

IMMOBILIER SOLIDARITÉ



En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement Général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») a apposé le visa n° 17-195 en date du 12/05/2017 sur le Prospectus (« **le Prospectus** ») de la société dénommée IMMOBILIER SOLIDARITE. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier a été attribué après que l'AMF ait vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. L'attention du public est attirée sur les risques liés à cette opération qui figurent dans les sections « facteurs de risque » du prospectus et notamment **un risque de perte en capital et un risque d'illiquidité**. L'investisseur est tenu de conserver ses actions à minima jusqu'au 31 décembre 2022, à défaut de quoi, il existe un risque de remise en cause de la réduction fiscale. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de IMMOBILIER SOLIDARITE. Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la société, sur le site www.sigmagestion.com et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers www.amf-france.org. Les facteurs de risque sont énoncés dans le prospectus et résumés dans le présent document.

Facteurs de risques

Les Souscripteurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques figurant dans le Prospectus. Rien ne garantit la rentabilité de l'investissement au capital de la Société, ni même la récupération de tout ou partie de la mise de fonds initiale. Les Souscripteurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits à la section 4 de la partie I (Annexe I du Règlement européen n°809/2004) du Prospectus et à la section 3 de la partie II (Annexe III du Règlement européen n°809/2004) du Prospectus avant de prendre leur décision d'investissement.

La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers de la Société ou de son Objectif.

Les principaux risques propres à la Société ou à son secteur d'activité sont résumés ci-dessous :

Les principaux risques propres à la Société ou à son secteur d'activité sont résumés ci-dessous :

Risque lié à l'investissement en capital : La Société a vocation à financer en fonds propres des projets de développement dans le logement résidentiel solidaire d'une ou de plusieurs Sociétés Eligibles n'ayant pas les capacités financières de mener seules à bien leurs projets de développement, de croissance ou d'expansion. Ces dernières, par définition, ne concèdent à leurs actionnaires aucune garantie contre les risques de pertes en capital ou de contre-performance en terme de rentabilité en cas d'échec du projet de développement en cause, un tel échec pouvant résulter de causes intrinsèques ou extrinsèques multiples. En conséquence, la Société ne peut elle-même écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour ses propres actionnaires. Les Investisseurs pourraient par ailleurs perdre tout ou partie de la valeur de leur Investissement compte tenu notamment de l'impact des frais sur la rentabilité de la Société.

Risque de diversification limitée de l'investissement : La Société pourrait investir uniquement dans une seule Société Eligible (i) du fait de la nécessité d'avoir investi au moins 90 % de son actif brut comptable à chaque date limite de réalisation des investissements dans une ou plusieurs Sociétés Eligibles et/ou (ii) en cas de faible collecte. Dans l'hypothèse où l'intégralité des un million cinq cent mille (1.500.000) BSA IR et/ou BSA ISF émis était souscrit et exercé par les Investisseurs, la Société envisage de créer un portefeuille d'au moins trois (3) Sociétés Eligibles, assurant une diversification des risques.

Risque de non réalisation du projet dans le cas où le montant total des actions souscrites est inférieur à un million (1.000.000) d'euros : Si au plus tard le 3 juin 2017 à minuit, le montant total des Actions souscrites dans le cadre de l'Offre est inférieur à un million (1.000.000) d'euros, l'Offre sera annulée. Chaque Investisseur se verra rembourser dans un délai maximum de 2 jours ouvrés le montant de la souscription qu'il aura versé. Aucun Investisseur ne pourra bénéficier des dispositifs de Réduction et d'Exonération d'ISF et/ou de Réduction d'IR au titre desdites souscriptions annulées.

Risque de rejet de la demande de souscription : En cas de rejet de la demande de souscription au capital de la Société en raison du non-respect des conditions de souscription par l'Investisseur, de la transmission du Dossier d'Investissement postérieurement aux dates limites de réception ou de souscription des BSA IR et/ou BSA ISF, objets de la présente Offre, il existe un risque que l'Investisseur doive rechercher un autre support d'investissement lui permettant de bénéficier d'une Réduction d'ISF, d'une Exonération d'ISF et/ou d'une Réduction IR. La Société s'efforcera de limiter ce risque en informant rapidement l'investisseur du rejet de sa demande.

Risque d'illiquidité pour le Souscripteur : Les actions de la Société ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers, de telle sorte qu'elles ne sont pas liquides. Par ailleurs, les Investisseurs ne peuvent pour des raisons fiscales ni céder leurs actions avant le 31 décembre 2022 ni obtenir de la Société un remboursement de leurs apports avant le 31 décembre 2024. A défaut, le bénéfice de la Réduction d'ISF et de la Réduction d'IR serait remis en cause, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de la Société.

Risque lié à la liquidité des investissements de la Société : Un investissement en titre de Société Eligible peut prendre plusieurs années pour arriver à maturité, la perspective de sortie des Investisseurs étant liée à la capacité de la ou des Sociétés Eligibles de céder les logements acquis afin de liquider son actif. Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention indirecte de logements résidentiels acquis par la ou les Sociétés Eligibles détenues. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la cession et au retour sur investissement des logements résidentiels et par voie de conséquence de la ou des Sociétés Eligibles détenues par la Société.

Risque lié à la perte de l'agrément ESUS : L'agrément ESUS, dont la ou les Sociétés Eligibles doivent bénéficier, conditionne la possibilité pour la Société de faire bénéficier aux Investisseurs d'un avantage fiscal. Cet agrément devra être maintenu par la ou les Sociétés Eligibles de manière continue jusqu'au 31 décembre 2022. A défaut, l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est susceptible d'être remis en cause.

Risque lié à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social : L'activité de la ou des Sociétés Eligibles dans lesquelles la Société sera investie dépend très étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social.

