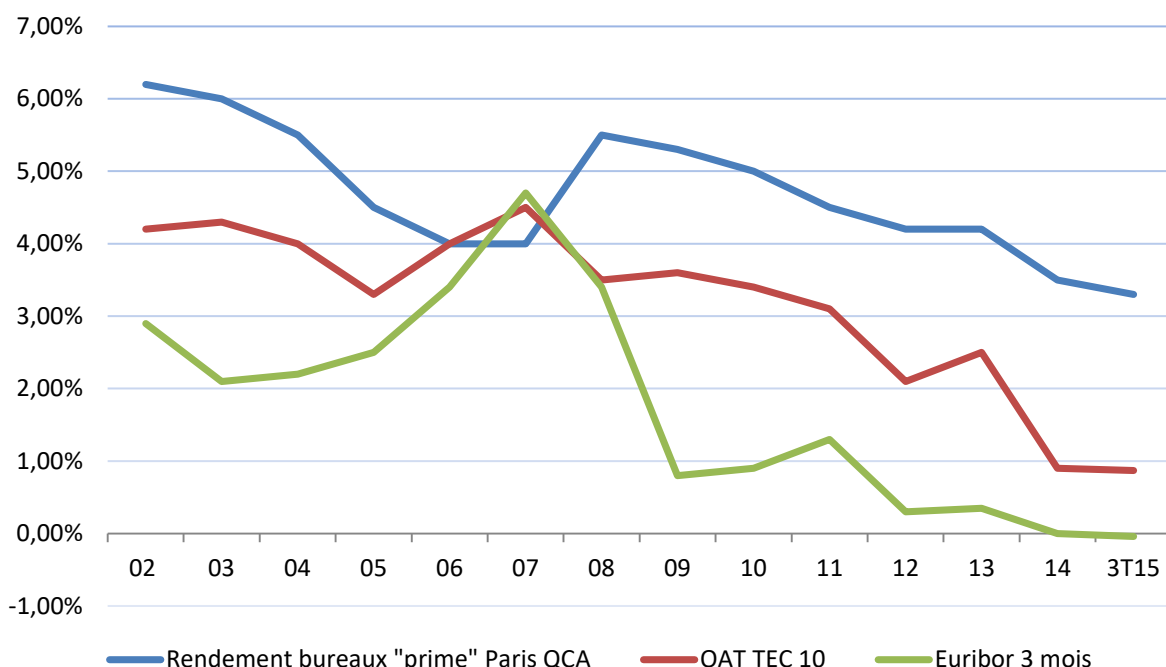
La société Foncière Immo Capital Invest offre aux investisseurs personnes physiques et morales, l'opportunité d'investir au sein d'une société dont l'objet est d'acquérir des murs de boutiques à fort potentiel de valorisation à Paris et dans les quartiers centraux et touristiques des grandes villes de France.

Elle constitue pour ses actionnaires un patrimoine immobilier diversifié, à usage commercial. Au travers de la société de gestion Ariane Finance (*), elle gère les acquisitions, le montage, le financement, la gestion d'actifs immobiliers et l'information des actionnaires : une prestation globale qui lui permet d'assurer rigueur, efficacité à chaque étape et simplicité pour l'investisseur

Véritable alternative à l'acquisition de biens immobiliers en direct, l'investissement dans la Foncière Immo Capital Invest permet de profiter des avantages de l'immobilier locatif.

La Foncière Immo Capital Invest permet à ses actionnaires de profiter de ces investissements, tout en étant déchargés de toutes les démarches administratives et de la gestion immobilière au quotidien, sans pour autant mobiliser un capital important ni concentrer le risque sur un seul bien.

Les murs commerciaux offrent aujourd'hui une rentabilité de l'ordre de 5-6%. Cette rentabilité est bien supérieure aux autres produits type assurance vie, livret A etc.

