

Objectif de ce document

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

Caractéristiques générales

Nom du fonds (le « Fonds »)	SIGHT IMMO VALUE I
Code ISIN des parts A	FR001400CR35
Code ISIN des parts B	FR001400CR27
Nom de la société de gestion	SIGHT CAPITAL
Autorité compétente	Autorité des marchés financiers (AMF), France
Date de production	08/09/2022

Pour de plus amples informations ou toute réclamation :

Sight Capital

Société par actions simplifiée au capital de 500.000 euros

75 rue des Saints-Pères – 75006 Paris

R.C.S Paris 885 386 011

Société agréée par l'AMF sous le numéro GP-202161

Tel : 01 81 70 88 46 / E-mail : contact@sightcapital.fr

Site : www.sightcapital.fr

Objectif de gestion et politique d'investissement du Fonds

Les termes utilisés dans le présent document commençant par une majuscule auront le sens donné dans le Règlement du Fonds (le « Règlement »).

Type : Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) régi par les articles L. 214-159 à L. 214-162 du Code Monétaire et Financier (« CMF »). La durée du Fonds est de sept (7) ans à compter de la Date de Constitution, éventuellement prorogée pour deux (2) périodes d'un (1) an chacune, sauf les cas de dissolution anticipée visés au Règlement.

Objectifs : Le Fonds a pour objectif d'offrir à ses investisseurs des rendements optimisés par la réalisation d'opération créatrices de valeur sur le secteur immobilier. Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de participations dans des sociétés non-cotées ayant notamment pour objet le financement et la réalisation d'opérations d'investissement à court ou moyen terme sur des Actifs Immobiliers de tout type.

Les immeubles cibles sont situés exclusivement en France, principalement à Paris, en région parisienne et dans les grandes agglomérations régionales françaises. Les immeubles seront de tout type, vacant ou tout ou partie loués et généralement à revaloriser (gestion de la situation locative, travaux de restructuration, re-commercialisation, etc.).

Les Sociétés du Portefeuille réaliseront l'ensemble des opérations permettant de concourir à l'objectif de valorisation par des opérations d'acquisition et cession, et toutes opérations nécessaires à leur exploitation et, en ce compris leur aménagement, leur aménagement, l'exécution de travaux de rénovation, réhabilitation, extension, construction, leur mise en location, leur changement de destination et leur cession.

Le Fonds a vocation exclusive à réaliser des investissements par voie de souscription en titres de capital ou donnant accès au capital dans des entreprises ayant une activité immobilière portant sur des immeubles de tout type, et le cas échéant des fonds de commerce (construction-vente, achat-revente, travaux de rénovation, relocation, vente en état futur d'achèvement, etc).

Les Sociétés de Portefeuille pourront financer ces Opérations Immobilières pour partie sur fonds propres et pour le solde grâce à des financements bancaires dans des proportions fixées au cas par cas.

Le Fonds s'assurera que l'endettement bancaire et non bancaire de l'ensemble des Sociétés du Portefeuille soit, à tout moment, inférieur ou égal à quatre-vingt-dix (90) % de la Valeur Globale.

Le Fonds aura recours à l'effet de levier, étant précisé qu'il aura toutefois la faculté de s'endetter à hauteur de dix (10) % de son Actif ou jusqu'à maximum trente (30) % de son Actif en cas de nécessité.

Principales catégories d'instruments financiers dans lesquelles le Fonds peut investir :

le Fonds pourra notamment investir dans les classes d'actifs suivantes : des titres de capital de sociétés cotées et non cotées, des titres de capital offrant une rentabilité plafonnée de sociétés cotées et non cotées, des titres donnant accès au capital (obligations convertibles, remboursables ou échangeables en actions...) émis par des sociétés non cotées, des titres de créance (obligations) émises par des sociétés non cotées, des titres associatifs et des titres participatifs, émis par des sociétés non cotées, des parts de sociétés à responsabilité limitée (SARL) ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent, des avances en comptes courant consenties à des sociétés dans lesquelles le Fonds détient une participation, en certificats de dépôt et dépôts à terme, instruments de couverture et instruments monétaires, en parts ou actions d'organismes de placement collectifs.

Politique Environnement, Social, Gouvernance (ESG) : La Société de Gestion a fait le choix de ne pas intégrer les critères ESG dans sa politique d'investissement. Au regard de sa stratégie et de son engagement, la classification applicable pour le Fonds est celle de l'Article 6 du Règlement SFDR.

Absence de rachat : Les Parts A et B ne peuvent pas faire l'objet d'un rachat pendant toute la Durée du Fonds sauf au titre des exceptions prévues dans le Règlement. Toute personne qui souscrit ou acquiert des Parts du Fonds ne peut les céder ou les transmettre qu'à d'autres investisseurs autorisés, selon les modalités et conditions prévues par le Règlement.

Investisseurs autorisés : La souscription des Parts A et B du Fonds est réservée aux investisseurs autorisés au sens de l'article 423-49 I du Règlement général de l'AMF, tels qu'ils sont définis dans le Règlement (clients professionnels par nature, investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros, sauf exceptions visées dans le Règlement du Fonds).