Risque lié à la remise en cause de l'avantage fiscal accordé à l'Investisseur au titre de la réduction d'ISF et/ou de l'exonération d'ISF et/ou de réduction d'IR : l'obtention et le maintien des avantages fiscaux (réduction ISF, exonération ISF et réduction d'IR) sont soumis à la bonne conformité de la Société, de la ou des Sociétés Eligibles et des souscriptions aux dispositions légales, telles qu'interprétées par la doctrine administrative. En dépit des meilleurs efforts de la Société pour se conformer aux termes de la loi et de la doctrine administrative applicables, et d'une opinion fiscale délivrée par le Cabinet KRAMER LEVIN NAFTALIS & FRANKEL, l'Investisseur ne bénéficie d'aucune garantie formelle que l'avantage fiscal qu'il aura obtenu au titre de sa souscription au capital de la Société ne sera pas remis en cause.

Risques de remise en cause du dispositif du fait de la modification des textes en vigueur postérieurement à la souscription : la modification des régimes fiscaux, légaux ou réglementaires survenant au cours de la vie de la Société est susceptible d'affecter négativement le produit attendu des investissements. La réglementation peut notamment évoluer en ce qui concerne l'ISF. L'Investisseur doit être conscient que compte tenu des élections présidentielle et législative qui auront lieu en France en 2017, il est possible que l'ISF soit supprimé (ou ses modalités de calcul réaménagées) ou que le dispositif de réduction d'ISF soit remplacé par un autre dispositif ou qu'une autre réforme ait un impact sur la Société ou l'avantage fiscal escompté. Ce risque apparaît toutefois très faible car les élections législatives auront lieu le 18 juin 2017 et en vertu du principe de non rétroactivité fiscale, les réformes à venir n'auraient en principe d'effet que pour l'ISF 2018.

Risque lié à la Réduction d'IR : L'Investisseur doit être conscient que la loi de finances pour 2017 prévoit la mise en place du prélèvement de l'impôt sur le revenu à la source à compter du 1er janvier 2018. Si la mesure est maintenue après l'élection présidentielle, 2018 sera une « année blanche » fiscalement pour certains contribuables. L'impôt sur les revenus perçus en 2017 devrait ainsi être neutralisé. En effet, afin d'éviter une double imposition c'est-à-dire que les contribuables paient en 2018 à la fois l'impôt sur leurs revenus 2017 et l'impôt sur leurs revenus 2018, l'IR normalement dû au titre des revenus non exceptionnels perçus en 2017 sera annulé par le biais d'un crédit d'impôt spécifique calculé automatiquement par l'administration fiscale sur la base de la déclaration des revenus 2017 déposée au printemps 2018 (le « **Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement** »). La Société attire ainsi l'attention des Investisseurs sur le fait que le Dispositif de Réduction d'IR pourrait être susceptible de ne bénéficier qu'aux redevables de l'IR 2018 sur les revenus 2017, c'est-à-dire à ceux percevant, en 2017, des revenus exceptionnels tels que définis par l'article 60 de la Loi de Finances pour 2017, lesquels ne seront pas neutralisés par le Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement.



Investissez dans des entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) du secteur de l'immobilier résidentiel au travers de la Holding Immobilier Solidarité

Immobilier Solidarité est une holding qualifiée d'Autre FIA (fonds d'investissement alternatif) qui permet de réduire votre ISF ou votre IR en contrepartie d'un risque de perte en capital, d'un risque d'illiquidité et de conservation des actions jusqu'au 31 décembre 2022, à défaut de quoi, il existe un risque de remise en cause de sa réduction fiscale. Sigma Gestion ne procédera à aucun remboursement potentiel d'apports jusqu'au 31 décembre 2024, date à partir de laquelle la société procédera à la mise en liquidation de ses actifs, sachant qu'aucune date limite n'a été fixée.

Immobilier Solidarité est une société anonyme faisant une offre au public de 1.500.000 BSA IR et/ou BSA ISF. Les BSA IR et/ou BSA ISF sont des titres donnant accès au capital de la société en cas de décision de leur titulaire de les exercer. Ils donnent chacun le droit en cas d'exercice de souscrire une Action au prix unitaire de 10 euros chacune, soit en cas d'exercice de l'intégralité des BSA IR et/ou BSA ISF, une augmentation de capital de 15.000.000 d'euros. Sigma gestion gère la société pour la constitution et le suivi de son portefeuille de participations.

L'Offre est réservée aux personnes physiques, qui sont redevables de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (l'« **ISF** ») en 2017 et ayant un patrimoine net taxable supérieur à 2 570 000 € au 1^{er} janvier 2017, ou redevables de l'ISF quel que soit leur patrimoine pour l'année 2018, ou redevables de l'Impôt sur le Revenu (l'« **IR** ») dans les conditions visées dans le facteur de risque « Risque lié à la Réduction d'IR » décrit en page 2.

Immobilier Solidarité est une holding qui prendra des participations majoritaires dans des PME, agréées en qualité d'« entreprises de l'économie sociale et solidaire » (« **ESUS** ») qui à leur tour investiront dans des logements résidentiels qui seront loués à une association

agréée dans le cadre des dispositifs Solibail ou Louez Solidaire (plus d'explications en page 10) (les « **Sociétés Eligibles** »).

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'investissement dans la holding Immobilier Solidarité présente un risque de perte de l'avantage fiscal en cas de perte de l'agrément ESUS par la ou les Sociétés Eligibles dans laquelle la holding sera investie. Cet agrément conditionne en effet la possibilité pour la Société Immobilier Solidarité de faire bénéficier les Investisseurs d'un avantage fiscal. Il devra être maintenu par la ou les Sociétés Eligibles de manière continue jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription. A défaut, l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est susceptible d'être remis en cause.