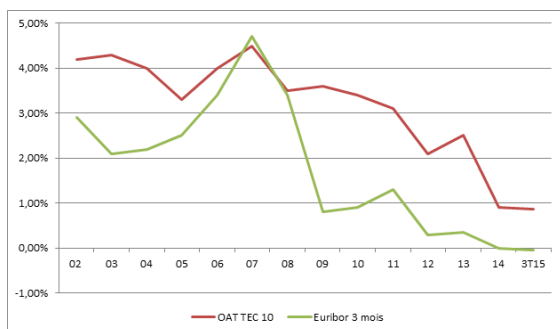


(*) Ariane Finance, RCS Paris 418262317

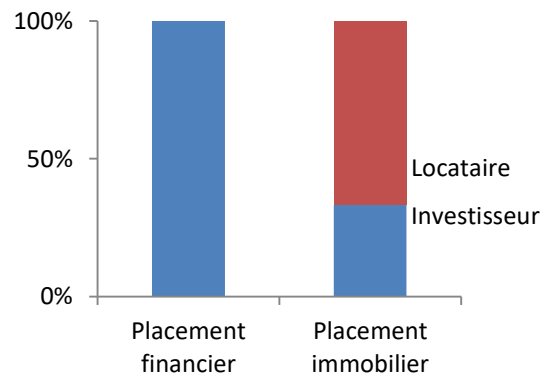
PROFITEZ DE LA BAISSÉ DES TAUX PLUTÔT QUE DE LA SUBIR !

La Foncière Immo Capital Invest vous permet d'acquérir des locaux commerciaux (boutiques en pied d'immeubles) grâce à l'investissement que vous réalisez et l'emprunt qu'elle négocie pour compléter les fonds nécessaires à l'acquisition. Cet emprunt obtenu aux taux d'intérêt du marché actuel sera remboursé par les loyers de la boutique et vous permettra in fine de devenir propriétaire, au travers de la Foncière Immo Capital Invest, des murs des locaux commerciaux.

La faiblesse actuelle des taux d'intérêt, conjuguée à la rentabilité des murs commerciaux, vous permet d'obtenir un rendement financier unique.



L'effet de levier couplé à l'immobilier commercial



Pour constituer un patrimoine identique, l'effort d'épargne de l'investisseur est réduit dans le cadre d'un investissement immobilier.



LES ATOUTS DE LA FONCIERE

■ Une mission claire

La Foncière Immo Capital Invest a pour mission de constituer pour ses actionnaires un patrimoine diversifié et rentable. Elle investit principalement dans des locaux commerciaux, pour l'essentiel des boutiques en pied d'immeuble, en centre-ville. La rentabilité et le potentiel de valorisation des murs sont les critères essentiels d'investissement.



■ Une sélection rigoureuse

Afin de garantir des actifs qualitatifs et sécurisés (locaux commerciaux...), la Foncière Immo Capital Invest prend en compte :

- la dynamique économique du marché local, avec des investissements dans des secteurs à fort potentiel, misant sur des actifs liquides et divisibles.
- la qualité architecturale et énergétique des immeubles.
- la fiabilité des locataires, avec des baux commerciaux de long terme, contractés avec des locataires présentant des garanties financières suffisantes.
- le prix d'acquisition afin de garantir le meilleur rendement.
- la transparence financière avec toutes les données disponibles dans le business plan, offrant ainsi une lisibilité totale à l'investisseur.

Notre politique d'acquisition de murs commerciaux repose sur plusieurs critères clés d'investissements tels que la qualité de l'emplacement, les niveaux des loyers (de préférence inférieurs ou égaux à ceux du marché), la sélection des locataires et la typologie des actifs. **L'objectif, à 10-15 ans, est la constitution d'un patrimoine diversifié et dynamique.**

La Foncière Immo Capital Invest se charge de la gestion administrative, juridique et financière, de la gestion locative, du renouvellement des baux...

Avec des compétences internes fortes en matière juridique, fiscale, gestion de patrimoine, la Foncière Immo Capital Invest peut concevoir et utiliser différentes stratégies patrimoniales (démembrement, démembrement temporaire...) sur la base de sous-jacents immobiliers fiables et sécurisés.

Une équipe de professionnels expérimentés



Jean-Luc HEUSSLER

Président

HEC, directeur financier et conseil de différents groupes en France et à l'étranger.

Il a constitué avec succès de nombreux véhicules d'investissement en immobilier commercial.



Philippe MISTELI

Membre du Comité Stratégique

Ancien DGA finance et stratégie de Kaufman & Broad SA.