Durée de placement recommandée : sept (7) ans.

Profil de risque et de rendement

Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant toute la durée de vie du Fonds. Il indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la **classe de risque 6 sur 7** : les pertes potentielles se situent à un niveau élevé. La catégorie de risque actuelle ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. Les données historiques telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique de risque peuvent ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds.

La catégorie la plus faible ne signifie pas que l'investissement est sans risque. Ce produit comporte un risque de perte en capital. La performance n'est pas garantie.

Risques importants pour le Fonds non pris en compte dans cet indicateur (non limitatifs) :

Risque de liquidité : le Fonds ayant une durée de vie limitée, les actifs devront être cédés dans des délais imposés, ce qui pourrait impacter la valeur du Fonds.

Risque de perte en capital : Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie et d'aucune protection. Il peut en résulter pour l'actionnaire un risque de perte en capital.

Risque lié à l'immobilier : Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers faisant l'objet de travaux de rénovation. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus indirectement par le Fonds via les Sociétés du Portefeuille.

Les autres facteurs de risques sont détaillés dans le Règlement.

Frais du fonds

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée, hors prime d'égalisation acquise au fonds.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

	Droit d'entrée	6 % maximum du Montant de Souscription (hors Prime d'Egalisation) pour les Parts A et B
Coûts ponctuels	Prime d'Egalisation	Les investisseurs dont la souscription est reçue par la Société de Gestion après la fin de la Période de Souscription initiale (soit à compter du premier jour du 13ème mois suivants la Date de Constitution du Fonds) paieront une « Prime d'Egalisation » pour chaque Part souscrite, d'un montant maximum égal à « X » avec $X = P \times T$ avec « T » représentant un taux maximum de cinq (5) % et « P » représentant le Montant de Souscription de la Part concernée.
	Commission de rachat acquise au Fonds	10 % du montant du rachat pour les Rachats Anticipés 5 % du montant du rachat pour les rachats justifiés par un Evènement Exceptionnel
	Autres coûts ponctuels	Les autres coûts ponctuels liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des Investissements sont détaillés à l'Article 24.2 du Règlement
Coûts récurrents	Commission de gestion	1,50 % TTC maximum de l'Actif Brut pour les Parts A 1,50 % TTC maximum de l'Actif Brut pour les Parts B
	Autres coûts récurrents	Les autres coûts récurrents de fonctionnement et de gestion du Fonds sont détaillés à l'Article 24.1 du Règlement (dépositaire, CAC, primes d'assurance, frais juridiques et fiscaux, audit, etc).
Coûts accessoires	Commission de surperformance	Néant
	Commission d'intéressement (<i>carried interest</i>)	L'équipe de gestion peut souscrire à des Parts C dites de « <i>carried interest</i> » permettant de bénéficier d'un intéressement se déclenchant après remboursement du montant investi et paiement d'un revenu prioritaire de 9% à tous les investisseurs. Cet intéressement sera de 20% maximum du solde de la plus-value de cession ou du boni de liquidation du Fonds. L'incidence du <i>carried interest</i> est par nature dépendante de la performance.

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer au Règlement.

Scénarios de performance

Comparaison normalisée, selon trois scénarios de performance, entre le montant des parts ordinaires souscrites par le souscripteur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour le souscripteur du « carried interest »

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : sur la durée de vie du Fonds, y compris prorogations éventuelles, soit 9 ans.

Scénarios de performance (évolution de l'actif net du Fonds depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur toute la durée de vie du Fonds (y compris prorogations), pour une souscription initiale de 100 000 euros dans le Fonds			
	Souscription initiale totale	Frais de gestion et de distribution	Impact du « carried interest »	Total des distributions au bénéfice du souscripteur de parts lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50%	100 000	-11 600	0	50 000
Scénario moyen : 150%	100 000	-13 620	-13 958	150 000
Scénario optimiste : 250%	100 000	-14 650	-31 348	250 000

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

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Performances passées

Le Fonds Sight Immo Value I étant dans sa première année d'exploitation, il n'est pas possible de donner une information sur les performances passées.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

La devise de référence du Fonds est l'euro.

Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, Sight Capital SAS tient également à disposition de l'investisseur le Règlement, le bulletin de souscription, le reporting (rapport semestriel et rapport annuel). Vous pouvez contacter Sight Capital par email contact@sightcapital.fr, par téléphone au 01 81 70 88 46 ou par voie postale au 75 rue des Saints-Pères – 75006 Paris.

La responsabilité de Sight Capital SAS ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du Règlement du Fonds.

Dépositaire : Oddo BHF - 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris

Fiscalité : La législation fiscale dans le pays d'origine du Fonds peut avoir un impact sur les investisseurs. Veuillez-vous rapprocher de votre conseil.

Avertissement : Les informations contenues dans le présent document d'informations clés pour l'investisseur ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit ou un prospectus commercial. Vous pouvez obtenir plus d'informations sur le fonds en consultant votre conseiller en investissements financiers.

Le Fonds n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés.

Sight Capital SAS est agréée par l'Autorité des marchés financiers (France) et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 8 septembre 2022.