

IMMOBILIER SOLIDARITÉ 2

labelRelance 



SIGMA
GESTION

En application des articles L.411-2 du Code monétaire et financier et du Règlement Général de l'AMF, notamment de ses articles 212-43 à 212-47, la société dénommée IMMOBILIER SOLIDARITE 2 (la « **Société** ») a déposé un document d'information synthétique (le « **DIS** ») auprès de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») le 18 Mars 2021.

En application de l'article 212-46 du Règlement Général de l'AMF, il est porté à l'attention du public que cette offre ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF.

L'attention du public est attirée sur les risques liés à cette opération qui figurent dans les sections « risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet » du DIS et notamment un risque de perte en capital et un risque d'illiquidité. L'investisseur est tenu de conserver ses actions à minima pendant cinq (5) ans à compter de sa souscription, 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 2. Des exemplaires du DIS sont disponibles sans frais au siège social d'Immobilier Solidarité 2, sur le site www.sigmagestion.com Les facteurs de risque sont énoncés dans le DIS et résumés dans le présent document. Les termes commençant par une majuscule et non défini dans le présent document ont la signification qui leur est attribuée dans le DIS.

Facteurs de risques

Les Investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques figurant dans le DIS. 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 Investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits dans la partie II du DIS 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 :

Risques de perte en capital : Immobilier Solidarité 2 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 termes 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, Immobilier Solidarité 2 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 d'Immobilier Solidarité 2.

Risque lié à l'absence de diversification du secteur d'activité des Sociétés Eligibles :

L'objectif recherché d'utilité sociale et solidaire conduit à prendre en compte, dans la décision d'investissement, des critères d'analyse de nature extra financière (rôle social ou environnemental des Sociétés Eligibles par exemple) susceptible d'affecter la rentabilité financière d'Immobilier Solidarité 2.

Risque lié à la perte d'agrément ESUS :

L'agrément ESUS, dont la ou les Sociétés Eligibles doivent bénéficier, conditionne la possibilité pour Immobilier Solidarité 2 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 celle de la souscription. A défaut, l'avantage fiscal dont bénéficient les investisseurs est susceptible d'être remis en cause.

Risque lié à la dépendance de la politique gouvernementale en matière de logement social :

L'activité de la ou des Sociétés Eligibles dans lesquelles Immobilier Solidarité 2 sera investi dépend très étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social.

Risques de diversification limitée de l'investissement :

Immobilier Solidarité 2 envisage de créer un portefeuille d'au moins deux (2) Sociétés Eligibles, assurant une diversification des risques.

Risque lié à la liquidité des investissements d'Immobilier Solidarité 2 :

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 Immobilier Solidarité 2 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 de rejet de la demande de souscription :

En cas de rejet de la demande de souscription au capital d'Immobilier Solidarité 2 en raison du non-respect des conditions de souscription par l'Investisseur ou de souscription de l'intégralité des sept cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (799.999) BSA IR, 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'IR. Immobilier Solidarité 2 s'efforcera de limiter ce dernier risque en informant rapidement l'Investisseur du rejet de sa demande.

Risque de non-réalisation du projet dans le cas où le montant total des actions souscrites est inférieur à un million d'euros :

Si au plus tard le 31/12/2022 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 d'IR au titre desdites souscriptions annulées.

Risque lié à la remise en cause de l'avantage fiscal accordé au Souscripteur au titre de la Réduction d'IR

L'objectif de l'Offre est de faire bénéficier les Investisseurs, au titre de leur souscription au capital d'Immobilier Solidarité 2 de la Réduction d'IR.

Immobilier Solidarité 2 fera ses meilleurs efforts afin d'investir 100 % du prix de souscription des Actions issues de l'exercice des BSA IR dans une ou plusieurs Sociétés Eligibles : issus de l'exercice des BSA IR souscrits en 2020, avant le 31/12/2021; issus de l'exercice des BSA IR souscrits en 2021, avant le 31/12/2022.

Si Immobilier Solidarité 2 ne parvenait pas à atteindre cet objectif, la Réduction d'IR susceptibles de bénéficier à l'Investisseur pourraient être réduites, et/ou différées, voire nulles. SIGMA GESTION fera ses meilleurs efforts pour qu'Immobilier Solidarité 2 réalise ses investissements dans des Sociétés Eligibles au plus tard aux dates indiquées ci-dessus.