Philippe dirige actuellement Lineis - une société de gestion spécialisée dans l'investissement de logements (Robien, Malraux et Monuments Historiques). Il est également administrateur du fonds Crownstone European Commercial Properties - une foncière spécialisée dans l'investissement en bureaux et centres commerciaux en Europe



Jan Kees van HEUSDE

Membre du Comité Stratégique

Forte expérience d'analyste financier et gérant de portefeuille d'actions mondiales. Responsable des relations auprès des investisseurs institutionnels (fonds souverains et fonds de pension) chez Schroeders et Capital Group à Londres et à Singapour.

La gestion de la Foncière est supervisée par un Comité Stratégique composé de membres choisis parmi les associés. Le Comité Stratégique assiste la société de gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans

leurs rapports avec cette dernière. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Un modèle économique solide

La Foncière Immo Capital Invest utilise un modèle économique de valorisation d'actifs commerciaux en vue d'une revente à terme. La rentabilité est rendue possible par une triple source de création de valeur : l'encaissement de loyers, la revente des actifs avec une éventuelle plus-value et l'effet de levier de la dette bancaire.

Les investisseurs profitent de la bonne rentabilité du secteur de l'immobilier commercial de centre-ville, en particulier Paris, ville d'affaires et de tourisme.

La Foncière a recours à un effet de levier bancaire maîtrisé pouvant atteindre 80% du prix d'acquisition, compte tenu de la faiblesse actuelle des taux d'emprunt.

Elle bénéficie de l'expérience du comité stratégique en matière de gestion, recherche et évaluation d'actifs immobiliers.

La Foncière Immo Capital Invest est majoritairement investie à Paris, principalement sur des locaux commerciaux occupés par des locataires.

Elle assure une bonne mutualisation des risques locatifs et permet aux as-

sociés de se décharger de tout souci de gestion.

Son dynamisme, la qualité de ses immeubles bien localisés et la solidité de ses locataires, lui permettent de bénéficier d'un taux d'occupation financier et d'un taux de recouvrement des loyers et des charges très satisfaisants.

Le marché parisien des commerces est très dynamique. Le positionnement de la Foncière Immo Capital Invest dans ce marché immobilier, le plus profond et le plus liquide de l'Hexagone, permet d'adopter une stratégie d'investissement claire et génératrice de profitabilité.

La Société de gestion réalise des acquisitions dans des immeubles simples à gérer et en conformité avec les exigences des locataires.

Elle assure directement une gestion immeuble par immeuble et privilégie une indexation des baux sur l'indice Insee du coût de la construction (ICC) ou l'indice des loyers commerciaux (ILC), protecteurs contre l'inflation à long terme.

Un contexte de marché favorable

Le marché des commerces représente plusieurs milliards d'euros. L'immobilier commercial s'est toujours illustré comme une protection lors de périodes de crises ou de chocs de marchés. Plusieurs facteurs participent conjointement à la valorisation et au rôle « d'amortisseur de crise » des murs commerciaux :

- la bonne tenue de la démographie et de la consommation domes-

tique des ménages, qui depuis les années 60, connaissent une progression régulière et résistante dans le temps ; sans oublier le tourisme et les 83 millions de visiteurs chaque année en France.

- l'effet rareté, dû au nombre limité de boutiques en pied d'immeubles, couplé à la demande croissante des enseignes qui développent des concepts internationaux et segmentent

leurs offres (alimentaire, culture, sports, prêt à porter...), viennent renforcer la dynamique de ce secteur.

- le retour de la proximité en centre-ville, conséquence directe du vieillissement de la population et du renchérissement du coût des transports, vient s'ajouter à l'impact

touristique de certaines villes ou régions.

Les boutiques en pied d'immeuble en centre-ville sont plus que jamais à l'honneur, les meilleurs emplacements, très prisés des investisseurs, voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser.

■ Exemple d'un investissement récent

13 rue Commines – Paris 3^e

La Foncière Immo Capital Invest a acquis en septembre 2016 les murs d'un restaurant de 55m² pour un prix de revient de l'ordre de 450k€. Depuis

l'acquisition, le fonds de commerce a été acquis pour 142k€ par un professionnel de la restauration qui y a effectué des travaux importants. Ces travaux et installations ont considérablement augmenté la valeur des murs.



CARACTERISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT

Véhicule d'investissement	Société Foncière. SAS à capital variable, soumise à l'Impôt sur les Sociétés. (RCS Paris 818023566)
Société de gestion	Ariane Finance (RCS Paris 418262317)
Souscription	Minimum de souscription de 500 actions au départ. Par la suite, tout actionnaire peut souscrire à un montant inférieur. Valeur de l'action au 30/06/2017 : 115 euros
Jouissance des actions souscrites	Le 1er jour du trimestre suivant la souscription accompagnée du versement du prix.
Distribution de revenus	Annuelle ou trimestrielle, sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale.
Commission de souscription	3% du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère les frais de collecte.
Valeur de rachat	La valeur de rachat correspond à 90% de la valeur de souscription, et prend en compte les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.
Commission de gestion annuelle	10 % HT maximum basée sur les produits locatifs HT encaissés et 5 % HT maximum sur les produits financiers nets.
Liquidité	La valeur de souscription est déterminée trimestriellement.
Objectif de rentabilité	> 10% de rentabilité annuelle (TRI). Les investissements sont sélectionnés afin de permettre une bonne mutualisation des risques locatifs et géographiques. L'objectif est qu'aucun actif ne représente plus de 10 % de l'actif total, à horizon 3 ans.
Durée du placement recommandée	5-10 ans

ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

Nos conseillers accompagnent les actionnaires pour leur éviter toutes les contraintes juridiques, fiscales et administratives

Pourquoi une société à capital variable ?

Une société à capital variable se gère et s'administre de la même manière qu'une société classique.

La société à capital variable offre une souplesse supplémentaire. Elle permet de changer d'associés, d'augmenter ou de diminuer le capital sans qu'il y ait besoin de passer une nouvelle annonce légale, ni de déposer de nouveaux statuts auprès du tribunal de commerce (entraînant par là-même une économie non négligeable de taxes et des timbres fiscaux) : un simple procès-verbal suffit.

Ne figurent dans les statuts que les associés fondateurs. Les associés s'associant par la suite n'y apparaîtront pas.

Enfin, les cessions d'actions ne sont pas soumises au droit d'enregistrement de 5% qui s'appliquerait normalement aux sociétés à prépondérance immobilière.

Quelle liquidité pour mon investissement ?

Conformément aux statuts, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en informant la Société de Gestion de son souhait. La Foncière disposera d'un volant de liquidités pour faire face aux éventuelles demandes de retrait des actionnaires, et pourra, si besoin, procéder à la vente de certains actifs pour faire face à ces demandes.

L'investissement en immobilier est un investissement à moyen-long terme. L'horizon de placement conseillé est de 5-10 ans minimum.

Gestion des conflits d'intérêts

Un conflit d'intérêt est susceptible d'intervenir lorsqu'un acte de gestion risque de porter atteinte aux intérêts d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires en favorisant indûment un autre actionnaire ou la société de gestion ou l'un de ses collaborateurs, dirigeants, actionnaires.

L'article 18 des statuts de la Foncière prévoit que toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes, doit, sur les rapports du Comité Stratégique et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou est un associé détenant plus de 10% du capital de la Société, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

Prix de souscription

Le prix de souscription de l'action est constitué de la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur vénale des immeubles sera déterminée en cas de besoin par une expertise réalisée sur chaque immeuble par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale.

Le prix de souscription des actions de la Foncière, réactualisé tous les trimestres par la société de gestion, fait l'objet d'une résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle. Les actionnaires sont informés dans les bulletins trimestriels de l'évolution du prix de l'action.

ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

Des revenus réguliers et peu ou pas imposés

L'investissement dans la Foncière Immo Capital Invest est éligible au PEA et/ou au PEA-PME.

Vous pouvez investir jusqu'à 150.000 euros dans un PEA et 75.000 euros dans un PEA-PME (le double pour un couple).

Un couple peut donc cumuler un montant total de 450 000 euros au titre des versements sur ses PEA (300 000 euros) et des versements sur ses PEA-PME (150 000 euros).

Après 5 ans de détention, les gains (dividendes et plus-values) sont exonérés d'impôt sur le revenu. La seule imposition lors des retraits partiels ou de la clôture est celle des prélèvements sociaux (actuellement 15,5%).

