

## 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.

**FPCI Capital Immo (le « Fonds »)**  
Code ISIN Part B' : FR0013508561

**Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI)**  
FIA soumis au droit français

**Société de Gestion :** Inter Invest Capital

### 1 - Objectif et politique d'investissement

Le Fonds est un fonds professionnel de capital investissement (FPCI) de droit français. Le Fonds est un fonds de capitalisation (pas de distribution en principe pendant sa durée de vie) de 99 ans ouvert aux demandes de rachats (dans les conditions décrites ci-après) après la période de blocage initiale de 5 ans suivant sa constitution.

Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de Participations composé principalement de titres de capital (actions) et à titre accessoire de titres donnant accès au capital (obligations convertibles ou remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions, etc.) émis par des sociétés non cotées, principalement françaises voire européennes, actives dans le secteur de l'immobilier (développement, réhabilitation, transformation, exploitation commerciale d'actifs immobiliers), et présentant selon la Société de Gestion un potentiel en vue de réaliser une plus-value lors de leur cession.

L'objectif du Fonds est de faire bénéficier les Porteurs de Parts d'une rentabilité annuelle nette comprise entre 8 et 10% sur les capitaux investis,

en investissant dans ces sociétés. 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 respectera le quota juridique prévu aux articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code monétaire et financier ainsi que le quota fiscal des articles 163 quinquies 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 résidant en France de bénéficier d'avantages fiscaux sous réserve de prendre certains engagements notamment de conservation des parts.

Dans l'hypothèse où un investisseur au moins souhaite bénéficier du régime de l'apport cession (et y est éligible), le Fonds respectera également les conditions de l'article 150-0 B ter du CGI afin de permettre aux porteurs de parts, personnes morales, concernés de bénéficier du dispositif d'exonération des plus-values de cession en cas de réinvestissement prévu à cet article.

### 2 - Modalités tenant aux souscriptions et aux rachats

La **souscription** des parts du Fonds est ouverte aux investisseurs avertis mentionnés à l'article 423-49, I du règlement général de l'AMF : les investisseurs mentionnés au I de l'article L214-160 du Code monétaire et financier, les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros, les investisseurs dont la souscription initiale est d'au moins 30.000 euros ayant une expérience en capital investissement (pour plus de précisions sur cette condition – cf page 1 du Règlement) et les investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un mandat de gestion individuel (cf. I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier) (les « Investisseurs Qualifiés »).

Les Parts B' représentent les Parts souscrites par des personnes ayant la qualité d'Investisseur Qualifié, personne physique ou morale dont le montant de souscription est au moins égale à 500.000 euros. Elles seront libérées intégralement dès leur souscription. La Commission de gestion annuelle propre à cette catégorie de Parts est de 2,5% nets de taxes du montant total des souscriptions des Parts B' sauf pendant les 2 ans de la Période de Souscription Initiale (hors éventuelles prorogation) où cette Commission de gestion est réduite de 20%.

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.

Le Fonds est autorisé à la commercialisation à compter du 15 avril 2020.

**Jusqu'au 30 juin 2021**, le Fonds n'émettra que les catégories de parts A', B' et C', qui, par rapport aux parts A, B et C respectivement, bénéficieront jusqu'à la fin de la Période de Souscription Initiale (hors éventuelles prorogations), d'une réduction de 20% des Commissions de gestion déterminée dans les conditions décrites à l'article 7.3 et à l'article 23.1 du règlement. Les Parts A', B' et C' seront respectivement souscrites suivant les mêmes conditions et par les mêmes typologies d'investisseurs que celles décrites respectivement pour les Parts A, B et C.

La Société de Gestion recueille les Souscriptions au cours d'une période appelée « Période de Souscription Initiale » qui débute au Premier Jour de Souscription et se termine au 2<sup>ème</sup> anniversaire de la Date de Constitution sauf clôture anticipée. La Société de Gestion pourra décider de proroger la Période de Souscription Initiale par deux périodes successives de six (6) mois chacune.

