

Sight Immo Value I

Fonds Professionnel de Capital Investissement



SIGHT CAPITAL



Avertissement

Risques inhérents à tout investissement en capital

Le Fonds a vocation à financer des Sociétés Cibles en capital et en quasi fonds propres. Sa performance est donc directement liée à la performance des Sociétés Cibles dans lesquelles il est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment : retournement du secteur d'activité, récession dans la zone géographique, modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, évolution défavorable des taux de change ou d'intérêt. Ces Sociétés Cibles peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel elles exercent leurs activités.

Risques d'illiquidité des actifs du Fonds

Le Fonds est un fonds de capital investissement qui sera investi dans des titres non cotés sur un Marché. Ces titres sont peu ou pas liquides. Par suite, et bien que le Fonds aura pour objectif d'organiser la cession de ses Participations dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que le Fonds éprouve des difficultés à céder de telles Participations dans les délais et à un niveau de prix souhaité.

Risques liés à l'estimation des charges

Compte tenu de la nature des actifs des Sociétés Cibles du Fonds (biens immobiliers avec travaux et/ou rénovations), l'estimation des charges induites reste soumise à l'aléa immobilier.

Risques liés à l'estimation de la valeur des Sociétés Cibles

Les Sociétés Cibles font l'objet d'évaluations selon les méthodes de valorisation des actifs du secteur immobilier. Ces évaluations sont destinées à estimer périodiquement l'évolution de la valeur des actifs en portefeuille et à calculer la valeur liquidative des parts du Fonds. Quel que soit le soin apporté à ces évaluations, les valeurs liquidatives sont susceptibles de ne pas refléter la valeur exacte du portefeuille du Fonds.

Risque de diversification insuffisante

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les souscripteurs dans le Fonds.

Caractère imprévisible des Distributions

Le remboursement des capitaux investis et les plus-values, le cas échéant, relatifs à un investissement initial se feront généralement par des distributions qui se réaliseront seulement plusieurs années après l'investissement initial. De telles distributions sont par nature imprévisibles et peuvent se produire plus tôt ou plus tard que les prévisions de la Société de Gestion. Les porteurs de parts ne doivent pas espérer des retours sur investissement significatifs avant plusieurs années suivant leur investissement.

Risques liés au blocage des rachats de parts

Les demandes de rachat de Parts ne sont pas autorisées pendant la Période de blocage.

Risques juridiques

Comme tout véhicule d'investissement, le Fonds peut voir sa responsabilité mise en jeu ou être appelé en garantie relativement à une des Sociétés Cibles dans laquelle il a investi. Ces événements sont susceptibles de diminuer la capacité financière ou la rentabilité du Fonds.

Risques fiscaux

La modification des textes en vigueur applicables aux FPCI postérieurement à la date du Règlement est susceptible d'avoir un impact juridique, fiscal ou financier négatif pour le Fonds et ses souscripteurs. De plus, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque investisseur. A cet égard, les informations figurant dans le Règlement reflètent l'état du droit au jour de l'établissement du Règlement et sont susceptibles d'évoluer significativement. Par conséquent, les souscripteurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un investissement, le Fonds ou la Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité. Enfin, le Fonds est un FPCI dit fiscal. Par voie de conséquence, il doit respecter le Quota Fiscal visé à l'article 4.2.2 du Règlement. Or, la question de l'éligibilité des Sociétés Cibles à ce Quota Fiscal est sujette à interprétation de la loi fiscale française. Dès lors, il se peut qu'une Société Cible qui était considérée comme éligible ne le soit pas malgré toute la prudence et l'analyse de la Société de Gestion.

Avertissement

Risques liés aux caractéristiques des investissements réalisés par le Fonds

Les Sociétés Cibles dans lesquelles le Fonds sera investi seront principalement des sociétés françaises. Par conséquent, l'évolution défavorable de l'environnement économique, politique ou social en France est susceptible d'affecter négativement la valeur du portefeuille du Fonds. En outre, compte tenu de la stratégie d'investissement du Fonds, ce dernier investira dans un seul secteur d'activité : l'immobilier. Toute évolution défavorable affectant ce secteur d'activité ou un secteur d'activité qui lui est lié pourrait avoir un impact significatif sur le rendement du Fonds.

Risques liés aux cessions de parts

Les porteurs de parts doivent être conscients de la nature long terme de leur investissement. Les parts du Fonds ne peuvent être vendues ou transférées sans le consentement de la Société de Gestion en conformité avec la documentation juridique du Fonds. Il n'y a pas de marché organisé pour les parts et la Société de Gestion n'a pas connaissance qu'un tel marché puisse se développer dans l'avenir. Ainsi, un porteur de parts peut ne pas être en mesure de trouver une liquidité pour son investissement dans le Fonds dans un délai compatible avec ses contraintes. En cas de cession de ses parts, le prix de cession peut également être inférieur à la dernière valeur liquidative connue, le cédant étant susceptible de ne pas obtenir le prix qu'il souhaitait. En outre, ses parts peuvent ne pas être acceptées en tant que garantie dans le cadre d'un prêt.