Cet investissement permettra aux Investisseurs de bénéficier, sous conditions, et en contrepartie d'une prise de risque en capital :

D'un avantage « à l'entrée » au capital d'Immobilier Solidarité 2, sous forme d'une Réduction d'IR. Cette Réduction d'IR sera égale, sous conditions, à 25% du montant de l'investissement dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires et de 100 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune, soit un plafonnement annuel respectivement à hauteur de 12 500 € ou de 25 000 € suivant la situation du contribuable, sous réserve notamment que les actions d'Immobilier Solidarité 2 souscrites soient détenues au moins jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de leur souscription, sauf, le cas échéant, dans les cas prévus par la loi ou la doctrine administrative et qu'Immobilier Solidarité 2 ne procède pas au remboursement des apports aux Investisseurs avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription. En cas d'atteinte du plafond global des avantages fiscaux, la fraction excédentaire ouvre droit à la réduction IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes. Exemple : en investissant 60 000 €, un contribuable célibataire sera susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 12.500 € la première année et de 2.500 € l'année suivante. La réduction d'IR sera assise sur le montant des versements effectués par l'Investisseur à proportion des souscriptions en numéraire par Immobilier Solidarité 2 au capital des Sociétés Eligibles avant la date de clôture de l'exercice d'Immobilier Solidarité 2. Pour le bénéfice de la Réduction d'IR, la totalité des versements reçus au titre des souscriptions effectuées s'entend après déduction des frais de fonctionnement de la Société.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.



Investissez dans des entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) du secteur de l'immobilier résidentiel au travers de la holding Immobilier Solidarité 2



Emmanuel Simonneau

PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE
DE SIGMA GESTION



Immobilier Solidarité 2 est une holding qualifiée d'Autre FIA (fonds d'investissement alternatif) qui vise à acquérir des titres de PME agréées « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » ESUS, dont l'objectif premier est de constituer un patrimoine immobilier de plusieurs dizaines d'appartements en région parisienne (Paris, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et Hauts-de-Seine) en vue de le revendre. L'objectif est de réaliser une plus-value à l'issue de la revente de ce patrimoine immobilier, en contrepartie d'un risque de perte en capital*. Si la stratégie d'investissement principale du FIA est d'investir dans des PME marchands de bien, le FIA s'assurera néanmoins que les biens immobiliers acquis seront mis à disposition d'associations agréées Solibail, Louez solidaire, et/ou qui pourraient avoir contracté des partenariats avec la mairie de Paris et Ile de France, étant précisé que si cette dernière condition fait défaut, le FIA n'investira pas dans les PME.

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 face à l'évolution du marché.

Créateur du premier fonds immobilier solidaire en 2017, Sigma Gestion a déjà financé 2 sociétés ESUS qui ont constitué un portefeuille de 12 logements dans Paris.

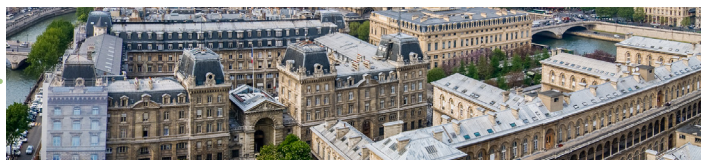
Cette stratégie d'investissement vise à faire bénéficier ses actionnaires d'un avantage fiscal en matière d'impôt sur le revenu («IR»). L'offre est réservée aux personnes physiques, qui sont redevables de l'Impôt sur le Revenu dans les conditions visées dans le facteur de risque « Risque lié à la Réduction d'IR » décrit en page 2.



** Les investissements proposés présentent un risque de perte en capital lié aux variations de valeur des actifs du marché immobilier en Ile-de-France.*



Fiscalité



Un avantage à l'entrée sous forme d'une Réduction IR de 18% (dans la limite de 50 000 € pour une personne seule et de 100 000 € pour un couple marié ou pacsé), ou de 25%* (pour une souscription effectuée avant le 31/12/2021 uniquement) en cas de publication du décret visé à l'article 110 de la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

**Ce taux n'étant applicable qu'à compter de la date de publication du décret visé à l'article 110 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.*

Il est précisé que l'avantage mentionné ci-dessus est plafonné à 10 000 euros au titre de l'année fiscale en cours. L'excédent d'impôt étant déductible l'année suivante.

