

ALTIVIMO I

UN VÉHICULE D'INVESTISSEMENT
DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.

ALTIVIMO

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE et les PLATEFORMES LOGISTIQUES, un investissement **D'AVENIR**

Altivimo I est un véhicule d'investissement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise.

Il représente une opportunité unique dans un marché où l'offre est contrainte et répond parfaitement au besoin de diversification du patrimoine ainsi qu'aux objectifs de rendement sécurisé.

La société a pour objet l'acquisition d'immobilier d'entreprises, principalement des immeubles de bureau disposant de locataires institutionnels de qualité et d'un solide historique de loyers dans des emplacements situés en Île-de-France.

La société gère ses actifs immobiliers de façon active afin de les repositionner en vue de les revendre et de générer d'importantes plus-values.



DEVENEZ ACTIONNAIRE DE **ALTIVIMO I**

La souscription est ouverte aux investisseurs personnes physiques ou morales qui deviendront actionnaires commanditaires d'Altivimo, une société en commandité par actions à capital variable immatriculée au registre de commerce de Paris dont l'objet social est l'investissement, la gestion et la modernisation d'immeuble de bureaux ou de centre logistique.

Le siège social de la société est situé au 5 rue Royale, 75008 Paris, Tél. 0153059280, www.altivimo.com, investisseurs@altivimo.com.

La société est de droit français et donc soumise à l'IS.

À la date du prospectus, la société est détenue à 95 % par Altivinvest, associé commanditaire et par Guy Cohen, unique associé commandité.



IDENTITÉ

Dénomination :

Altivimo

Statut :

SCA à capital variable

Dépositaire :

CACEIS

Valeur des Actions de préférence :

1000 euros

Rendement :

3 % par an

Subscription minimale :

5000 euros

Liquidité partielle :

maximum 10 % du fonds par an

FACTEURS DE RISQUES

- Risque de perte partielle ou totale du capital investi dans Altivimo par les investisseurs. La société n'est pas en mesure de garantir la rentabilité de l'investissement.
- Risques liés à l'activité incluant notamment ceux liés à la stratégie d'investissement, à un éventuel taux de vacance élevé ou au manque d'expérience de la société dans la gestion d'immeuble de bureaux ou de centre logistique.
- Risque lié au contrôle de la société par l'associé commandité.
- Risque lié à l'augmentation des taux d'intérêt, dans le cas où le revenu généré ne permettrait plus de rembourser les prêts.
- Risques liés à l'insuffisance de la levée de fonds.
- Risques liés à la gouvernance de la société et à la variabilité de son capital social.
- Risques liés à la liquidité **donnes** aux investisseurs de sortir de façon anticipée.

STRUCTURE DE L'OPÉRATION

L'opération sera réalisée par le biais d'une augmentation de capital d'un montant total de 25 millions d'euros dans Altivimo I et permettra aux actionnaires de souscrire à des actions de préférence au prix de 1000 euros par action dont les principales modalités sont :

- Un rendement annuel de 3% l'an payé semestriellement à terme échu.
- Un droit de liquidité partielle portant sur 5% du capital par an
- Un boni de liquidation sur le produit de cession à 6 ans, en novembre 2022. Les produits de cession seront donc distribués aux actionnaires commanditaires en priorité.

La souscription minimale est de 5000 euros.



LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE

Le marché de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France est le principal marché d'immobilier d'entreprise européen, bien avant celui de Londres et le second marché mondial. Il recouvre : environ 52 millions de m² utiles de bureaux, (soit plus de 23 % du parc français, et 30 % des bureaux construits en France ces dix dernières années.

Il recouvre également 22 millions de m² d'entrepôts, affectés à la logistique ou au stockage.

En termes d'investissement, l'Île-de-France reste le marché de prédilection : avec 17 milliards d'euros (+ 53 % sur un an), l'Île-de-France a concentré 71 % de l'ensemble des montants engagés dans l'hexagone. Ce marché reste dominé par les acquisitions de bureaux, qui ont représenté 77 % des sommes engagées en 2015. On constate aussi un regain d'activité pour le marché immobilier industriel : avec 1,7 milliard d'euros, le marché des locaux industriels affiche une hausse de 13 % par rapport à l'année dernière.

Le marché des entrepôts logistiques début 2016 : plus de 1 679 000 m² de surfaces commercialisées au 1er semestre, en hausse de 22 % d'une année sur l'autre.

Le taux de vacance sur les bureaux en région parisienne : seulement 7,8 %, positionnant le marché francilien bien en-deçà des niveaux des principales métropoles européennes.

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

L'immobilier en général, et notamment l'investissement dans des bureaux parisiens repose sur des fondamentaux solides et a prouvé une grande résilience. L'immobilier de bureaux parisien connaît un taux de vacance très faible, il existe même une certaine tension sur les valeurs locatives des surfaces prime. Quant aux plateformes logistiques l'offre est confrontée à une profonde mutation du parc afin de répondre aux nouveaux standards mondiaux et à l'essor du commerce en ligne. Le secteur est une cible privilégiée pour les investisseurs, tant pour ses perspectives sur le long terme, que pour sa liquidité et ses capacités de résilience lui permettant d'afficher un couple risque/rendement attractif.

Altivimo mène une politique gestion active de ses actifs afin de favoriser des événements de création de valeurs et de maximiser le TRI visé de 8 %.