Risques liés à l'activité du Fonds et/ou des Sociétés Cibles

Les activités que souhaite développer le Fonds peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Les activités immobilières (dans leur phase de réhabilitation et/ou de commercialisation) exercées par le Fonds, au travers des Sociétés Cibles, peuvent être source de contentieux. A cet égard, Sight Capital, comme tout professionnel de l'immobilier peut connaître de tels litiges dans le cadre de ses programmes immobiliers tant en demande qu'en défense. S'agissant en particulier de l'activité des Sociétés Cibles consistant à réaliser des opérations de transformation, il existe en outre un risque lié aux refus de la part d'une mairie ou de toute autre entité administrative compétente ou tribunal, de voir transformer certains actifs immobiliers. Ce risque existe mais est faible dans la mesure où la sélection des dossiers se fera en fonction de la faisabilité de transformation des actifs immobiliers, sur la base d'un avis délivré par un ou plusieurs architectes.

Risques de taux et de crédit

Le Fonds peut investir dans des instruments de taux et d'obligations, et par conséquent pourra être soumis : • à un risque de taux : en cas de variation des taux, il existe un risque que la valeur des actifs dans lesquels le Fonds a investi baisse, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds ; • à un risque de crédit, en cas de dégradation ou de défaillance d'un émetteur, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

Souveraineté de la Société de Gestion dans la détermination de la stratégie de gestion

Le Fonds est géré par la Société de Gestion. Les porteurs de parts ne prendront pas de décisions relatives à la gestion, à la négociation ou à la réalisation de tout investissement, ou autres décisions concernant les affaires du Fonds, et n'auront pas l'opportunité de contrôler ou d'influencer la gestion et les opérations quotidiennes du Fonds. Les porteurs de parts n'auront pas l'opportunité d'évaluer l'information économique financière, ou toute autre information qui sera utilisée par la Société de Gestion dans leur sélection, la structuration, le suivi et la négociation des investissements

Sight Capital

Points clés

Arnaud Le Carmese (Président) et **Stéphane Avrillon** (Directeur Général) mettent en commun 30 ans d'expérience en financement, structuration et investissement immobilier (club deals, fonds) dans les stratégies de Sight Capital pour offrir une approche adaptée sur chaque projet et fonds gérés.

FONDS IMMOBILIER GÉNÉRALISTE

FPCI « Sight Immo Value » : FPCI value added pour clients professionnels

AUTRES VÉHICULES

- ✓ Club Deal & Mandats sur projets immobiliers spécifiques à création de valeur
Immeubles prime QCA de Paris à repositionner, immeuble d'habitation à rénover avant revente
- ✓ Stratégies en réflexion

Stratégie Core
immobilier collectif neuf

Résidentiel Core +
Repositionnement d'actifs
avec des DPE non-conformes
(passoires thermiques)

Stratégie pieds d'immeubles
à création de valeur

30 ans

d'expérience cumulée dans les secteurs de l'immobilier et de la finance

45 M€

AUM (2022)

+100 M€

de projets à divers stades d'avancement

Société de gestion indépendante et agréée par l'AMF depuis 2021, nous sommes spécialisés dans l'investissement immobilier à fort potentiel de création de valeur. Pour cela, nous développons des solutions sur-mesure destinées à nos clients, investisseurs privés ou institutionnels, facile d'accès grâce à notre plateforme dédiée.

« Nous souhaitons offrir à nos partenaires l'accès à des opportunités à fort potentiel à retravailler selon nos convictions et savoir-faire pour maximiser leur valorisation »



SIGHT CAPITAL

L'offre d'investissement

SIGHT IMMO VALUE I



Sommaire

Un fond diversifié d'opérations à création de valeurs avec la volonté de déployer une poche dédiée au financement d'opérations de stratégie hôtelière

1

Stratégie d'investissement valorisation d'actifs

2

Stratégie d'investissement « hôtellerie »
Stratégie d'investissement « promotion »

3

Exemples de produits

4

Modalités d'investissement

5

Mentions légales

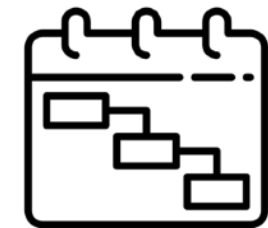
6



Un fond diversifié d'opérations à création de valeurs avec la volonté de déployer une poche dédiée aux opérations de promotion & de stratégie hôtelière



Un portefeuille d'opérations multi-projets, investi aux côtés de partenaires reconnus, en investissement ou en dette sur des segments allant de l'habitation à l'hôtellerie en passant par le bureau.