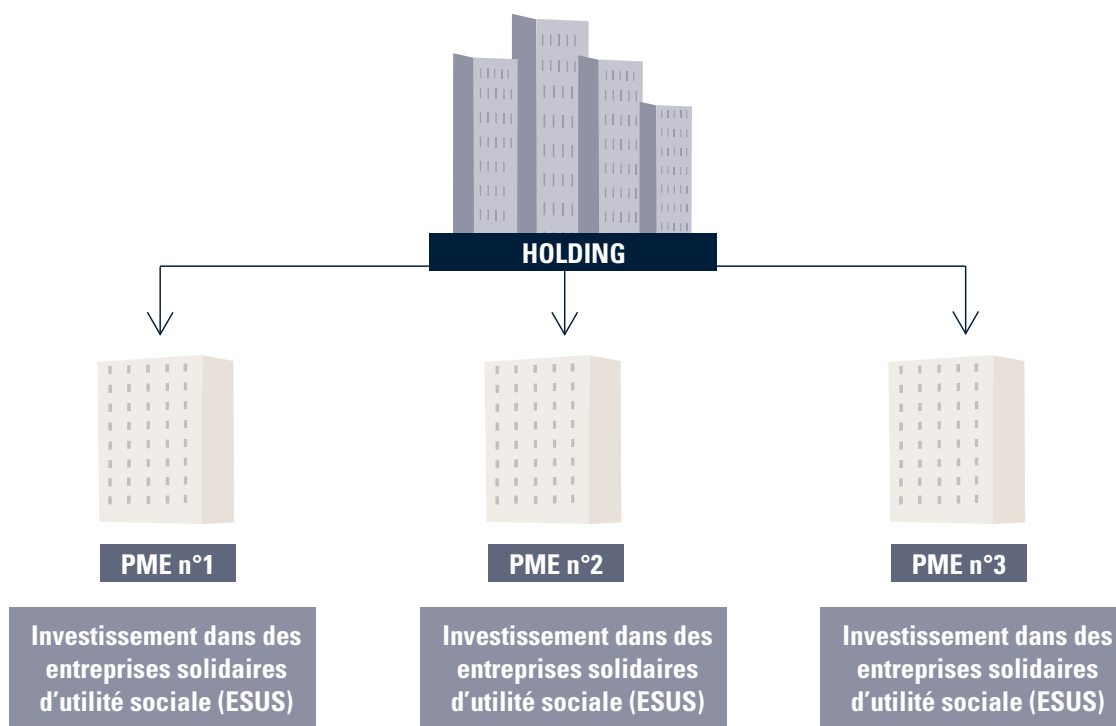
L'attention du souscripteur est également attirée sur l'absence de politique de dividendes de la holding Immobilier Solidarité impliquant une absence de rendement pour l'Investisseur tout au long de la vie de la société. **Le rendement potentiel de l'investissement dans Immobilier Solidarité ne pourra être apprécié qu'à la date de liquidation de la Société.**

Seuil de caducité de l'offre :

Si au plus tard au 3 juin 2017, l'ensemble des souscriptions d'Actions reçues dans le cadre de l'Offre représente moins d'un million (1.000.000) d'euros, l'Offre sera annulée et les Investisseurs seront remboursés dans un délai de 2 jours ouvrés.

Les Investisseurs seront informés par une communication sur le site Internet de la Société (www.sigmagestion.com), de l'atteinte du seuil de renonciation le 3 juin 2017.

Un investissement dans des PME agréées ESUS associées à des projets immobiliers responsables



Immobilier Solidarité est une holding qui prendra des participations majoritaires dans des PME, agréées en qualité d' « entreprises de l'économie sociale et solidaire » (« **ESUS** ») qui à leur tour investiront dans des logements résidentiels qui seront loués à une association agréée dans le cadre des dispositifs Solibail ou Louez Solidaire (plus d'explications en page 10) (les « **Sociétés Eligibles** »). La Société envisage de créer un portefeuille d'au moins trois (3) Sociétés Eligibles.

A la date du visa du Prospectus, la Société a étudié plusieurs dossiers (dont une société en cours d'agrément ESUS par la DIRECCTE) et s'est engagé à investir dans la société par actions simplifiée « IMMOCAP », société par actions simplifiée au capital de cent (100) euros qui a été constituée le 19 octobre 2016 immatriculée au registre du commerce de Paris sous le numéro 813 255 445 et qui a été agréé entreprise de l'économie sociale et solidaire le 15 février 2017 par la DIRECCTE. Le président d'IMMOCAP est Monsieur Bertrand DELAGE qui exerce d'ores et déjà des mandats ou des prestations de conseils dans des véhicules gérés par SIGMA GESTION.

La Société n'a pas identifié de situation de conflits d'intérêts liés aux mandats et prestations de conseils effectuées par Monsieur Bertrand DELAGE dans le cadre d'un investissement dans IMMOCAP car :

- La Société IMMOCAP a été sélectionnée en fonction de critères objectifs définis,
- L'activité d'IMMOCAP est différente de l'activité des sociétés dans lesquelles Monsieur DELAGE exerce un mandat,
- Monsieur DELAGE n'est ni salarié ni dirigeant de SIGMA GESTION,
- La sélection des logements résidentiels qui seront acquis par IMMOCAP sera réalisée par un salarié d'IMMOCAP qui n'a aucun lien avec SIGMA GESTION et ses dirigeants.

Pour que les actionnaires assujettis à l'ISF dont le patrimoine est égal ou supérieur à 2.570.000 euros puissent bénéficier pleinement d'une réduction de leur ISF 2017, Immobilier Solidarité entend investir au moins 90% du montant des souscriptions d'actions, issues de l'exercice des BSA ISF. En conséquence, la Société pourrait être investie uniquement dans IMMOCAP du fait de la nécessité d'avoir investi au moins 90 % de son actif brut comptable avant le 15 juin 2017 en cas de faible collecte à cette date.