A l'expiration de la Période de Souscription Initiale (éventuellement prorogée), la Société de Gestion aura la faculté d'ouvrir une ou plusieurs périodes de souscription supplémentaires d'une période de trois (3) mois prorogeable tacitement par une ou plusieurs périodes successives de trois (3) mois sauf décision de clore la Période de Souscription supplémentaire par décision de la Société de Gestion au moins 5 jours avant la fin de la prochaine période trimestrielle (ci-après la/les « **Période(s) de Souscription Supplémentaire(s)** »).

La Période de Souscription Initiale et la ou les Périodes de Souscription Supplémentaires du Fonds sont désignées comme étant une « Période de Souscription » du Fonds.

La Société de Gestion aura la faculté, par dérogation à ce qui est prévu ci-dessus, de clore par anticipation à tout moment toute Période de Souscription des Parts du Fonds.

### Durée de vie – période de blocage – modalité des rachats

Le Fonds a une durée de vie de 99 ans. Compte tenu de la stratégie d'investissement, l'horizon d'investissement recommandé est de huit (8) ans.

Une possibilité de rachat trimestriel est toutefois prévue à l'issue de la période de blocage de 5 ans à compter de la Date de Constitution.

Ces demandes de rachat reçues au cours d'un trimestre civile seront centralisées le dernier jour ouvré de chaque trimestre civil à dix (10) heures (heure de Paris) (une ou des « **Date(s) de Centralisation Rachats** »).

Pour être centralisées à une Date de Centralisation Rachats, les demandes de rachat devront donc avoir été saisies sur le site d'Inter Invest ou reçues par lettre ou mail recommandé avec accusé de réception durant une période allant de l'avant dernier jour ouvré du trimestre civil après dix (10) heures (heure de Paris) précédant celui au cours duquel intervient la Date de Centralisation Rachats considérée jusqu'à l'avant dernier jour du trimestre civil au cours duquel intervient la Date de Centralisation à dix (10) heures (heure de Paris) (une « **Période de Centralisation** »).

Le montant des demandes de rachats exécutés au cours d'un même trimestre est limité à 5% de l'Actif Net du Fonds (le « **Plafond Rachat** ») sauf décision de la Société de Gestion d'honorer les rachats au-delà de ce Plafond Rachat. En cas de mise en œuvre du Plafond Rachat, les rachats non exécutés ou exécutés partiellement seront reportés sur la période de

centralisation des rachats suivante pour être exécuter en même temps que les demandes de rachats reçues au cours du trimestre considéré.

Si les demandes de rachat qui auraient dû être exécutées ne l'ont pas été dans un délai de douze (12) mois suivant leur première Date de Centralisation Rachats, et si la Société de Gestion n'a offert aucune solution de liquidité (notamment par le biais d'une cession des Parts à une autre personne) aux Porteurs de Parts ayant formulé lesdites demandes de rachat dans ce délai, les Porteurs de Parts pourront exiger la mise en liquidation du Fonds.

Par dérogation à ce qui précède, les demandes de rachat pourront être provisoirement suspendues sur décision de la Société de Gestion pendant une période ne pouvant excéder vingt-quatre (24) mois à compter du lendemain de l'expiration de la Période de Centralisation au cours de laquelle intervient la décision de la Société de Gestion dans le cas :

- où elles ont pour effet, en cas d'exécution, de créer un problème juridique, réglementaire ou fiscal au Fonds ou à ses Porteurs de Parts (ou une partie d'entre eux) ou,
- de force majeure (par exemple, en cas d'évènement exceptionnel lié à une évolution défavorable de l'environnement économique type crise immobilière, crise sanitaire, krach boursier, etc.).

Un droit de sortie est applicable si la durée de détention des parts est inférieure à 5 ans. Les porteurs demandant le rachat de leur parts à compter de la fin de la période de blocage mais avant l'expiration du délai de 5 ans mentionné ci-dessus, recevront leur prix de rachat net du montant correspondant au droit de sortie calculé selon les modalités suivantes : (a) 10% du prix de rachat en cas de demande de rachat pour une durée de détention inférieure à 12 mois, (b) 7,5% du prix de rachat pour une durée de détention comprise entre 12 et 36 mois et (c) 5% du prix de rachat pour une durée de détention comprise entre 36 et 60 mois. En cas de plus-value supérieure à 20% du montant de la souscription des parts, le prix de rachat sera également diminué de la Commission de Surperformance.

