

NOTE D'INFORMATION

JANVIER 2017

SOMMAIRE

HISTORIQUE

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES ACTIONS

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

CHAPITRE III – FRAIS

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION

HISTORIQUE DE LA SOCIETE La société FONCIERE IMMO CAPITAL INVEST a été créée début 2016 par :

- la SARL ARIANE FINANCE
- la SCI ARIANE PROPERTY SERVICES

Le montant maximal du capital autorisé dans les statuts est de 100.000.000 Euros.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à ses statuts, la FONCIERE IMMO CAPITAL INVEST a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- Et accessoirement, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Le patrimoine de la SAS FONCIERE IMMO CAPITAL INVEST est principalement constitué de murs de boutiques et de magasins.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

La constitution du patrimoine répond aux critères suivants :

- Les investissements portent principalement sur des murs de boutiques et de magasins et accessoirement sur des bureaux.
- Une attention particulière est portée au choix de l'emplacement. La FONCIERE IMMO CAPITAL INVEST investit de préférence dans les centres villes pour les boutiques, dans les centres villes ou les grandes zones commerciales périphériques pour les magasins.
- Les secteurs géographiques privilégient Paris Intra-Muros, la Région Parisienne et les grandes agglomérations de Province.

Cette politique de diversification géographique s'efforce toutefois d'éviter le "saupoudrage" : IMMO CAPITAL INVEST investit de préférence sur les communes où elle est déjà présente. Ce souci conduit à ne pas exclure, chaque fois que des opportunités se présentent, et en conformité avec la législation en vigueur, de céder des biens ne répondant plus à ces critères.

- Recherche d'une majorité de locataires de qualité, tout en veillant à ce qu'une société de distribution ou une administration, présentes sur plusieurs sites, ne représentent pas un poids excessif dans le patrimoine locatif d'IMMO CAPITAL INVEST.
- Dans la mesure du possible, recherche de locaux déjà loués à des loyers égaux, ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant, et permet en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus locatifs et en période de reprise de "déplafonner" les loyers à l'échéance des baux, de les majorer à l'occasion de cessions "avec déspecialisation" ou de relouer les locaux vacants à des valeurs supérieures aux précédentes.
- Les investissements peuvent se réaliser en ayant un recours modéré à l'effet de levier du crédit. Le montant total des dettes financières est limité et voté le cas échéant par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires. Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les actionnaires lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral des emprunts contractés par la Société.

REMUNERATION DES ACTIONNAIRES

L'objectif de la société de gestion consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de l'action) au moins supérieure à celle dégagée par les autres véhicules (SCPI) en murs de commerces. Le taux de distribution potentiel de la SAS pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SAS est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).
- (ii) par le prix de l'action (acquéreur) moyen de l'année n .

Le placement en actions de la Foncière est un placement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le taux de distribution mais aussi l'évolution du prix de l'action.

MODIFICATIONS STATUTAIRES INTERVENUES DEPUIS LA CREATION DE LA SOCIETE

Aucune modification statutaire n'est intervenue depuis la création de la Société.

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES ACTIONS

I.1 – ACTIONS SOCIALES

Le capital est divisé en actions dont la valeur nominale est de 100 Euros. Les actions sont nominatives. Les droits de chaque actionnaire résultent exclusivement de son inscription sur le registre des actionnaires. La société de gestion peut délivrer à tout actionnaire qui en fait la demande un certificat attestant son inscription sur ce registre ; ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la société, l'actionnaire qui se retire devra au préalable restituer le certificat à la société de gestion.

I.2 – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une action comprend :

- La valeur nominale de 100 Euros.
- Une prime d'émission destinée :
 - à maintenir, par sa variation future, l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.
 - à amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'achat du patrimoine immobilier, ainsi que la commission de souscription de la société de gestion.

I.3 – DETERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE L'ACTION

Le prix de souscription de l'action est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la Société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La valeur de réalisation de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert immobilier en évaluation indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font chaque année l'objet d'actualisations.

Le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une action.

Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

Les actionnaires sont informés dans les bulletins trimestriels et par lettre circulaire, de l'évolution du prix de l'action.

I.4 – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Composition du dossier mis à disposition de tout souscripteur préalablement à la souscription

- La note d'information en cours de validité accompagnée de sa dernière mise à jour, le cas échéant.
- Les statuts de la SAS.

- Le rapport annuel et les comptes du dernier exercice.
- Le dernier bulletin trimestriel.
- Un bulletin de souscription, établi en quatre exemplaires dont l'un restera en possession du souscripteur.

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils n'investissent le cas échéant dans la Société ou tout changement substantiel concernant ces informations, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'effet de levier et les éventuelles dispositions prises pour gérer la liquidité de la SAS le cas échéant.

Lieux de souscription et de versements

Les souscriptions sont reçues au siège de la société (6 square Henry Paté – 75016 PARIS).

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SAS IMMO CAPITAL INVEST

Les actions souscrites doivent être libérées en totalité dès la souscription.

Minimum de souscription

Tout nouvel actionnaire devra souscrire un nombre minimum d'actions correspondant à un montant minimum de 50.000 Euros. Toute personne déjà actionnaire a le droit de souscrire un nombre d'actions inférieur à ce minimum.

Agrément

Les nouveaux actionnaires doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

L'acquisition d'actions n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la Société publiées par la société de gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat d'actions par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats Unis d'Amérique.

Date d'entrée en jouissance des actions

Les actions nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des actionnaires.

Prix de souscription à compter du 1^{er} janvier 2017

A dater du 1^{er} janvier 2017 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une action se décompose de la manière suivante :

- Nominal : 100 €
- Prime d'émission : 115 € (dont 10,00€ HT ; 12,00€ TTC, soit 10 % au titre de la commission de souscription)

Total théorique à verser pour une action : 115 €

Le prix de souscription par action s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 0 % entre le prix de souscription de 115 € et la valeur de reconstitution de 103 €.

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III « Frais », une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription des actions, soit 10,00 € HT par action (12,00 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Ce prix se compare avec la valeur de reconstitution de la société ramenée à une action, valeur déterminée selon la méthode exposée plus haut (voir 1.3) et dont les résultats au 31 décembre 2016 sont les suivants :

Situation au 31 décembre 2016	Valeur globale	Valeur ramenée à une action
1. Valeur vénale des Immeubles 2. Autres actifs de la société <ul style="list-style-type: none"> • Acomptes versés sur achats d'immeubles • Immobilisations financières • Liquidités nettes à investir (*) 		
3. Valeur de réalisation de la société (1+2)		103€
4. Frais afférents à la reconstitution du patrimoine <ul style="list-style-type: none"> • Droits et frais d'acquisition • Commission de souscription et de recherche d'immeubles 		12€
5. Valeur de reconstitution de la société (3+4)		115€

Toutefois, il a été décidé que le prix de souscription serait ramené, au 1^{er} trimestre 2017, à 108 € par action.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

L'actionnaire qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses actions dispose de deux moyens :

- Remboursement (retrait) des actions demandé à la société de gestion.
- Vente des actions (cession) en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion et la société de gestion ne garantit pas la revente des actions.

II.1 - RETRAIT DES ACTIONNAIRES

IMMO CAPITAL INVEST étant une société à capital variable, tout actionnaire peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Toutefois, le capital social ne peut, par suite des retraits, devenir inférieur au plus élevé des trois seuils suivants :

- 90 % du montant du capital social effectif constaté par la société de gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait.
- 10 % du montant du capital statutaire.

La société de gestion pourra, si elle le juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement égal au plus à 5 % du capital social effectif constaté à l'ouverture de l'exercice en cours, les dotations à ce fonds étant décidées par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il n'existe pas actuellement de fonds de remboursement.

Modalités de retrait

L'Actionnaire qui souhaite se retirer notifie sa décision à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant le nombre d'actions en cause et en joignant les certificats ou attestations de propriété d'actions objets du retrait.