Les critères de sélection des entreprises agréées ESUS dans lesquelles la Société investira

La stratégie d'investissement de Immobilier Solidarité répond à des critères de sélection précis des entreprises agréées ESUS notamment en fonction de la qualité et de la typologie des projets immobiliers qu'elles souhaitent mettre en place afin de contribuer de manière responsable aux problématiques du mal logement en France.

Agrément ESUS ¹

Les PME devront être agréées ESUS. L'agrément ESUS implique des obligations spécifiques quant à l'affectation des bénéficiaires, à la politique de rémunération et à la mise en place d'une gouvernance démocratique qui sont détaillées dans le Prospectus. **L'agrément ESUS des Sociétés Eligibles conditionne la possibilité pour la Société de faire bénéficier aux Investisseurs d'un avantage fiscal. Cet agrément devra être maintenu par la ou les Sociétés Eligibles de manière continue jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la souscription. A défaut, l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est susceptible d'être remis en cause.**

Analyse qualitative de la qualité des équipes de la PME

L'analyse qualitative s'attache à la compétence et à l'expérience de l'équipe managériale des Sociétés Eligibles (qualité des équipes, etc.)

Analyse qualitative de la démarche responsable de la PME

- La capacité de la PME à répondre aux besoins des familles mal logées en investissant dans des logements résidentiels au sein des grandes métropoles où il existe une forte concentration de la demande.
- La capacité de la PME à répondre aux typologies de logements les plus demandés, c'est-à-dire en investissant dans des deux pièces et des trois pièces.
- L'engagement responsable de la PME permettant à des familles sans logement, ou logées dans des hôtels sociaux, de bénéficier d'un logement adapté, en surface, au besoin de chaque famille par la location des logements résidentiels acquis à une association agréée dans le cadre des dispositifs Solibail ou Louez Solidaire (plus d'explications en page 10).

Situation au terme du délai de 7 ans

Immobilier Solidarité a été immatriculée le 23 mars 2017 au RCS de Paris sous le n° 828 566 968 et a une durée de vie de 10 années à compter de la date de son immatriculation au RCS venant à échéance le 23 mars 2027 (sauf dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire ou prorogation).

Jusqu'au 31 décembre 2022, il est fortement déconseillé aux actionnaires de céder leur investissement dans la Société afin de ne pas remettre en cause l'avantage fiscal des souscripteurs². Il n'existe aucun marché des titres de la Société qui ne seront pas liquides.

En outre, la Société n'offrira aucune liquidité à ses actionnaires (sans que cela ne soit une garantie) avant le 31 décembre de la 7^{ème} année suivant celle de leur souscription, soit le 31 décembre 2024.

A compter du 1^{er} janvier 2025, le délai de conservation fiscal étant expiré, Immobilier Solidarité prévoit de mettre en œuvre en tant qu'actionnaire majoritaire des Sociétés Eligibles leur liquidation selon les modalités suivantes :

- La ou les Sociétés Eligibles seront liquidées suite à la cession des logements qu'elles détiennent **selon les conditions du marché immobilier à cette date ;**

- Immobilier Solidarité sera à son tour liquidée afin de distribuer aux investisseurs les sommes résultant de la dissolution des Sociétés Eligibles.



Le rendement éventuel de l'investissement dans IMMOBILIER SOLIDARITE ne pourra être apprécié qu'à la date de liquidation de la Société. Les investissements réalisés par la Société seront, en effet, soumis aux risques inhérents à la détention indirecte de logements résidentiels acquis par les Sociétés Eligibles retenues.

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que les cessions seront nécessairement réalisées en dégageant une plus-value, les logements pourront en effet éventuellement être cédés à une valeur inférieure à leur prix d'acquisition. De fait, aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que les investisseurs bénéficient, à l'échéance, d'un éventuel retour sur investissement, puisqu'il sera fonction du prix de cession, par les Sociétés Eligibles, des logements résidentiels.

Les investisseurs doivent ainsi être pleinement conscients qu'ils s'exposent, en investissant dans la société IMMOBILIER SOLIDARITÉ, à un risque de perte en capital, pouvant éventuellement représenter jusqu'à la totalité du montant qu'ils auront investi dans la Société.

¹ - Il est rappelé que malgré le soin pris par Sigma Gestion dans la sélection et le suivi des entreprises financées par Immobilier Solidarité, certaines étant au stade de projet, investir dans Immobilier Solidarité comporte un fort risque de perte totale ou partielle en capital.

² - Pour bénéficier de la réduction d'ISF ou de la Réduction d'IR, les investisseurs s'engagent à conserver les actions jusqu'au 31/12/2022 inclus. Toutefois, en cas de cession des actions pendant ce délai de 5 ans pour cause de licenciement, d'invalidité ou de décès du redevable, de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un PACS, la réduction d'ISF ou la réduction d'IR ne sera pas reprise.

Immobilier Solidarité : caractéristiques principales

Société de Gestion	SIGMA GESTION société agréée par l'AMF le 23 juillet 2004
Président	M. Emmanuel SIMONNEAU
Forme juridique de la société	Société Anonyme à conseil d'administration
Capital social initial	37 000 €
Montant maximal de l'augmentation du capital	15.000.000 €
Seuil de viabilité	1.000.000 €
Prix de souscription d'un BSA IR	0 €
Prix de souscription d'un BSA ISF	0 €
Prix de souscription d'une action	10 €
Date d'ouverture des souscriptions	12 mai 2017
Montant minimum de souscription	10 000 €

Calendrier de souscription en fonction de la situation fiscale de l'investisseur

Immobilier Solidarité : Calendrier de l'opération

Date limite de souscription des BSA et des actions résultant de leur exercice :