Exemple de Réduction IR de 18% au titre de l'année 2021 :

Pour un investissement de 40 000 euros, je bénéficie de 7 200 euros de réduction pour une personne seule ou un couple marié, si l'objectif d'investissement de 100% d'investissement en titre de Sociétés Eligibles est atteint au 31 décembre 2021.

Pour un investissement de 40 000 euros, je bénéficie de 6 480 euros de réduction pour une personne seule ou un couple marié, si l'objectif d'investissement de 90% d'investissement en titre de Sociétés Eligibles est atteint au 31 décembre 2021.

Exemple de Réduction IR de 25% au titre de l'année 2021 :

Pour un investissement de 40 000 euros, je bénéficie de 10 000 euros de réduction pour une personne seule ou un couple marié, si l'objectif d'investissement de 100% d'investissement en titre de Sociétés Eligibles est atteint au 31 décembre 2021.

Pour un investissement de 40 000 euros, je bénéficie de 9 000 euros de réduction pour une personne seule ou un couple marié, si l'objectif d'investissement de 90% d'investissement en titre de Sociétés Eligibles est atteint au 31 décembre 2021.



Les critères de sélection des entreprises agréées ESUS, spécialisées dans l'acquisition et la revente de biens immobiliers, dans lesquelles la Société investira

La stratégie d'investissement de IMMOBILIER SOLIDARITE 2 répond à des critères de sélection précis des entreprises qualifiées de marchands de biens, notamment en fonction des perspectives de plus-values qui découlent de cette activité, tout en s'assurant que les projets immobiliers des PME sélectionnées permettent de contribuer de manière responsable aux problématiques du mal logement en Ile de France.

Agrément ESUS	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. 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 investisseurs est susceptible d'être remis en cause.
Analyse quantitative 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	<ul style="list-style-type: none"> La capacité de la PME à répondre aux besoins de familles mal logées et de travailleurs en situation de précarité, en investissant dans des logements résidentiels situés à Paris ainsi que dans quelques communes d'Ile-de-France. La capacité de la PME à sélectionner les 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 des associations agréées par SOLIBAIL, ou qui auraient contracté des accords avec les Mairies de Paris et Ile-de-France (plus d'explications en page 7)

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

« Le Taux de Frais Annuel Moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par l'investisseur 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 agréée 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**	3,37%	1,34%
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	3,37%	1,34%

*Rappel de l'horizon de temporel utilisé : 8 ans car la Société et/ou SIGMA GESTION s'engagent à ne plus prélever de frais à horizon supérieur à huit (8) 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 8 ans, les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter jusqu'à 27 % des montants souscrits, ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille, l'investisseur ne récupérerait que 73 % de son investissement à l'issue d'une période de 8 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 de tension : 20 %	1 000	270	0	0
Scénario défavorable : 50 %	1 000	270	0	230
Scénario intermédiaire : 150 %	1 000	270	0	1 270
Scénario favorable : 250 %	1 000	270	0	2 230

*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 2029, impliquant que les scénarios de performance ne peuvent intervenir qu'à horizon supérieur à 8 ans.

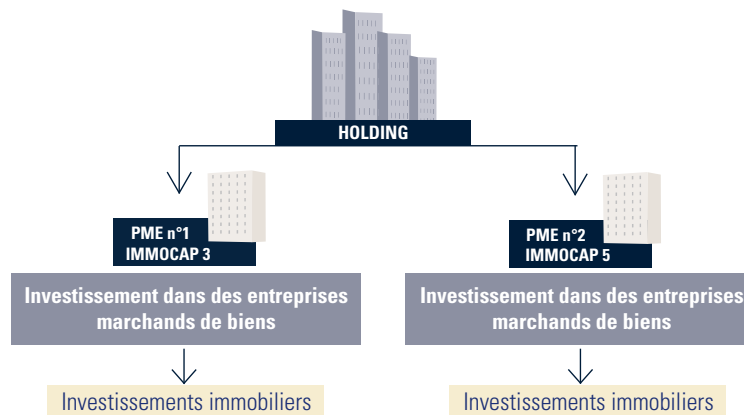


Un investissement dans des PME marchands de biens agréées ESUS associées à des projets immobiliers responsables