Dès réception, les demandes de retrait sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient en fin de mois à condition que l'ensemble des documents soit complété et réceptionné par la société de gestion deux jours ouvrés avant le dernier jour du mois.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

Situation A : Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription correspondant à la recherche des capitaux et des immeubles (10 % HT). Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5 % HT au maximum. Le règlement de l'actionnaire qui se retire a lieu dans un délai maximum de 30 jours en fin de mois si tous les documents annexes au retrait sont bien parvenus à la société de gestion.

Situation B : Après un délai de trois mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et si la Société dispose de liquidités suffisantes pouvant notamment provenir d'un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale, alors l'actionnaire se voit proposer le retrait au maximum à "la valeur de réalisation" en vigueur. Le règlement de l'actionnaire qui se retire a lieu dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa décision de se retirer. Le remboursement de l'actionnaire ne peut être supérieur à la "valeur de réalisation" ni inférieur à cette valeur de réalisation diminuée de 10 %. Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel.

Situation C : Dans le cas où il n'existe pas de demandes de souscription et où le fonds de remboursement n'a pas été créé ou est insuffisant pour couvrir les demandes de retrait, et si la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des actions de la Société, elle convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion propose alors à l'Assemblée Générale, après, le cas échéant, audition du rapport des Commissaires aux Comptes, la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

- Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la société de gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de l'action après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tous les actionnaires ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'actionnaire dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

- En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe, au plus tard la veille de la date d'effet, les actionnaires ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'actionnaire dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Exemple chiffré à compter du 1^{er} janvier 2017

- Situation A : 115 € - 12 € = 103 €
- Situation B : 103 €
- Situation C : Nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

Si un registre des ordres d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L.214-93 II, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les actions peuvent être alors cédées selon les modalités décrites au Chapitre II.2 – Cession des actions (avec intervention de la société de gestion).

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

Registre des demandes de retrait

Il est tenu au siège de la société un registre où sont inscrites par ordre chronologique de réception les demandes de retrait notifiées à la société de gestion.

Pièces à envoyer à la société

L'actionnaire qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats ou attestations de propriété des actions éventuellement créés.

Date à partir de laquelle les actions retirées cessent de participer aux distributions de revenus

L'actionnaire qui se retire perd la jouissance de ses actions le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la société (Registre des transferts). Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

II.2 - CESSION DES ACTIONS

II.2.1 – CESSION DIRECTE (sans intervention de la société de gestion)

Les actions peuvent être librement cédées entre actionnaires, et entre actionnaires et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des actionnaires et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà actionnaire : la cession est libre
- Le cessionnaire n'est pas actionnaire : la cession est alors soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : donation par acte authentique, successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des actions est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement auprès de l'administration fiscale (5 % du prix cédant actuellement en vigueur) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits.

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion et lui remettre les certificats nominatifs ou les attestations de propriété des actions cédées s'il en a été établis, ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des actionnaires et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

La société ne garantit pas la revente des actions.

Pièces à envoyer à la société

L'inscription de la cession sur le registre des actionnaires se fera sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- des originaux des certificats nominatifs ou des attestations de propriété des actions qui auraient été établis à l'origine au nom du cédant,
- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des actions, comportant l'un comme l'autre les renseignements d'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre d'actions cédées, et l'acceptation par le bénéficiaire.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement,
- de la justification du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values imposables,
- du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur.

Le ou les acomptes sur dividendes et les éventuels dividendes exceptionnels perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

Date à partir de laquelle les actions cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Tout versement sur dividende est effectué à la personne figurant sur le registre des actionnaires à la date de mise en paiement.