BSA ISF

Pour les redevables ISF domiciliés en France dont le patrimoine net taxable au 1^{er} janvier 2017 est supérieur ou égal à 2.570.000 euros :

Date limite de réception du Dossier d'Investissement	Date limite de validation du Dossier d'Investissement	Délai de rétractation	Date limite de réalisation des investissements dans les Sociétés Eligibles
Au plus tard le 1 ^{er} juin 2017 à minuit	2 juin 2017 à minuit	Jusqu'à J + 2 après la date de validation du Dossier d'Investissement à minuit (soit au plus tard le 5 juin 2017)	15 juin 2017 à minuit au plus tard

Pour les redevables ISF domiciliés hors de France dont le patrimoine net taxable au 1^{er} janvier 2017 est supérieur ou égal à 2.570.000 euros :

Date limite de réception du Dossier d'Investissement	Date limite de validation du Dossier d'Investissement	Délai de rétractation	Date limite de réalisation des investissements dans les Sociétés Eligibles
Au plus tard le 1 ^{er} juillet 2017 à minuit	2 juillet 2017 à minuit	Jusqu'à J + 2 après la date de validation du Dossier d'Investissement à minuit (soit au plus tard le 5 juillet 2017)	15 juillet 2017 à minuit au plus tard

Pour les redevables ISF 2018 quel que soit leur patrimoine :

Date limite de réception du Dossier d'Investissement	Date limite de validation du Dossier d'Investissement	Délai de rétractation	Date limite de réalisation des investissements dans les Sociétés Eligibles
Au plus tard le 14 décembre 2017 à minuit	15 décembre 2017 à minuit	Jusqu'à J + 2 après la date de validation du Dossier d'Investissement à minuit (soit au plus tard le 18 décembre 2017)	31 décembre 2017 à minuit au plus tard

BSA IR

Pour les redevables de l'IR souhaitant bénéficier de des dispositifs de Réduction d'IR 2018 (sur les revenus 2017) :

Date limite de réception du Dossier d'Investissement	Date limite de validation du Dossier d'Investissement	Délai de rétractation	Date limite de réalisation des investissements dans les Sociétés Eligibles
Au plus tard le 14 décembre 2017 à minuit	15 décembre 2017 à minuit	Jusqu'à J + 2 après la date de validation du Dossier d'Investissement à minuit (soit au plus tard le 18 décembre 2017)	31 décembre 2017 à minuit au plus tard

Avantage fiscal (en contrepartie d'un risque de perte en capital, d'un risque d'illiquidité et sous réserve de la conservation des actions jusqu'au 31/12/2022 étant précisé qu'aucun remboursement potentiel d'apports n'aura lieu jusqu'au 31/12/2024 sans qu'une date limite ne soit fixée).

Immobilier Solidarité est une holding qualifiée d'Autre FIA (fonds d'investissement alternatif) qui permet d'investir dans une holding qui investira dans des PME agréée ESUS qui à leur tour investiront dans des logements résidentiels qui seront loués à une association agréée dans le cadre des dispositifs Solibail ou Louez Solidaire. Cette stratégie d'investissement vise à faire bénéficier ses actionnaires d'un double avantage fiscal en matière d'ISF (à savoir un avantage à l'entrée sous forme de réduction ISF et un avantage sur la durée sous forme d'une exonération d'ISF) ou d'un avantage fiscal en matière d'IR.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'investissement dans la holding Immobilier Solidarité présente un risque de perte de l'avantage fiscal en cas de perte de l'agrément ESUS par les Sociétés Eligibles dans laquelle la holding sera investie. Cet agrément conditionne en effet la possibilité pour la Société Immobilier Solidarité de faire bénéficier les Investisseurs d'un avantage fiscal. Il devra être maintenu par les Sociétés Eligibles de manière continue jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription. A défaut, l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est susceptible d'être remis en cause.

La réduction d'impôt mentionnée ci-dessous est conditionnée par l'acceptation de votre dossier aux dates limites indiquées en page 6.

A. Un avantage à l'entrée sous forme d'une réduction ISF de 50 % ou d'une réduction IR de 18%

50 % en ISF

(plafond par foyer fiscal de 45 000 €)

ou

18 % en IR

(dans la limite de 9 000 € pour une personne seule
et de 18 000 € pour un couple marié ou pacsé)

Les taux mentionnés ci-dessus, relatifs à l'avantage fiscal sont conditionnés par un investissement par la Société, de 100% de son actif brut en titres de Sociétés Eligibles. **Ils risquent d'être réduits dans le cas où la Société ne parviendrait pas à atteindre son objectif d'investissement de 100 % aux dates limites indiquées en page 6 comme indiqué dans les exemples suivants :**

Exemple de Réduction ISF :

Pour un investissement de 90 000 euros, je bénéficie de 45 000 euros de réduction immédiate de mon ISF si Immobilier Solidarité investit 100% du montant des souscriptions avant les dates limites indiquées en page 6.

Pour un investissement de 90 000 euros, je bénéficie de 40 500 euros de réduction immédiate de mon ISF si Immobilier Solidarité investit 90% du montant des souscriptions avant les dates limites indiquées en page 6.

Exemple de Réduction IR :

Pour un investissement de 50 000 euros, je bénéficie de 9 000 euros de réduction pour une personne seule et de 18 000 euros pour un couple marié, si l'objectif d'investissement de 100% d'investissement en titre de Sociétés Eligibles est atteint au 31 décembre 2017.

Pour un investissement de 50 000 euros, je bénéficie de 8 100 euros de réduction pour une personne seule et de 16 200 euros pour un couple marié, si l'objectif d'investissement de 90% d'investissement en titre de Sociétés Eligibles est atteint au 31 décembre 2017.