Si vous choisissez d'investir en dehors de votre PEA, la fiscalité sera la suivante :

- Fiscalité des revenus : Dividendes
- Fiscalité des plus-values :
- IRPP dès le premier euro après imputation des moins-values en report avec abattement :
50% si détention de plus de 2 ans et
65% si détention supérieure à 8 ans
- Prélèvements sociaux 15,5%

- Pas de droits d'enregistrement sur les cessions d'actions (retrait compensé)



Impôt de solidarité sur la fortune

La valeur prise en compte est généralement la valeur de retrait de l'action, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Il est également possible d'optimiser la fiscalité en démembrant les actions de la société.

N'hésitez pas à nous contacter pour étudier avec nous le montage fiscal qui correspond le mieux à vos besoins.

Des déclarations de revenus facilitées

L'actionnaire de la Foncière IMMO CAPITAL INVEST reçoit un relevé qui lui permet le cas échéant de compléter sa déclaration de revenus.



RISQUES

1. Risques liés à l'activité de la Société et à la conjoncture

La valeur des actifs immobiliers de la Société est naturellement influencée par le niveau des taux d'intérêt. Une hausse significative de ces taux est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par la Société ainsi qu'une augmentation du coût de financement des investissements futurs.

La société possède notamment des locaux commerciaux qui peuvent être sensibles à la conjoncture économique. En effet, cette dernière a une influence sur la demande des actifs (et donc de leur prix) mais aussi sur la capacité des locataires à assumer leurs loyers ainsi que les charges locatives. Du fait de son activité, la Société est confrontée à de nombreuses réglementations susceptibles d'évoluer : baux d'habitation, baux commerciaux, copropriété, protection des personnes et de l'environnement.... L'évolution de ces diverses réglementations pourrait avoir un impact sur l'activité et la rentabilité de la Société. Toutefois, la Société veille à l'évolution de ces réglementations et à leur application.

2. Risques liés à l'exploitation

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs. Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire. Bien que le taux de vacance des immeubles soit faible, la Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, les locataires en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail.

La Société étant une Foncière, par définition, son chiffre d'affaires est composé de revenus engendrés par la location de ses actifs immobiliers à des tiers. Ainsi, le non-paiement de loyers aurait une incidence directe et immédiate sur le chiffre d'affaires, le résultat et la trésorerie de Société. Cependant, le patrimoine de la Société se compose d'actifs de taille moyenne, localisés dans des zones recherchées où le taux de vacance est très faible.

3. Risques liés aux actifs

Dans le cadre de son activité de Foncière, la Société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations spécifiques relatives entre autres aux baux commerciaux, à l'environnement, à la sécurité, à l'urbanisme commercial, à la copropriété... Toute évolution majeure de ces réglementations pourrait avoir un impact sur la situation financière de la Société et sur ses perspectives de développement.

La Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs. Néanmoins, ceci est à nuancer du fait que la Société dispose d'actifs rapidement cessibles.

La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence. La croissance envisagée de la Société peut être freinée par la présence sur le marché immobilier d'acteurs concurrents ayant des exigences de rentabilité moindre que celles de la Société. En outre, le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Cette évolution est susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'une estimation du gérant, et le cas échéant d'expertise immobilière indépendante. La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures. Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

4. Risque de financement

La Société finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables. Ces financements sont assortis sur leur durée de sûretés hypothécaires (privilèges de prêteur de deniers).

5. Risque de liquidité, Risque de taux

L'endettement net financier est constitué de crédits amortissables à long terme, à taux fixes ou taux variables capés.

6. Risque environnemental

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement.

7. Risques liés à l'activité de promotion

Compte tenu des risques spécifiques liés à la promotion, notamment la disponibilité de réserves foncières et leur coût d'acquisition, ainsi que les évolutions des coûts de construction, la Société n'effectue pas d'opérations de ce type.



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**

La documentation contractuelle de Foncière Immo Capital Invest est accessible sur simple demande auprès d'Ariane Finance et sur le site : www.immocapinvest.com

SAS FONCIERE IMMO CAPITAL INVEST

6 SQUARE HENRY PATÉ

75016 PARIS

contact@immocapinvest.com