Les quatre acomptes trimestriels sur dividende étant versés habituellement par IMMO CAPITAL INVEST les 20 avril, 20 juillet, 20 octobre et 20 janvier, le versement des acomptes correspondants sera, en cas de cession des actions, effectué de la façon suivante :

Date de la vente des actions	Versement de l'acompte sur dividende
Entre le 20 octobre (n-1) et le 19 janvier (n)	le 4 ^{ème} et dernier acompte sur dividende de l'année n-1 est versé à l'acquéreur
Entre le 20 janvier (n) et le 19 avril (n)	le 1 ^{er} acompte sur dividende de l'année n est versé à l'acquéreur
Entre le 20 avril (n) et le 19 juillet (n)	le 2 ^{ème} acompte sur dividende de l'année n est versé à l'acquéreur
Entre le 20 juillet (n) et le 19 octobre (n)	le 3 ^{ème} acompte sur dividende de l'année n est versé à l'acquéreur
Entre le 20 octobre (n) et le 19 janvier (n+1)	le 4 ^{ème} acompte sur dividende de l'année n est versé à l'acquéreur

- par dépôt aux bureaux de la société de gestion,
- par télécopie ou Internet sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original du mandat par l'un des moyens ci-dessus.

Pour être enregistré, l'original d'un ordre d'achat ou de vente doit être réceptionné par la société de gestion au plus tard la veille du fixing défini dans le paragraphe « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

Couverture des ordres

La société de gestion pourra à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction,
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre seront annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds devront être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Les modalités s'appliquant à la société fixées par la société de gestion, seront précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture seront portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SAS, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre sera exécuté, la couverture sera utilisée pour assurer le règlement des actions acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt jours après le jour de l'établissement du prix d'exécution.

Frais de transaction

Les frais de transaction seront à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- Les droits d'enregistrement actuellement de 5 % versés au Trésor Public et qui, actuellement, ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 €
- La commission de cession à percevoir par la société de gestion devra être arrêtée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

Perte et entrée en jouissance des actions

Le vendeur perdra jouissance des actions vendues le dernier jour du mois au cours duquel le prix d'exécution a été établi.

L'acquéreur aura jouissance des actions et percevra les revenus afférents aux actions qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant le jour du calcul du prix d'exécution.

Information des actionnaires et des tiers

La société de gestion pourra fournir à toute personne qui en fera la demande les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier coupon annuel servi et le coupon prévisionnel.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités d'actions échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone et le lendemain sur le site Internet de la société www.immocapinvest.com ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion pourra, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres.

La société de gestion assurera par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée.

Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des actions ou la situation et les droits des actionnaires, la société de gestion procédera à l'annulation des ordres sur le registre et en informera individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

Registre des actionnaires et des transferts

Il est également tenu, au siège de la société, un registre des actionnaires dans lequel figurent tous les titulaires d'actions par suite de souscriptions ou de transferts.

Une mutation d'actions est considérée comme effective à la date d'inscription sur ce registre.

CHAPITRE III – FRAIS

III.1 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

➤ Au titre de la gestion de la Société :

Afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des actionnaires, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et autres produits, le règlement de l'ensemble des charges et la gestion du patrimoine immobilier, etc... :

10 % hors taxes (12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera, en particulier, la charge des missions suivantes :

- Information des actionnaires, sauf frais d'expédition.
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents.
- Tenue de la comptabilité.
- Gestion de la trésorerie.
- Distribution des revenus.
- Récupération des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres.
- Récupération des charges locatives et autres, auprès des locataires.
- Visite d'entretien du patrimoine immobilier.
- Et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

➤ Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements :

10 % HT (soit 12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) maximum sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Cette commission sera ramenée à 6,5 % HT au maximum lorsque la société aura atteint son capital plafond et n'aura pas alors décidé d'augmenter celui-ci.

➤ Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations d'actions sans intervention de la société de gestion :

Pour toute cession d'actions et mutations (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...) : un forfait fixé actuellement par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur. Ces frais de cession d'actions sont à la charge des acheteurs ou des ayant-droits quel que soit le nombre d'actions cédées..

➤ **Au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

La société de gestion n'entend pas facturer de commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier. Toute rémunération relative au suivi et au pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier devra préalablement être approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires.

➤ **Au titre de la cession des immeubles :**

La société de gestion perçoit une commission sur arbitrages égale à 0,75 % HT (0,9 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) des prix de vente des immeubles cédés par la Société.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrages annuels,
- Suivi de la constitution des data rooms,
- S'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres,
- Suivi des négociations et des actes de vente,
- Distribution, le cas échéant, des plus-values.