B. Un avantage sur la durée de l'investissement sous forme d'une exonération d'ISF, à compter de 2018, s'appliquant à la valeur des actions de Immobilier Solidarité détenues au 1^{er} janvier de chaque année suivant leur souscription, à la hauteur de la fraction de son actif investi dans des Sociétés Eligibles.

Exemple :

Le 1^{er} Juin 2017, un Investisseur souscrit pour 40 000 € au capital initial de la Société qui lève à cette occasion quinze millions (15.000.000) d'euros.

Avant le 1^{er} janvier 2018, la Société souscrit pour douze millions (12.000.000) d'euros au capital de Sociétés Eligibles. Au 1^{er} janvier 2018, la valeur des titres reçus par le redevable en contrepartie de sa souscription au capital de la Société s'élève à quarante-mille (40.000) euros. L'actif brut de la Société a une valeur de quinze millions (15.000.000) d'euros, représentatif, à hauteur de douze millions (12.000.000) d'euros, de titres reçus en contrepartie de souscriptions au capital de Sociétés Eligibles. Au titre de l'année 2018, l'Investisseur est susceptible de bénéficier d'une exonération d'ISF égale à douze millions (12.000.000) / quinze millions (15.000.000) = 80 % de la valeur de ses titres reçus en contrepartie de sa souscription au capital de la Société, soit une valeur exonérée de 40.000 × 80 % = 32.000 euros.

Modalités de souscription

Les souscripteurs doivent adresser à SIGMA GESTION leur Dossier d'Investissement comprenant :

Le bulletin de souscription des BSA IR ou BSA ISF en 1 exemplaire original, dûment rempli, daté et signé (le 2^{ème} exemplaire est à conserver par le conseiller et le 3^{ème} exemplaire est à conserver par le souscripteur).

- un bulletin de souscription des BSA IR ou BSA ISF, valablement signé et comportant toutes les mentions requises par la réglementation en vigueur ;
- la photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité et d'un justificatif de domicile à jour ;
- le récépissé de démarchage (ou d'absence de démarchage) suivant que l'Investisseur a été démarché ou non ;
- le questionnaire client dûment complété
- le bulletin d'exercice des BSA IR et/ou BSA ISF- souscription des Actions, valablement signé et comportant toutes les mentions requises par la réglementation en vigueur ;
- un chèque ou un ordre de virement correspondant au montant total de la souscription.

La souscription des Actions résultant de l'exercice des BSA IR et/ou des BSA ISF est réalisée sous les conditions suspensives suivantes (i) l'atteinte d'un montant minimum de souscription d'un million (1 000 000) euros au plus tard le 3 juin 2017, (ii) La validation du Dossier d'Investissement par le conseil d'administration de la Société (ou par SIGMA GESTION sur délégation) et (iii) l'absence de rétractation de l'Investisseur pendant le Délai de Rétractation de 48 heures après la date de validation de son Dossier d'Investissement.

Encadrement des frais et commissions de commercialisation, de placement et de gestion

« 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 tout au long de la vie du produit, telle qu'elle est prévue dans son règlement ;
- et le montant 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 maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximaux)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	dont TFAM distributeur maximal
Droits d'entrée et de sortie*	N/A	N/A
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement **	3%	1,42%
Frais de constitution	Pris en charge par Sigma Gestion	Pris en charge par Sigma Gestion
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	N/A – Ces frais sont inclus dans les frais récurrents de gestion et de fonctionnement	N/A – Ces frais sont inclus dans les frais récurrents de gestion et de fonctionnement
Frais de gestion indirects	N/A – Ces frais sont inclus dans les frais récurrents de gestion et de fonctionnement	N/A – Ces frais sont inclus dans les frais récurrents de gestion et de fonctionnement
Total	3%	1,42%

*Rappel de l'horizon de temporel utilisé : 7 ans car la Société et/ou SIGMA GESTION s'engagent à ne plus prélever de frais à horizon supérieur à sept (7) ans et à fournir le même niveau de prestation en l'absence de prélèvement de frais dans l'hypothèse d'une prorogation de la durée de vie de la Société.

**En tout état de cause, le montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'un même versement mentionné au 1 du III de l'article 885-0 V bis du CGI respectera les plafonds réglementaires.

Les taux mentionnés ci-dessus sont retenus TTC.

Compte tenu de ces taux maximum calculés sur une période de 7 ans, les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter jusqu'à 21 % des montants souscrits, ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille, l'investisseur ne récupérerait que 79 % de son investissement à l'issue d'une période de 7 ans. Les frais de gestion indirects à la charge de la Société peuvent limiter la performance de l'investissement.

Le paiement des sommes dues à SIGMA GESTION au titre de la commission de gestion sera, si nécessaire, différé jusqu'à la date à laquelle la Société disposera de la trésorerie suffisante pour payer ces sommes tout en respectant son obligation de maintenir 90 % de son actif brut comptable investis en titres de Sociétés Eligibles.

(évolution du montant des Actions souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur une durée de 8 ans* de la Société, pour un montant initial d'Actions souscrites de 1 000 € dans la Société			
	Montant initial des Actions souscrites	Total des frais de gestion et de distribution	Impact de l'allocation d'une partie de la plus-value prévue au profit de la Société de Gestion	Total des distributions au bénéfice de l'Investisseur d'Actions lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50 %	1 000	210	0	290
Scénario moyen : 150 %	1 000	210	0	1290
Scénario optimiste : 250 %	1 000	210	0	2290

*Horizon temporel utilisé 8 ans conformément à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n° 2012-465 en date du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du CGI qui indique notamment qu'à défaut de durée de l'investissement de la Société prévu dans les statuts, l'horizon temporel utilisé pour la simulation est de 8 ans. En outre, il est rappelé que les Investisseurs ne peuvent obtenir de la Société un remboursement de leurs apports avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de leur souscription, soit avant le 31 décembre 2024, impliquant que les scénarios de performance ne peuvent intervenir qu'à horizon supérieur à 7 ans.

