

Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FIA. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

FCPR Inter Immo (le « Fonds »)
Code ISIN Part B : FR0013536570

Fonds Commun de Placement à Risques (FCPR)
FIA soumis au droit français

Société de Gestion : Inter Invest Capital

1 - Objectif et politique d'investissement

Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de participations composé principalement (min. 50% au titre du quota règlementaire) de titres donnant accès au capital (obligations convertibles ou remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions, etc.) et accessoirement de titres de capital émis par des sociétés non cotées, principalement françaises voire européennes. Le Fonds a par ailleurs pour objectif de réaliser pour 50% au moins de ses investissements en obligations donnant accès ou non au capital (la « Poche Mezzanine »).

Le Fonds a pour objectif de réaliser un TRI annuel net supérieur à 7%. Cet objectif a été déterminé sur la base des hypothèses retenues par la Société de Gestion qui a estimé qu'il n'y aurait pas de défaut sur le portefeuille. Il ne s'agit que d'un objectif et d'un retour sur investissement envisagé et aucunement d'une garantie. La contrepartie de cet objectif de rendement pourra être une perte en capital.

Le Fonds investira principalement dans des sociétés :

- exerçant une activité d'exploitation commerciale d'actifs immobiliers (immobilier géré : hôtellerie, hôtellerie de plein air, résidences avec services, résidences de coworking ou coliving, etc.) ; ou
- exerçant l'activité de marchands de biens (i.e. achats d'immeubles en vue de leur revente), de réhabilitation immobilière (e.g. remise en état d'immeubles) ou de promotion immobilière (i.e. vente d'immeubles construits ou à construire) ; ou
- porteuses d'opérations (opérations de marchands de biens, de réhabilitation, de promotion) ; ou
- qui sont des holdings dont la ou les filiales(s) exerce(nt) une activité de marchands de biens, réhabilitation, promotion immobilière ou d'exploitation commerciale d'actifs immobiliers.

Le Fonds envisage de réaliser des investissements principalement minoritaires, avec un horizon investissement « court-terme » (1 à 4 ans) pour les projets immobiliers et des investissements avec un horizon investissement « moyen ou long terme » (5 à 7 ans) pour les sociétés d'exploitation (immobilier géré).

Le Fonds investira 50% au minimum (quota fiscal) de son actif dans des sociétés exerçant directement ou indirectement une activité commerciale, notamment l'activité de réhabilitation immobilière, marchands de biens et

d'exploitation commerciale d'actifs immobiliers (hôtels, résidences avec services, etc.), et 40% au maximum de son actif dans des sociétés exerçant directement ou indirectement une activité de promotion immobilière. Il réalisera principalement ses investissements au travers des actifs suivants :

- titres donnant accès au capital de sociétés non cotées (obligations convertibles, obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscriptions d'actions, etc.) ;
- titres de capital ou assimilés de sociétés principalement non cotées (actions, actions de préférence, parts sociales, etc.) ;
- obligations simples.

L'investissement en actions de préférence a pour objectif de conférer au Fonds des droits préférentiels par rapport aux titulaires d'actions ordinaires. Toutefois, les actions de préférence et certaines clauses des pactes d'actionnaires conclus par le Fonds peuvent prévoir par exemple un plafonnement du prix de cession en contrepartie duquel la Société de gestion négocie en principe pour le compte du Fonds un droit de priorité sur le prix de cession si celui-ci s'avérait inférieur au prix de souscription desdites actions de préférence, sans aucune garantie néanmoins contre le risque de perte en capital et selon les conditions de négociations avec l'émetteur. Cette priorité s'appliquerait également en cas de liquidation de la société s'il existe un boni. Pour plus de précision veuillez vous référer à l'article 3.4 du Règlement.

Le Fonds respectera le quota juridique prévu à l'article L. 214-28 du Code monétaire et financier ainsi que le quota fiscal des articles 163 quinquièmes B I et II, 150-0 A, 38-5 2° et 219 I a sexies du Code général des impôts afin de permettre aux porteurs de Parts résidents en France de bénéficier d'avantages fiscaux sous réserve de prendre certains engagements notamment de conservation des Parts.

2 - Blocage des rachats pendant la durée de vie du Fonds

La Durée du Fonds est de sept (7) ans à compter de la date d'agrément du Fonds soit jusqu'au 11/12/2027. Elle pourra être prorogée par la Société de Gestion pour deux (2) périodes successives d'un (1) an chacune soit au plus tard jusqu'au 11/12/2029.

