

BULLETIN D'INFORMATION AU 31 MAI 2017



La Foncière Immo Capital Invest est une SAS à capital variable gérée par la société Ariane Finance.
Elle investit principalement dans des commerces de pied d'immeuble en centre-ville,
à Paris et éventuellement dans les grandes métropoles régionales.

N° Siren	Capital :	Durée
81802356600016	variable	99 ans

■ EVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de la période, 450 nouvelles actions ont été souscrites et aucune retirée, soit une collecte brute de 51.750 €.

Le montant des capitaux collectés pour les 2.500 actions nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Capitaux collectés	
Nominal	100 €
Prime d'émission	15 €
Montant collecté	51.750 €

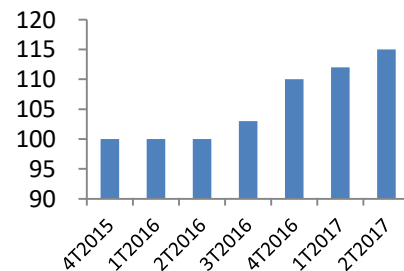
	Nouvelles actions souscrites	Retraits d'actions	Cessions d'actions	Nombre d'actions en attente de cession	Cumul d'actions souscrites	Cumul capital nominal en €	Cumul capitalisation (prix de souscription x nombre d'actions) en €
Cumul au 31.05.2017	450	0	0	0	2.950	295.000	301.750

■ PRIX DE L'ACTION

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur
Valeur nominale	100,00
Prime d'émission	15,00
Prix de souscription	115,00
Commission de souscription	(11,50)
Prix de retrait	103,50

■ HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION



ACTIVITE DU TRIMESTRE

La Foncière Immo Capital Invest a pris une participation de 10% du capital initial de la SCI PHYLHEUS, pour un investissement total de 25.000€. A ce jour, seuls 5.000€ ont été libérés.

La SCI PHYLHEUS est gérée par Ariane Finance. Cette foncière a vocation à saisir des opportunités d'investissement, en privilégiant l'immobilier commercial de centre-ville, essentiellement à Paris.

La rentabilité des actifs représente environ 6% par rapport à la valeur nette comptable.

PERFORMANCES FINANCIERES

La Société de Gestion communique le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un actionnaire, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

#	Adresse du bien	Localisation	Surface pondérée	Prix de revient (en '000€)	au m2 (en €)	Valeur de marché base 5% (en '000€)	Plus-value potentielle (en '000€)
1	rue Commines	Paris 3	50,0	448	8 953	513	66
2	rue de Dunkerque	Paris 9	49,3	312	6 324	408	96
Opérations Foncière IMMO CAPITAL INVEST			99,3	760	7 648	921	162
Acquisitions PHYLHEUS							
1	rue Durantin	Paris 18	45,3	469	10 356	580	111
2	rue de Bruxelles	Paris 9	47,5	516	10 881	790	274
3	rue Ballu	Paris 9	30,0	333	11 098	400	67
4	rue La Bruyère	Paris 9	60,0	570	9 497	720	150
5	rue Poissonnière	Paris 2	110,0	1 075	9 777	1 320	245
6	rue de Patay	Paris 13	46,0	241	5 235	320	79
7	rue Letort	Paris 18	26,0	321	12 354	550	229
8	bvd Magenta	Paris 10	32,0	311	9 719	360	49
Total PHYLHEUS			396,8	3 837	9 670	5 040	1 203
Total Foncière + PHYLHEUS			496,1	4 597	9 265	5 961	1 365
Opérations en cours de négociation							
1	av Parmentier	Paris 11	169,0	740	4 379	984	244
2	rue Championnet	Paris 18	55,0	438	7 964	600	162
3	rue ND des Champs	Paris 6	92,0	909	9 880	1 104	195
Total opérations réalisées et en négociation			812,1	6 684	8 230	8 649	1 966

VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

Aucune vente n'a été effectuée au cours du trimestre.

Au 31 mai 2017, votre foncière n'est engagée (sous forme de promesse ou d'engagement ferme signé) dans la cession d'aucun actif.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du 1^{er} trimestre 2017 s'établit à 95%.

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

2eT2016	3eT2016	4eT2016	1erT2017
100 %	100%	90%	95%

Le taux d'occupation physique moyen du 1^{er} trimestre 2017 s'établit à 95%.
Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

1 commerce de fleurs (atelier floral)

LOCAUX VACANTS AU 31.05.2017

néant

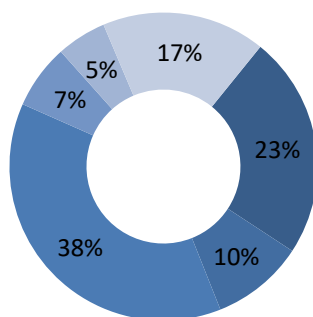
GESTION LOCATIVE AU 31.05.2017

Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

1er trimestre 2017	Nombre	Surface en m2	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus (HT HC)
Renouvellements de baux	-			
Relocations	-			
Déspécialisations	-			
TOTAL	-			
Locations	1	47	-	20 400
Indemnités de déspécialisation ou droit d'entrée	-			

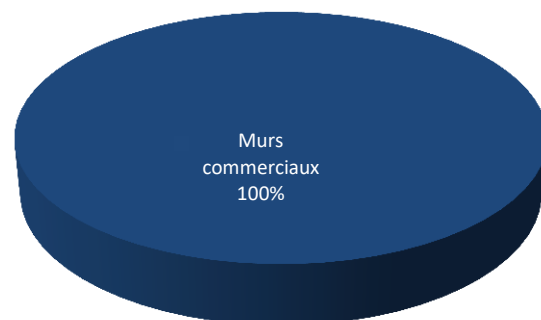
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31.05.2017

Répartition géographique



■ Paris 2 ■ Paris 3 ■ Paris 9 ■ Paris 10 ■ Paris 13 ■ Paris 18

Analyse par typologie d'actifs



ENDETTEMENT AU 31.05.2017

Actif financé	Dette bancaire	Valeur de l'actif	LTV	Taux des emprunts	Taux fixes (ou variable couvert)	Taux variables	Durée de vie moyenne
Commines	240 000	448 000	54%	1,95%	100%	-	15 ans
Dunkerque	220 000	312 000	71%	1,75%	100%	-	15 ans
Total	460 000	760 000	61%	1,85%	100%	-	