Focus sur l'activité des Sociétés Eligibles dans lesquelles Immobilier Solidarité investira



Immobilier Solidarité est une holding qualifiée d'Autre FIA (fonds d'investissement alternatif) qui permet d'investir dans une holding qui investira dans des PME agréée ESUS du secteur du logement résidentiel responsable.

Les Sociétés Eligibles sélectionnées par Immobilier Solidarité devront avoir pour objectif d'acquérir des logements dans les principales villes de France (Paris, Lyon, Nantes...) qui seront loués à des familles à revenus modestes notamment par l'intermédiaire des dispositifs SOLIBAIL ou LOUEZ SOLIDAIRE.

Le rendement éventuel de l'investissement dans IMMOBILIER SOLIDARITE ne pourra être apprécié qu'à la date de liquidation de la Société. Les investissements réalisés par la société seront, en effet, soumis aux risques inhérents à la détention indirecte de logements résidentiels acquis par les Sociétés Eligibles retenues.

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que les cessions seront nécessairement réalisées en dégageant une plus-value, les logements pourront en effet éventuellement être cédés à une valeur inférieure à leur prix d'acquisition.

De fait, aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que les investisseurs bénéficient, à l'échéance, d'un éventuel retour sur investissement, puisqu'il sera fonction du prix de cession, par les Sociétés Eligibles, des logements résidentiels.

Les investisseurs doivent ainsi être pleinement conscients qu'ils s'exposent, en investissant dans la société IMMOBILIER SOLIDARITÉ, à un risque de perte en capital, pouvant éventuellement représenter jusqu'à la totalité du montant qu'ils auront investi dans la Société.

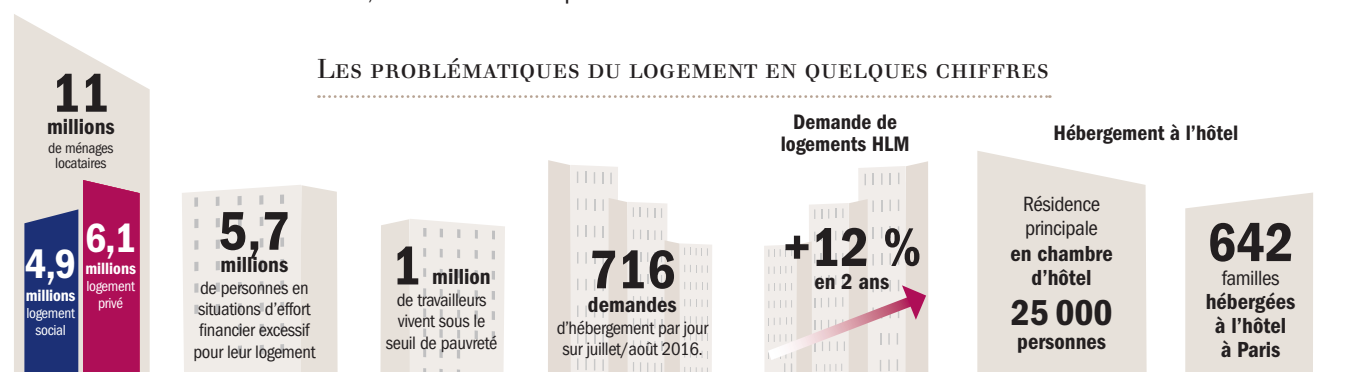
L'objectif des Sociétés Eligibles doit être de répondre aux problématiques du mal-logement...

Premier poste budgétaire des ménages français, le logement est un enjeu financier et social majeur. Le parc de logements en France, composé de 34 millions de biens, est l'un des plus importants d'Europe. Pourtant, force est de constater une insuffisance chronique d'offre de logements par rapport à la demande.

Depuis l'an 2000, la population française a augmenté de 10%, ce qui représente environ 320 000 nouveaux ménages par an. La demande en logements est très forte, et l'augmentation de la population française, qui doit passer à 72 millions d'habitants d'ici 2050, va accroître cette pression.

Le vieillissement de la population, la décohabitation des générations, la progression du célibat et l'augmentation du nombre de divorces et de séparations font supporter les dépenses de logement, au sein de chaque foyer, à un nombre de plus en plus réduit d'occupants : cela accroît mécaniquement le taux d'effort de chacun.

Ces facteurs démographiques et sociaux, couplés à un contexte économique difficile ont pour conséquence directe le mal-logement de nombreuses familles, en particulier les plus modestes.



Sources : INSEE Focus n°73 paru le 21/12/2016, Fondation Abbé Pierre - Les chiffres du mal logement 2016.

... par la location des logements résidentiels acquis à une association agréée dans le cadre des dispositifs Solibail ou Louez Solidaire

Explication sur les dispositifs Louez Solidaire et Solibail

Les dispositifs « Louez Solidaire » et « Solibail » reposent sur un partenariat entre les collectivités locales (Mairie de Paris, département, région) et des associations, partenariat concrétisé par la signature d'une convention.

Ces dispositifs d'intermédiation locative permettent à un propriétaire (comme les Sociétés Eligibles dans lesquelles Immobilier Solidarité investira) de louer son bien à une association agréée. L'association y loge une famille aux revenus modestes. L'association devient, de fait, le locataire, versant elle-même le loyer et garantissant le bon entretien du logement.

Les dispositifs Louez Solidaire et Solibail assurent :

- la sécurité d'un loyer versé par une association agréée, dont le montant est fixé par rapport au prix du marché (loyer moyen du secteur géographique).
- le paiement des loyers et des charges est effectué directement par l'organisme, sans risque d'impayés, sans vacance, ni souci de gestion.
- le maintien en l'état du logement. L'association gestionnaire assure la remise en état gratuite de l'appartement avant de le restituer (hors vétusté normale). Elle effectue en outre l'ensemble des travaux d'entretien incombant aux locataires pendant la durée du bail.
- Un confort de gestion. L'association assure toutes les démarches administratives comme le choix du locataire, le paiement des loyers et des charges et l'entretien courant du bien.
- l'assurance de récupérer son bien à l'issue du bail.