IMMOBILIER SOLIDARITE 2 est une holding qui prendra des participations majoritaires dans des PME dont l'activité est d'acquérir un patrimoine immobilier en vue de le revendre, et qui à ce titre deviendront propriétaires d'un ensemble d'appartements à Paris et plus particulièrement au sein des arrondissements du nord de Paris, du 13^e et du 14^e arrondissements, ainsi que dans quelques communes en Ile-de-France. A titre accessoire ces appartements seront mis à disposition auprès d'associations spécialisées dans l'intermédiation locative et plus précisément dans l'accompagnement de familles à revenus modestes et sans logement, ainsi que des travailleurs en situation de précarité de logement et œuvrant dans le cadre du dispositif SOLIBAIL (auquel cas les biens immobiliers seront mis à disposition à des associations agréées par SOLIBAIL), ou dans le cadre d'autres dispositifs (il est également possible que des partenariats soient noués avec des Associations non agréées par SOLIBAIL et/ou qui pourraient avoir contracté des accords avec les Mairies de Paris et Ile-de-France).

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'investissement dans la holding IMMOBILIER SOLIDARITE 2 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 SOLIDARITE 2 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 investisseurs est susceptible d'être remis en cause.

L'attention de l'investisseur est également attirée sur l'absence de politique de dividendes de la holding IMMOBILIER SOLIDARITE 2 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 SOLIDARITE 2 ne pourra être apprécié qu'à la date de liquidation de la Société.



La Société envisage de créer un portefeuille d'au moins deux (2) Sociétés Eligibles. A la date du DIS, la Société a étudié plusieurs dossiers (dont deux sociétés en cours d'agrément ESUS par la DIRECCTE) et s'est engagée à investir dans la société par actions simplifiée « IMMOCAP 3 », société par actions simplifiée au capital de cent (100) euros qui a été constituée le 02 octobre 2018 immatriculée au registre du commerce de Paris sous le numéro 842.791.121, et la société par actions simplifiée « IMMOCAP 5 », au capital de cent (100) euros qui a été constituée le 26 février 2020, immatriculée au registre du commerce de Paris sous le numéro 881.983.662, qui sont en cours d'agrément en tant qu'entreprises de l'économie sociale et solidaire par la DIRECCTE.

Le président des sociétés susmentionnées 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 3 et IMMOCAP 5 car :

- Ces Sociétés ont été sélectionnées en fonction de critères objectifs préalablement définis par Sigma Gestion, notamment la potentielle revalorisation des biens immobiliers au stade de la revente,
- Leur activité 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 3 et IMMOCAP 5 sera réalisée par un salarié de ces sociétés qui n'a aucun lien avec SIGMA GESTION et ses dirigeants.

Exemples de logements éligibles à l'acquisition par les sociétés marchands de biens ESUS

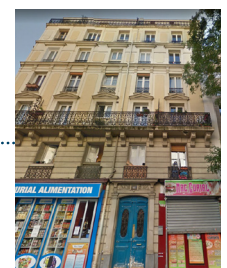


Paris 19^{ème}

- Studio de 34 m²
- Destinataire visé : jeune actif ou couple

Paris 13^{ème}

- 2 pièces de 40 m²
- Destinataire visé : couple avec un enfant





Immobilier Solidarité 2 : 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 Euros (€)
Montant maximal de l'augmentation du capital	7.999.990 €
Prix de souscription d'un BSA IR	0 €
Prix de souscription d'une action	10 €
Date d'ouverture des souscriptions	18/03/2021
Montant minimum de souscription	1 000 €
Code ISIN	FR0014002T01

Calendrier de l'opération BSA IR

Pour les redevables de l'IR souhaitant bénéficier de ces dispositifs de Réduction de l'IR 2022 (au titre des revenus 2021) ou de Réduction de l'IR 2023 (au titre des revenus 2022).

Augmentation de capital :	Date limite de réception du dossier d'investissement ¹	Date limite de validation du Dossier d'Investissement	Délai de rétractation	Constatation de l'augmentation de capital par le conseil d'administration de la Société
Première tranche	25/06/2021	Lendemain de la date limite de réception du Dossier d'Investissement	Jusqu'à 48h après la date de validation du Dossier de Souscription	30/06/2021
Deuxième tranche ²	24/12/2021			31/12/2021
Troisième tranche ³	24/06/2022			30/06/2022
Quatrième tranche ⁴	26/12/2022			30/12/2022

¹ Au plus tard le ... à minuit.

² Aura lieu seulement si le seuil de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt dix (7.999.990) euros n'a pas été atteint à l'issue de l'augmentation de capital de la première tranche.