La Société gardera à sa charge tous les autres frais, notamment :

- Le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- Les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rattachant,
- Le montant des travaux d'aménagement ou de réparation
- Les frais et honoraires d'architecte s'y rapportant
- La rémunération et les frais des membres du Comité Stratégique,,
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- Les honoraires et les frais de l'expert immobilier en évaluation du patrimoine immobilier,
- La rémunération et les frais du Dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales ainsi que les frais d'expédition des documents,
- Les frais de contentieux ou de procédure,
- Les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- Les frais d'entretien des immeubles,
- Les impôts et taxes diverses,
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics et gérants d'immeubles,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

IV.1 – REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président.

Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Comité Stratégique,
- par le Commissaire aux Comptes,

- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins le dixième du capital social,
- le cas échéant par les liquidateurs.

Les Assemblées Générales se tiennent au siège social de la société ou dans tout autre lieu du département. Les actionnaires sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les actionnaires peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les actionnaires qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les actionnaires ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours à l'avenir à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres ou par voie électronique, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et six jours sur convocation suivante.

Lorsque l'Assemblée n'a pas délibéré régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus : l'avis et les lettres rappelant la date de la première Assemblée. Pour permettre aux actionnaires ou groupe d'actionnaires de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur dans les sociétés commerciales.

Au terme de cette réglementation, la possibilité de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social. Cette fraction est de 5 % du capital si celui-ci est au plus égal à 760.000 Euros. Si le capital est supérieur à 760.000 Euros, les actionnaires doivent représenter une fraction du capital social calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros.
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros.
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 Euros et 15.200.000 Euros.
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription, accompagnée des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

Conformément à la réglementation, la société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée. La société de gestion indique pour chacun de ces projets s'il recueille ou non son agrément.

Quorum :

Pour délibérer valablement sur première convocation, les Actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les Assemblées sont dites **Extraordinaires** s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification majeure de la politique d'investissement, la réouverture du capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix de l'action ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des actions de la société. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

Les actionnaires sont réunis au moins une fois par an en **Assemblée Générale Ordinaire** pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Participation

Chaque actionnaire dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre d'actions qu'il détient dans le capital social.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales ou peut se faire représenter par son conjoint ou par un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les actionnaires.

Les co-indivisaires d'actions sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les actionnaires.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre d'actions dont celui-ci est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Le mandat de représentation d'un actionnaire est donné pour une seule Assemblée. Il peut également être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Information des actionnaires

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposés.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint :

- une brochure contenant :
 - le rapport de la société de gestion
 - le ou les rapports du Comité Stratégique
 - le ou les rapports du Commissaire aux Comptes (le cas échéant)
 - le compte de résultat, le bilan et l'annexe
 - le texte des projets de résolutions
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration
- lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseils de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre d'actions dont ils sont titulaires.

Vote par correspondance

Tout actionnaire peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard la veille du jour de l'Assemblée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque actionnaire pour une Assemblée, vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Majorité

Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.

Consultation par correspondance

La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les actionnaires par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales Ordinaires.

IV.2 – REPARTITION DES BENEFICES – ACOMPTES TRIMESTRIELS – PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, ou augmenté des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de prélever sur les réserves ou le report à nouveau, est distribué aux Actionnaires au prorata de leurs droits et en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de ces acomptes.
La société de gestion verse des acomptes sur dividende dans les trente jours qui suivent chaque trimestre civil, soit avant les 30 avril, 30 juillet, 30 octobre et 30 janvier.

Provisions pour gros travaux

La société de gestion veille à ce que chaque année les gros travaux ou réparations à effectuer sur des exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Actuellement la société de gestion constitue chaque année une provision égale à 4 % des loyers HT facturés et des loyers HT théoriques sur les locaux vacants.

Si, ultérieurement, ce mode de calcul paraissait soit insuffisant, soit excessif, la société de gestion pourrait modifier à tout moment cette règle, à charge pour elle d'en rendre compte à la prochaine Assemblée Générale.