Les régions concernées par l'un de ces dispositifs sont les suivantes : Paris/Ile-de-France, Hauts-de-France, Pays-de-la-Loire, Auvergne, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et PACA.

Les dispositifs décrits ci-dessus ne garantissent en aucun cas le retour sur investissement au niveau d'Immobilier Solidarité. Le rendement potentiel de l'investissement dans Immobilier Solidarité ne pourra être apprécié qu'à la date de liquidation de la Société lorsque les Sociétés Eligibles auront été dissoutes et que les logements acquis par ces dernières auront été cédés au prix du marché de l'immobilier à cette date.

Interview

Michel et Julie Melisson, éligibles à logement Solibail

« Je travaille comme agent de service dans la même société depuis 10 ans. Mon épouse, employée de caisse, s'est arrêtée de travailler il y a 3 ans pour garder notre fille alors en bas-âge mais n'a jamais retrouvé d'emploi stable. Elle enchaîne depuis des petits boulots ne nous permettant pas des revenus réguliers. Cette situation nous a mis en grande difficulté financière, qui nous a contraint à quitter notre logement il a presque deux ans.

Par la suite, nous nous sommes logés dans des hôtels, une situation qui a sérieusement accentué la difficulté de recherche d'emploi de ma femme, ne pouvant justifier d'une adresse fixe. Au-delà de la dimension financière, notre vie sociale est devenue extrêmement compliquée.

Un ami nous a parlé du dispositif Solibail et nous avons pu déposer un dossier de candidature. Nous avons obtenu un appartement dans le mois qui suivait.

Notre vie a été transformée, nous avons retrouvé une vie normale et une stabilité pour notre fille. Nous sommes dans cet appartement depuis 6 mois maintenant et mon épouse vient de signer un contrat en CDI. Si tout va bien, nous pourrions relouer un logement à nous, très bientôt.»



Qui est Sigma gestion ?

En gérant la holding Immobilier Solidarité, SIGMA GESTION ne s'inscrit pas dans sa stratégie d'investissement de prédilection au travers de FIP et de FCPI. Les performances passées de SIGMA GESTION ne peuvent être prise en considération dans le cadre de la gestion d'Immobilier Solidarité.

Emmanuel Simonneau

PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE
DE SIGMA GESTION*

** Après un début de carrière dans l'administration française à l'étranger, il rejoint en 1994 le bureau parisien du cabinet d'audit international KPMG. Il intègre le Groupe Sigma en 1998. En 2002, il prend la Présidence du Directoire du Groupe Sigma. En 2004, il crée Sigma Gestion.*



“

Depuis 1993, les gérants de Sigma investissent dans des solutions de capital investissement dédiées à de grands investisseurs et des investisseurs particuliers par le biais de Holdings d'Investissement, FIP, FCPI et FCPR. A partir de 2004, Sigma Gestion devient un acteur indépendant reconnu dans la collecte d'épargne auprès d'investisseurs souhaitant financer les PME françaises. La société est détenue par son équipe dirigeante en place depuis 2004, et par Sigma, son actionnaire historique. S'appuyant pour la distribution sur un réseau de Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants et de banques privées depuis sa création, Sigma Gestion a été régulièrement primée par la presse spécialisée et affiche un fort dynamisme, avec une collecte de près de 20 millions d'euros en 2016.

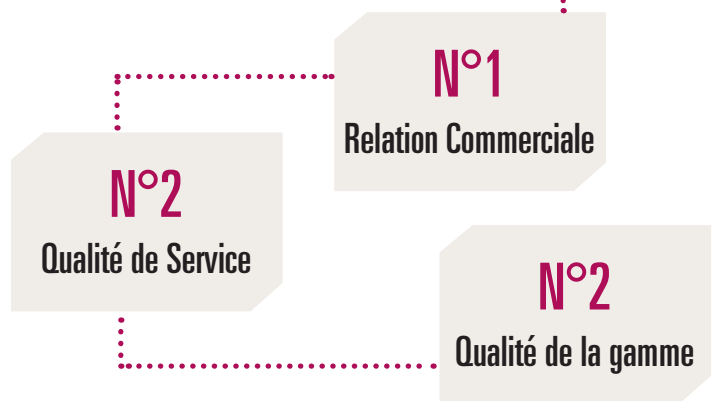
”



3^e Société de gestion de Capital Investissement Indirect dans le Palmarès 2017 du magazine Gestion de Fortune

Depuis 24 ans, le magazine Gestion de Fortune établit chaque année un palmarès des meilleurs gérants dans 19 catégories de produits financiers. Cette étude a été réalisée auprès de plus de 3 200 conseillers en gestion de patrimoine indépendants répartis sur toute la France. Les prix sont accordés par les CGPI, distributeurs des fonds, en fonction notamment de la qualité de leurs relations avec la société de gestion et du niveau de commissionnement. **Les références à un classement, un prix, et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du FIA ou du gestionnaire.**

En gérant la holding Immobilier Solidarité, Sigma Gestion ne s'inscrit pas dans sa stratégie d'investissement de prédilection, au travers de FIP et FCPI.



Plus de
220
millions d'euros gérés
depuis l'origine



Près de
200
PME françaises
financées depuis 1993



22
collaborateurs
dont 8 gérants



37
solutions ou fonds
distribués ou gérés

+ Plus de
27 000
souscriptions
de particuliers



Plus de
1 000
partenaires gestionnaires
de patrimoine
et banques privées