³ Aura lieu seulement si le seuil de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt dix (7.999.990) euros n'a pas été atteint à l'issue des augmentations de capital cumulées des tranches précédentes.

⁴ Aura lieu seulement si le seuil de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt dix (7.999.990) euros n'a pas été atteint à l'issue des augmentations de capital cumulées des tranches précédentes.

Situation au terme du délai de 8 ans

IMMOBILIER SOLIDARITE 2 a été immatriculée le 02/09/2020 au RCS de Paris sous le n° 888 607 009 et a une durée de vie de 10 années à compter de la date de son immatriculation au RCS venant à échéance le 02/09/2030 (sauf dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire ou prorogation).

Il est fortement déconseillé aux actionnaires de céder leur investissement dans la Société avant la cinquième année à compter de la date de souscription, afin de ne pas remettre en cause l'avantage fiscal des investisseurs. 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.

A compter du 31/12/2029, IMMOBILIER SOLIDARITE 2 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 SOLIDARITE 2 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 2 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 SOLIDARITE 2, à un risque de perte en capital, pouvant éventuellement représenter jusqu'à la totalité du montant qu'ils auront investi dans la Société.



Explication de l'activité de marchand de bien

L'activité principale du marchand de biens consiste à acheter des biens immobiliers (locaux commerciaux, biens résidentiels,...) pour les revendre avec une plus-value. Il est propriétaire des biens constituant son stock commercial. En activité accessoire, il peut louer et percevoir les loyers des biens immobiliers qu'il détient.

Les projets immobiliers seront sélectionnés en fonction des perspectives de plus-values que l'activité décrite ci-dessus pourront générer, tout en s'assurant que ces projets permettent de contribuer de manière responsable aux problématiques du mal logement en Ile-de-France.



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 associations 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) et pouvant atteindre 1600 euros charges comprises.
- le paiement des loyers et des charges est effectué directement par l'organisme, sans risque d'impayés, sans vacance, ni contrainte de gestion.

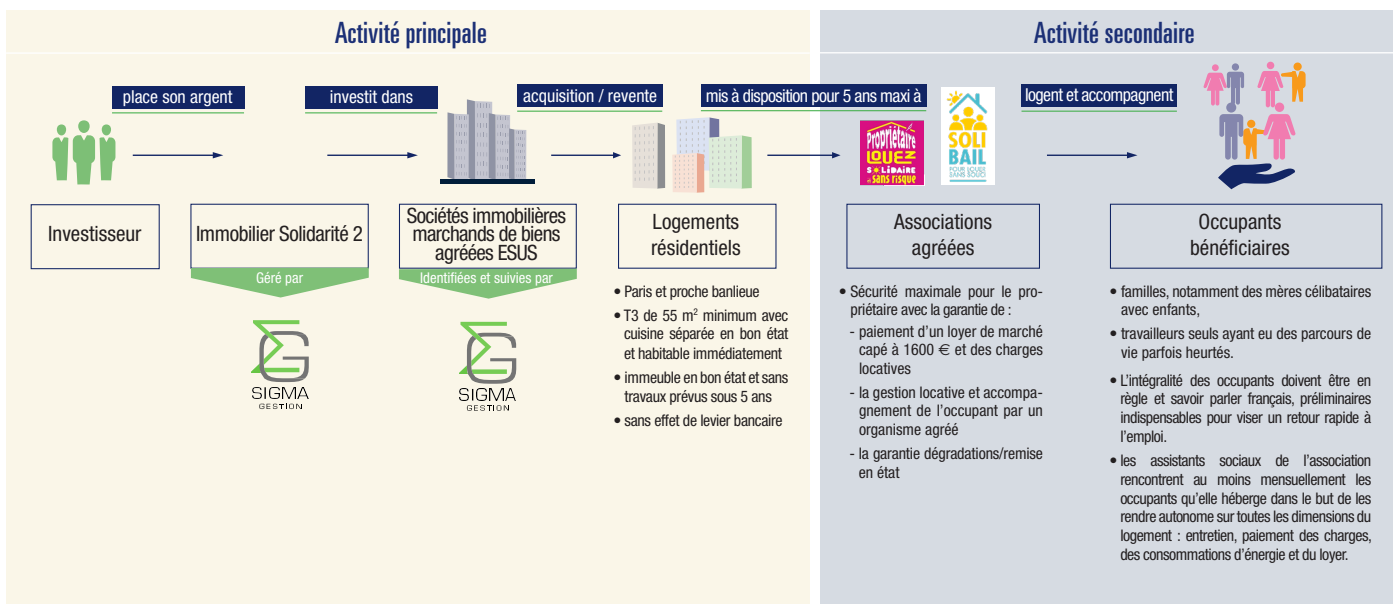
- le maintien en l'état du logement. L'association gestionnaire assure la remise en état gratuite de l'appartement avant de le restituer (hors vétusté normale). Elle effectue en outre l'ensemble des travaux d'entretien incombant aux locataires pendant la durée du bail.
- un confort de gestion. L'association 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 (13^e, 14^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements), Seine-saint-Denis, Val-de-Marne et Hauts-de-Seine.