Les porteurs de Parts ne peuvent demander au Fonds le rachat de leurs Parts pendant la Durée du Fonds (éventuellement prorogée) sauf cas exceptionnels (décès, invalidité et retraite).

Ce Fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la fin de la Durée du Fonds (éventuellement prorogée).

3 - Souscriptions et rachats de Parts

Modalités tenant aux souscriptions

Les Parts B seront souscrites par des porteurs dont l'engagement de souscription dans le Fonds est supérieur ou égal à 100.000 euros (hors droits d'entrée éventuels) et souscrivant via un distributeur.

Les demandes de souscription ainsi réalisées peuvent donner droit au paiement par le souscripteur de Parts B d'un droit d'entrée maximum de 5 % du montant de sa souscription, en sus du montant de la souscription de ses Parts. Ce droit d'entrée n'est pas acquis au Fonds et sera reversé aux distributeurs concernés.

La souscription aux Parts B est ouverte dès l'agrément du Fonds par l'AMF. Elle se termine en principe 12 mois après la Date de Constitution du Fonds sauf décision de la Société de Gestion de clore par anticipation ou de proroger cette période pour maximum deux périodes successives de six (6) mois chacune (la « Période de Souscription »). Pendant la Période de Souscription hors prorogations éventuelles, la souscription de Parts B est réalisée à la valeur initiale soit 100€ par part.

A compter du lendemain du 1^{er} anniversaire de la Date de Constitution, si la Société de Gestion a décidé de proroger la Période de Souscription, les Parts B seront souscrites à la plus élevée des valeurs suivantes :

- La valeur initiale et
- La dernière valeur liquidative semestrielle.

4 - Distributions

La Société de Gestion procédera en principe à la distribution des revenus distribuables et des produits de cession réalisés. Toutefois afin de permettre aux porteurs de Parts personnes physiques de respecter leurs obligations de emploi, la Société de Gestion ne devrait pas procéder à des distributions pendant un délai de 5 ans après la fin de la Période de Souscription. Les sommes seront réinvesties en produits monétaires (dont « OPCVM ou FIA monétaires » ; « OPCVM ou FIA monétaires court terme » ; billets, bons de trésorerie et certificats de dépôt).

5 - Profil de risque et de rendement du Fonds

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

←.....→

A risque plus faible, Rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé Rendement potentiellement plus élevé

- **Risque de crédit** : Le Fonds peut investir, à titre accessoire, dans des actifs obligataires (y compris obligations convertibles, échangeables ou remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions, ou toute autre titre de créance donnant accès au capital), de type créances ou titres de créances. En cas de dégradation de la qualité des émetteurs, la valeur de ces créances ou titres de créance peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative des Parts du Fonds.

Les autres facteurs de risques sont détaillés dans le règlement du Fonds.

Le Fonds a une notation de 7 en raison du risque de capital élevé, notamment lié à l'investissement en titres non cotés.

Le Fonds ne disposant d'aucune garantie en capital, le capital investi peut ne pas être restitué en tout ou partie.

Le Fonds est un fonds de capitalisation et ne devrait procéder à aucune distribution aux Parts en dehors de celles destinées à répondre aux demandes de rachat de Parts.

Risques importants pour le Fonds non pris en compte dans l'indicateur :

- **Risque de faible liquidité des actifs du Fonds** : les participations prises dans des sociétés non cotées ou cotées sur un Marché d'Instruments Financiers non réglementé présentent un risque d'illiquidité. Le Fonds pourrait éprouver, le cas échéant, des difficultés à céder de telles participations dans les délais et au niveau de prix initialement envisagés.

6 - Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds, y compris les coûts de commercialisation et de distribution des Parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

a. Répartition des taux de frais annuels moyens (TFAM) maximaux gestionnaire et distributeur par catégorie agrégée de frais

Le taux de frais annuel moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

- le total des frais et commissions prélevés sur une période de neuf (9) ans correspondant à la durée de vie du Fonds (prorogations incluses) ; et
- le montant maximal des souscriptions initiales totales.

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM :

Catégorie agrégée de frais	Taux maximums de frais annuels moyens (TFAM) maximums	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximum	Dont TFAM distributeur maximum
a) Droits d'entrée et de sortie	0,556%	0,556%
b) Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	2,900%	1,150%
c) Frais de constitution	0,021%	0%
d) Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,200%	0%
e) Frais de gestion indirects	0,050%	0%
TOTAL	3,727%	1,706%

Les taux mentionnés ci-dessus sont retenus TTC. Pour plus d'informations sur les frais, veuillez vous référer aux articles 21 à 24 du règlement du Fonds disponible sur le site www.inter-invest.fr.

b. Modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest »)

Il est rappelé que le « carried interest » est le droit des porteurs de Parts D de percevoir 20% des produits et plus-values nets réalisés par le Fonds une fois que les porteurs de Parts Ordinaires (y compris les Parts B) (i) auront été remboursés du montant de leur souscription et (ii) auront reçu au titre des distributions et des répartitions d'actifs du Fonds la totalité du Revenu Prioritaire (RP) conformément à l'ordre de distribution défini au Règlement.