IV.3 - CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société de gestion 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, le cas échéant, des commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Actionnaires.
Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion ou est un actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la SAS doit, préalablement à l'achat, faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

IV.4 – REGIME FISCAL

Les conditions exposées sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information (décembre 2016).

Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement ou d'abattement) sera immédiatement notifiée aux actionnaires par la voie du bulletin trimestriel d'information.

La société de gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque actionnaire soumis à l'impôt sur les sociétés et met à disposition de chacun d'eux un relevé individuel.

IV.5 - MODALITES D'INFORMATION

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

➤ Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport contient le rapport de la société de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Comité Stratégique et, le cas échéant, du Commissaire aux Comptes.

➤ Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel et est adressé aux actionnaires dans les 45 jours suivant la fin du trimestre

IV.6 - DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédits, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

V.1 - LA SOCIETE

Dénomination sociale : FONCIERE IMMO CAPITAL INVEST

Nationalité : Française

Siège social : 6 square Henry Paté – 75016 PARIS

Forme juridique : SAS - Société Anonyme Simplifiée offrant au public des actions sociales.

Lieu et dépôt Les statuts sont déposés au siège social de la SAS : 6 square Henry Paté – 75016 PARIS

Immatriculation Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 818 023 566

Durée de la société : La durée de la société est fixée à 99 ans, soit jusqu'au 20 septembre 2087

Objet social

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle acquiert en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments du patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Exercice social Du 1er avril au 31 mars.

V.2 - ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION

La société est gérée par ARIANE FINANCE.

ARIANE FINANCE dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

Siège social : 6 square Henry Paté 75016 PARIS

Nationalité : Française

Forme juridique : SARL

Immatriculation : Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 418 262 317

Objet social : ARIANE FINANCE exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SAS. A titre accessoire, elle exerce les activités connexes de conseil en gestion de patrimoine, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers.

Montant du capital : 700.000 Euros

Gérant : M. Roy BROUGHTON

V.3 - COMITÉ STRATÉGIQUE

Le Comité Stratégique a pour mission d'assister la société de gestion et d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la SAS.

Il présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SAS. Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux actionnaires.

Il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Ce conseil est composé de membres, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Comité Stratégique.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Comité Stratégique, la société de gestion procède, dans le bulletin trimestriel d'information, à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les actionnaires non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Comité Stratégique, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les actionnaires présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Comité Stratégique, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Comité Stratégique est composé depuis le 1^{er} mars 2016 de :

- M. Jean-Luc HEUSSLER
- M. Philippe MISTELI
- M. Jan Kees Van HEUSDE
- La SCI ARIANE PROPERTY SERVICES, représentée par Jean-Luc HEUSSLER (gérant)

V.4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sans objet

V.6 - EXPERT IMMOBILIER EN EVALUATION

Un expert sera nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de cinq ans.

V.7 – Avertissement à l'investisseur

Investir dans la SAS IMMO CAPITAL INVEST (la Société), c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les actions pendant une période d'au moins 5-8 ans.

La rentabilité de la Société est fonction :

- Des éventuels dividendes versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers).

- Du montant du capital que l'actionnaire percevra lors de la vente ou de la cession de ses actions ou de la liquidation de la SAS. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Chaque année, l'Assemblée Générale autorise la Société à financer les investissements par un recours éventuel à l'endettement. L'Assemblée Générale des actionnaires fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 10 juin 2015 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 400 millions d'euros.

Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les actionnaires lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SAS.

Risques

Les actions de véhicules d'investissement immobilier sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la Société.

La SAS n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des actions de SAS. La SAS ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital.

Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SAS peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 5

V.8 - INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la Société Anonyme Simplifiée est Monsieur Jean-Luc HEUSSLER, Président de la FONCIERE IMMO CAPITAL INVEST, 6 square Henry Paté 75016 PARIS.

Email : jean-luc.heussler@immocapinvest.com

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Jean-Luc HEUSSLER

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.