Le choix se portera sur des bureaux recherchés par des entreprises du secteur tertiaire, et des zones de logistique ou de stockage locataires loués à des institutionnels de qualité avec un solide historique de loyers et dont les performances peuvent encore être raisonnablement améliorées grâce à la réalisation de travaux de rafraîchissement et de modernisation et d'extension.

POURQUOI INVESTIR DANS ALTIVIMO I ?

Rendement de 3 %

Les actions de préférence souscrites par les investisseurs donneront droit à des intérêts payés semestriellement à terme échu de l'ordre de 3 % par an.

Une liquidité partielle chaque année

Chaque année, les associés commandités aura droit se retirer du capital de Altivimo I à hauteur de 5 % du capital de la société.

Liquidité totale à horizon 6 ans

À compter du 1^{er} novembre 2021, la société commencera à céder ses actifs afin que la liquidation totale soit effective au 1^{er} novembre 2022 et les boni de cession soient entièrement redistribués.

Boni de liquidation

Les produits de cession seront distribués prioritairement aux actionnaires commanditaires avant partage des plus-values.

Un comité de sélection expérimenté

Le comité de sélection est composé d'acteurs expérimentés et reconnus pour leur capacité à juger de la qualité des actifs. Le comité a aussi mis en place un processus de sélection strict et rigoureux, tant dans l'analyse et la valorisation que dans le pilotage des audits.

Une gestion active, créatrice de valeur

La réalisation de travaux de rafraîchissement et de modernisation et d'extension. est un secteur en plein essor sur lequel nous nous

positionnons et qui nous permettra d'offrir aux locataires une offre adaptée et un taux de vacances en dessous de la moyenne du secteur.

Des taux très bas, un effet de levier de 60 %

La faiblesse actuelle des taux d'intérêt ces dernières années dope le pouvoir d'achat d'actif immobilier ainsi que le coût de prêt pour leur modernisation ou leur mise en conformité. Avec 40 % de fonds propres minimum dans chaque opération, la structure financière reste solide et pérenne.

Un investissement éligible au PEA-PME

Altivimo I est une société émettrice dont les titres sont éligibles au PEA-PME.

Expérience et expertise multi-gérant

La gestion des actifs immobiliers est confiée à des gestionnaires spécialisés. Une approche multi-gérant nous permet de choisir le gestionnaire le mieux adapté à chaque actif, chaque situation et à chaque positionnement.

Des organes de contrôle

Le conseil de surveillance sera composé de 3 membres nommés par la majorité des actionnaires commanditaires.

Le comité de sélection, véritable organe de décision des investissements, sera composé de cinq membres dont l'associé commandité, un actionnaire commanditaire et deux experts indépendants.

DESCRIPTIF DES FRAIS

FRAIS ET COMMISSION		
Constitution et émission		7,50 %
dont	Distributeur CGP	6 %
	PSI	0,50 %
	Frais de constitution et d'avocat	1,00 %
	Frais annuels	2,50 %
dont	Frais de gestion et fonctionnement	1,50 %
	Distributeur	1,00 %

OBJECTIF DE RENDEMENT

L'objectif de rendement annuel brut total s'élèverait ainsi à 8 % sur une durée minimum de 6 ans, sans que ce rendement soit garanti.

Une durée de détention courte avec un objectif de liquidité de 6 ans

Les axes de sortie sont déjà identifiés : les actifs immobiliers pourront être cédés à partir de la 5e année à des SCPI, foncières, family offices ou fonds d'investissement, acquéreurs potentiels particulièrement sensibles aux mêmes critères sélectifs que Altvimo I à savoir le choix de l'emplacement, la taille, la gestion et la rentabilité.

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3	Hypothèse 4
Prix de cession	35000	40000	50000	60000
3 % intérêt sur actions de préférence	750	750	750	750
Distribution pref actionnaires	25000	25000	25000	25000
Super plus-value à distribuer 50/50	10000	15000	25000	35000
dont Actionnaire	5000	7500	12500	17500
Commanditaire	5000	7500	12500	17500
Plus-value totale investisseur	30750	33250	38250	43250
TRI investisseur	4 %	6 %	9 %	12 %

COMMENT SOUSCRIRE

Après avoir pris connaissance des modalités de l'opération vous avez jusqu'au 15 Juin 2017 pour souscrire à l'opération. Vous devez faire parvenir à Altvimo I, 5 rue Royale, 75008 Paris les documents suivants :

- Bulletin de souscription
- Questionnaire de connaissance client
- Pour les PEA-PME : une lettre de souscription à des actions non cotées
- Copie pièce d'identité
- Attestation de domicile
- La lettre de mission signée avec votre CGP
- Un chèque du montant de leur souscription libellé au nom de Altvimo I SCA

CALENDRIER DE L'OPÉRATION

Visa de l'AMF et mise à disposition du prospectus

1^{er} Octobre 2016

Ouverture du période de souscription

2 Octobre 2016

Clôture de la période de souscription

15 Juin 2017

Résultat de l'offre

16 Juin 2017

ALTIVIMO

5 RUE ROYALE. 75008 PARIS
TÉL. : 01 53 05 92 80

INVESTISSEURS@ALTIVIMO.COM

WWW.ALTIVIMO.COM