## 3 - Distributions

Le Fonds étant un fonds de capitalisation, il n'a pas vocation à procéder à des distributions avant son entrée en liquidation.

## 4 - 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			

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.

### 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.

- **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.

## 5 - Frais des Parts B'

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) du gestionnaire et distributeur, supporté par le Souscripteur, est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds, y compris prorogations, telle qu'elle est prévue dans son règlement et le montant maximal des souscriptions initiales totales (incluant les droits d'entrée) susceptibles d'être acquittés par le souscripteur.

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 <sup>(1)</sup>	0,63%	0,63%
b) Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	2,56%	1,15%
c) Frais de constitution	0,02%	0%
d) Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,25%	0%
e) Frais de gestion indirects	0,05%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>3,50%</b>	<b>1,78%</b>

<sup>(1)</sup> Les droits d'entrée sont payés par le souscripteur. Cette estimation des frais étant basée sur une durée de simulation de 8 ans ce taux ne tient pas compte de l'application d'un droit de sortie uniquement applicable pour une durée de détention inférieure à 5 ans et dont le montant correspond à : (a) 10% du prix de rachat en cas de demande de rachat pour une durée de détention inférieure à 12 mois, (b) 7,5% du prix de rachat pour une durée de détention comprise entre 12 et 36 mois et (c) 5% du prix de rachat pour une durée de détention comprise entre 36 et 60 mois. Ce droit de sortie serait acquis à la société de gestion et prélevé sur le prix de rachat des parts. Ces frais ne tiennent pas non plus compte de la Commission de Surperformance qui serait appliquée en cas de plus-value supérieure à 20% constatée au moment du rachat des parts.

Les taux mentionnés ci-dessus sont retenus TTC (ou nets de taxes lorsque la TVA n'est pas applicable). Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer aux articles 23 et 24 du règlement du Fonds disponible sur demande adressée à la Société de Gestion ou à Inter Invest SA.

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

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	NA
(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)	20% du montant des souscriptions

Il s'agit d'une commission de surperformance de 20% maximum de la plus-value réalisée sur le prix de rachat des Parts B' lorsque le prix de rachat est supérieur de 20% à leur prix de souscription. La Commission de Surperformance est versée à la Société de Gestion.

### 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 : 8 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 de la Commission de Surperformance	Total des distributions au bénéfice du souscripteur de parts ordinaires lors de la liquidation (nettes de frais)
<b>Scénario pessimiste : 50%</b>	1.000	230	0	270
<b>Scénario moyen : 150%</b>	1.000	230	54	1.216
<b>Scénario optimiste : 250%</b>	1.000	230	254	2.016

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective.

## 6 - 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. 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 sont établies sur une base trimestrielle (le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et le 31 décembre). Les valeurs liquidatives semestrielles sont certifiées par le commissaire aux comptes du Fonds. 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](mailto:capital-investissement@inter-invest.fr) ou courrier postal au 21, rue Fortuny – 75017 Paris).

### **Fiscalité :**

Les porteurs de Parts B' 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).

Les plus-values réalisées par les porteurs de Parts B', personnes morales françaises soumises à l'IS à l'occasion de la cession ou du rachat des parts seront soumises au régime des plus et moins-values à long terme (permettant l'application d'un taux réduit d'IS de 0% ou 15 % en fonction des participations composant le portefeuille du Fonds) sous réserve que les parts du Fonds soient détenues par le porteur de parts depuis au moins cinq ans.

Les porteurs de Parts B', personnes morales, qui souhaitent bénéficier du dispositif d'apport cession décrit à l'article 150-0 B ter du CGI en remployant une partie du produit de cession des parts d'une société qu'elles ont cédée afin de bénéficier d'un report d'imposition de la plus-value réalisée à l'occasion de cette cession.

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 l'un ou l'autre de ces régimes fiscaux spécifiques (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 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.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 02/09/2020.

### **Pour toute question, s'adresser à :**

**Inter Invest par e-mail à [capital-investissement@inter-invest.fr](mailto:capital-investissement@inter-invest.fr) ou téléphone au 01 56 62 00 55**