Le rendement potentiel de l'investissement dans Immobilier Solidarité 2 ne pourra être apprécié qu'à la date de liquidation d'Immobilier Solidarité 2 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.



Détail du dispositif



Révéléateur d'opportunités

Depuis 2004, SIGMA GESTION a investi près de 250 M€ dans les PME françaises (FIP, FCPI, Holdings,...) et vise à concilier rentabilité financière (en contrepartie d'un risque de perte en capital) et responsabilité sociale. Sigma Gestion a ainsi rejoint l'association Finansol, qui rassemble des établissements financiers engagés dans une démarche de solidarité ainsi que des entreprises et associations qui exercent une activité à forte utilité sociale et/ou environnementale. Etre membre de l'association Finansol, bien que ne préjugant en rien du caractère solidaire du Fonds, est une référence reconnue pour nos partenaires et investisseurs.

La société Sigma Gestion est indépendante et détenue par son fondateur et ses dirigeants en place depuis 2004. S'appuyant pour la distribution sur un réseau de Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants et de banques privées depuis sa création, la société a été régulièrement primée par la presse spécialisée et affiche un fort dynamisme.

Sigma Gestion est adhérent aux « Principes pour l'Investissement Responsable » des Nations Unies (UN PRI) et membre l'association Finansol.

labelRelance 

Le label « Relance » vient reconnaître les fonds qui s'engagent à mobiliser rapidement des ressources nouvelles pour soutenir les fonds propres et quasi-fonds propres des entreprises françaises (PME et ETI) cotées ou non.

 **PRI** | Principles for Responsible Investment

Sigma Gestion rejoint les signataires des UN PRI

Sigma Gestion adhère aux « Principes pour l'Investissement Responsable » des Nations Unies (UN PRI).

L'initiative PRI coopère avec un réseau international de signataires dans le but d'appliquer les grands principes de l'investissement responsable. Elle vise à déterminer les liens entre les investissements et les questions environnementales, sociales et de gouvernance, et à aider les signataires à incorporer ces questions à leurs décisions en matière d'investissement et d'actionariat. Cette initiative a été lancée en partenariat le Pacte Mondial de l'ONU.

Signataire des UN PRI en qualité d'« Investment Manager », Sigma Gestion s'engage ainsi sur des normes internationales émergentes qu'elle soutiendra auprès de sa sphère d'influence.



Membre de l'association Finansol

Depuis sa création en 1995, l'association Finansol a pour objet de promouvoir la solidarité dans l'épargne et la finance. A travers des actions de sensibilisation et des outils de communication divers, Finansol fait prendre conscience à chacun qu'il peut jouer un rôle dans l'instauration d'une finance utile, équitable et raisonnée. Ses actions contribuent, notamment à travers la promotion du label Finansol, à faire connaître les différents produits d'épargne solidaire disponibles. L'association compte à ce jour un peu plus de 70 membres.



Des outils adaptés pour une gestion raisonnée

Sensible aux enjeux écologiques, Sigma Gestion choisit des solutions concrètes et opérationnelles pour réduire l'impact environnemental de l'ensemble de ses activités. Sigma Gestion a fait le choix des énergies renouvelables pour la consommation du site internet en choisissant la solution Wattimpact qui garantit une production d'énergie propre équivalente à sa consommation. Nos prestataires imprimeurs sont, par ailleurs, certifiés par le Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières. Ce label PEFC, international, vise à garantir la gestion durable des forêts.

Chiffres clés

Près de
250
millions d'euros gérés depuis l'origine

Près de
200
PME françaises financées depuis 1993

39
solutions distribuées

Près de
30 000
souscriptions de particuliers

22
collaborateurs

Plus de
1 200
partenaires gestionnaires de patrimoine et banques privées