



## Document d'information investisseur

# Caractéristiques des obligations émises en financement participatif et fiscalité induite sur les revenus générés par la détention d'obligations de sociétés non cotées

*Nous invitons l'investisseur à lire attentivement ce document avant d'investir.*



Fundimmo, société par actions simplifiée au capital de 926 322,00€, RCS Paris 802 497 099, siège social : 154, Boulevard Haussmann,  
75008 Paris

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance,  
banque et finance (ORIAS) sous le n°14004248

Service investisseurs : [investisseurs@fundimmo.com](mailto:investisseurs@fundimmo.com)

## Table des matières

Objectifs de Fundimmo	3
Caractéristiques de l'offre obligataire	4
Fiscalité	6
Informations sur l'entreprise	7



Fundimmo, société par actions simplifiée au capital de 926 322,00€, RCS Paris 802 497 099, siège social : 154, Boulevard Haussmann, 75008 Paris

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n°14004248

Service investisseurs : [investisseurs@fundimmo.com](mailto:investisseurs@fundimmo.com)

## Objectifs de Fundimmo

---

Fundimmo est une plateforme de financement participatif exclusivement dédiée à l'immobilier. Elle a été la première plateforme enregistrée par l'Autorité des marchés Financiers en tant que Conseiller en Investissements Participatifs (CIP) auprès de l'ORIAS (sous le numéro 14004248).

En proposant à ses investisseurs d'investir par voie obligataire dans des programmes de promotion immobilière ambitieux et attractifs, Fundimmo entend apporter une triple réponse adéquate à un contexte de ralentissement général de l'économie, du marché et de la construction immobilières perdurant depuis la fin des années 2000 en Europe et plus particulièrement en France :

- Apporter aux promoteurs immobiliers les fonds propres nécessaires pour lancer et/ou finaliser leurs projets.
- Apporter une réponse à la raréfaction et à la complexification des conditions d'obtention du crédit pour les promoteurs (les banques exigeant aujourd'hui non plus entre 5 et 10% de fonds propres mais plutôt entre 20 et 25% pour accepter de financer un projet) en permettant de rapprocher de manière directe des investisseurs à la recherche de placements attractifs et des promoteurs à la recherche de fonds.
- Drainer l'épargne des particuliers vers des projets offrant de manière transparente des rendements attractifs dans un contexte où les taux des placements sans risque de référence sont à des niveaux historiquement bas en Europe.

Fundimmo source et sélectionne pour cela des programmes de promotion immobilière de manière rigoureuse auprès de promoteurs de qualité et reconnus. L'investissement en promotion immobilière étant plus risqué que dans d'autres projets immobiliers, Fundimmo propose en conséquence à ses investisseurs des niveaux de rendement élevés, de l'ordre général de 10% annuels selon le projet.



Fundimmo, société par actions simplifiée au capital de 926 322,00€, RCS Paris 802 497 099, siège social : 154, Boulevard Haussmann, 75008 Paris

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n°14004248

Service investisseurs : [investisseurs@fundimmo.com](mailto:investisseurs@fundimmo.com)

# Caractéristiques de l'offre obligataire

---

## Forme juridique de la Société de Projet :

L'investissement dans chaque projet de promotion immobilière sélectionné par Fundimmo est réalisé via une Société par Actions Simplifiées intermédiaire (SAS) créée ad-hoc par Fundimmo et uniquement pour ledit projet et afin de détenir un titre financier ou une participation dans la Société de Projet, société portant la réalisation du projet jusqu'à sa livraison.

## Forme des titres émis par les Sociétés de Projet:

Chaque véhicule intermédiaire émet un emprunt obligataire. Le montant de cet emprunt varie en fonction de la taille du projet.

## Période de souscription:

La période de souscription peut durer de quelques semaines à deux mois selon le projet. Une souscription peut également être close par anticipation si l'ensemble des obligations émises ont été souscrites.

## Prix d'émission des obligations:

Les obligations émises par la Société de Projet ont une valeur nominale propre à chaque projet. L'investisseur doit souscrire à un minimum d'obligations pour atteindre le ticket minimal d'investissement propre à chaque projet. Ces obligations sont payables à la souscription en totalité.

## Taux d'intérêt des obligations:

Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel fixe. Le nominal assorti du coupon sont remboursés en une seule fois à l'échéance, une fois l'ensemble des logements/lots du projet livrés.

## Durée des opérations :

La durée d'une opération, de la signature du compromis du terrain à la livraison des logements ou des lots professionnels s'échelonne de 24 à 48 mois. Les fonds nécessaires à l'achat du terrain et aux travaux ne sont levés qu'à partir du 12ème mois environ, une fois que le permis de construire est déposé, accordé et purgé. Les fonds levés via l'emprunt obligataire sont par conséquent immobilisés entre 12 et 36 mois selon les projets.



Fundimmo, société par actions simplifiée au capital de 926 322,00€, RCS Paris 802 497 099, siège social : 154, Boulevard Haussmann, 75008 Paris

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n°14004248

Service investisseurs : investisseurs@fundimmo.com

Les apports par financement participatif seront réalisés après la clôture de la période de collecte sur la plateforme, ce qui permet de ne verser les fonds à la Société de Projet que lorsque l'opération est certaine.



Fundimmo, société par actions simplifiée au capital de 926 322,00€, RCS Paris 802 497 099, siège social : 154, Boulevard Haussmann, 75008 Paris

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n°14004248

Service investisseurs : [investisseurs@fundimmo.com](mailto:investisseurs@fundimmo.com)

## Fiscalité

---

Depuis le 1er janvier 2018, la fiscalité des intérêts liés au placement en crowdfunding immobilier est passée à un taux unique et fixe à 30%, conformément à la loi relative au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) ou "Flat Tax", votée le 21 décembre 2017.

Ce taux de 30% est composé de 17,2% de prélèvements sociaux (vs. 15,5% en 2017, lié à une augmentation de 1,7 point de la CSG) et de 12,8% d'impôt sur le revenu (vs. un acompte de 24% auparavant).

Cependant, les investisseurs qui le souhaitent pourront en 2018 rester soumis au barème de l'ancien régime fiscal décrit ci-dessous.

Les produits de l'investissement en obligataire sont calculés sur la base des intérêts versés lors du remboursement à échéance du nominal des obligations.

Les intérêts perçus sont obligatoirement imposés selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un acompte d'impôt sur le revenu est prélevé à la source au taux de 24 %. Le prélèvement de 17,2% prévu au titre des prélèvements sociaux reste de vigueur.

Fundimmo ne versera alors in fine à l'investisseur particulier que sa quote-part d'intérêts perçus minorés de l'acompte d'impôt sur le revenu au taux de 24% et des prélèvements sociaux au taux de 17,2%.



Fundimmo, société par actions simplifiée au capital de 926 322,00€, RCS Paris 802 497 099, siège social : 154, Boulevard Haussmann, 75008 Paris

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n°14004248

Service investisseurs : [investisseurs@fundimmo.com](mailto:investisseurs@fundimmo.com)

## Informations sur l'entreprise

---



Siège social : 154, Boulevard Haussmann, 75008 Paris

Tél : 01.70.39.08.70

Email : [investisseurs@fundimmo.com](mailto:investisseurs@fundimmo.com)

Fundimmo est Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n°14004248.



Fundimmo, société par actions simplifiée au capital de 926 322,00€, RCS Paris 802 497 099, siège social : 154, Boulevard Haussmann, 75008 Paris

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n°14004248

Service investisseurs : [investisseurs@fundimmo.com](mailto:investisseurs@fundimmo.com)