Description des principales règles de partage de la plus-value (carried interest)	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
(1) Pourcentage des produits et plus-values nets de charges du fonds attribuée aux parts dotées de droits différenciés dès lors que le nominal des parts ordinaires aura été remboursé au souscripteur	(PVD)	20%
(2) Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les titulaires de parts dotées de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	(SM) en % du montant total des souscriptions	0,25%
(3) Pourcentage de rentabilité du fonds qui doit être atteint pour que les titulaires de parts dotées de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	(RP) en % du montant total des souscriptions	20%

c. Comparaison normalisée, selon trois scénarios de performance, entre le montant des parts ordinaires souscrites par le souscripteur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour le souscripteur du « carried interest »

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : 9 ans

Scénarios de performance (évolution du montant des parts ordinaires souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur toute la durée de vie du fonds (y compris prorogations) pour un montant initial de parts ordinaires souscrites de 1 000 dans le Fonds			
	Montant initial des parts ordinaires souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du « Carried Interest »	Total des distributions au bénéfice du souscripteur de parts ordinaires lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50%	1.000	285	0	215
Scénario moyen : 150%	1.000	285	15	1.200
Scénario optimiste : 250%	1.000	285	243	1.972

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective. Ils résultent d'une simulation réalisée selon les normes réglementaires, codifiées sous l'article D.214-80-2 du Code monétaire et financier.

7 - Informations pratiques

Dépositaire : RBC Investor Services Bank France

Lieu et modalités d'obtention d'information sur le Fonds : le règlement, le dernier rapport annuel, le dernier rapport semestriel, la dernière composition de l'actif sont ou seront disponibles gratuitement sur simple demande écrite du porteur adressée à Inter Invest Capital. Sur option, ces documents pourront lui être adressés sous format électronique.

Lieu et modalités d'obtention de la valeur liquidative : les valeurs liquidatives des Parts B sont établies sur une base semestrielle. Les valeurs liquidatives semestrielles sont certifiées par le commissaire aux comptes du Fonds (i.e. 30 juin et 31 décembre). Les valeurs liquidatives des Parts les plus récentes sont communiquées à tous les porteurs de Parts qui en font la demande dans les huit (8) jours (adressée par courrier électronique à capital-investissement@inter-invest.fr ou courrier postal au 21, rue Fortuny – 75017 Paris).

Fiscalité : les porteurs de Parts Ordinaires personnes physiques résidents fiscaux français peuvent bénéficier, sous réserve du respect de certaines conditions, des dispositions des articles 150-0 A et 163 quinquies B du Code général des impôts (exonération d'impôt sur le revenu sur les plus-values de cessions de Parts et les produits et plus-values reçus du Fonds) sous réserve notamment de conserver leurs Parts pendant au moins 5 ans (et de ne pas en demander le rachat ni recevoir de distributions pendant au moins 5 ans). Une note fiscale, non visée par l'Autorité des marchés financiers, décrivant les conditions qui doivent être réunies par le Fonds et par les porteurs de Parts afin de bénéficier de ce régime fiscal spécifique (ainsi qu'éventuellement du PEA-PME), est remise à l'occasion de toute souscription de Parts. Une copie de cette note fiscale pourra également être obtenue auprès d'Inter Invest Capital sur simple demande.

La responsabilité d'Inter Invest Capital ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du règlement du Fonds. La législation fiscale dans le pays d'origine du Fonds peut avoir un impact pour l'investisseur.

Le Fonds a été agréé par l'AMF le 11 décembre 2020 sous le numéro FCR20200019.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 22 décembre 2020.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la délivrance de l'agrément par l'AMF ne signifie pas que le produit présenté est éligible aux différents dispositifs fiscaux. L'éligibilité à ces dispositifs dépendra notamment du respect de certaines règles d'investissement au cours de la vie de ce produit, de la durée de détention ainsi que de la situation individuelle de chaque souscripteur.

Pour toute question, s'adresser à :
Inter Invest Capital par e-mail capital-investissement@inter-invest.fr
ou téléphone 01 56 62 00 55