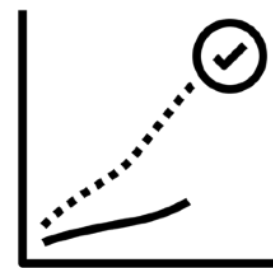
Horizon d'investissement cible : 7 ans (5 ans + 2 extensions d'un an)



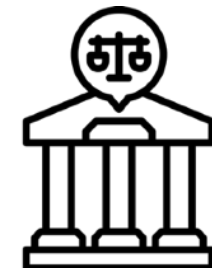
FPCI accessible à partir de 100 000€



Profil de risque « offensif » à forte création de valeur



Rendement annuel net cible* : 9%



Cadre fiscal avantageux éligible 150-0 ter (hors assiette IFI)**



Souscription 100% digitale

**L'objectif de performance donné à titre indicatif est net de frais de gestion et lissé dans le temps sur la durée de l'investissement. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital.*

*** Sous réserve de conserver les parts acquises pendant 5 ans minimum à compter de la souscription. La réglementation fiscale peut évoluer. Le traitement fiscal dépend de la situation individuel de chaque investisseur.*



Expertise et conviction
au service de la
création de valeur

Stratégie d'investissement valorisation d'actifs

Critères de sélection

Décote de prix
Loyers en dessous du marché
Surfaces non rationnelles
Immeubles non entretenus
Usage obsolète

Stratégies

Restructuration de l'actif
Changement d'usage
Prestations aux standards de marché
Optimisation des surfaces immobilières
Gestion institutionnelle

Valorisation

Commercialisation optimisée
Actif liquide ciblé à la location
et à la vente
Cristallisation de la plus-value
et de la performance



Agilité &
indépendance

Stratégie d'investissement « hôtellerie »

HÔTELS ÉCONOMIQUES ET MILIEU DE GAMME 2* À 4*

Acquisition murs et fonds de commerce

Hôtels sous contrats de marques leaders
70- 180 clefs

Stratégie de création de valeur

À DES EMBLEMES STRATÉGIQUES DITS « PRIME »

Centre-ville et périphérie d'agglomération

Couverture en métropole et Outre-Mer

Connectivité immédiate aux principaux réseaux de transport

Quelles perspectives pour le secteur de l'hôtellerie?

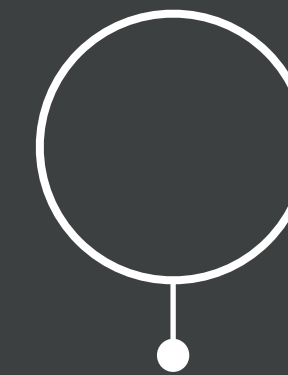
La conférence annuelle organisée par Deloitte et In Extenso sur les tendances de l'année écoulée et les perspectives pour l'année à venir a mis l'accent sur le **rebond plus fort qu'espéré de l'activité hôtelière en France en 2022** et sa bonne résistance face à la conjoncture géopolitique et économique.

Le chiffre d'affaires hébergement en hausse de 9 % tous secteurs confondus. Les catégories haut de gamme et luxe sont les grandes bénéficiaires de ce rebond, plus fort qu'espéré, avec des prix moyens en hausse de 27 %, "des niveaux complètement inédits".

Deloitte.

In Extenso
Tourisme, Culture & Hôtellerie

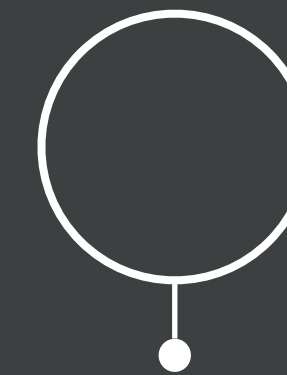
Stratégie d'investissement « promotion »



Emplacement



Population cible



Marché

LOGEMENTS DE STANDING / RÉSIDENCES GÉRÉES

Sélection d'opérateurs reconnus

Analyse administrative et financière

Analyse du marché

Analyse du produit et de l'opérateur

L'hôtellerie est un produit stable de création de valeur pour le promoteur immobilier

Exemples de produits

HÔTELLERIE



80 clefs
Hôtel économique dans le Var (83)



81 clefs
Hôtel économique à Passy Mont-Blanc (74)
Bail commercial



130 clefs
Hôtel au positionnement économique destandardisé dans l'Aquitaine



PROMOTION IMMOBILIÈRE

Logements de standing



- Logement résidentiel et parking
- Résidence étudiante
- Bureaux

Résidence gérée



- Promoteur reconnu
- Résidence coliving
- Gestionnaire reconnu

VALORISATION D'ACTIFS

STRATÉGIE VALUE ADDED

Sourcing : Off-market

Statut : club deal

Typologie : mixte (bureaux, habitation, commerces)

Taux d'occupation : 78%

Surface : 2723m² utiles

AIC : 46M€

Performance réalisée : TRI > 40%. EM > 1,3x

Stratégie initiale : repositionnement complet du bien (éviictions, travaux lourds...) et vente du projet en VEFA après pré-sécurisation d'un ou plusieurs locataires.

Stratégie révisée : cession du projet au bénéfice des conditions de marché après lancement des études « permis » de la restructuration et 1ers départs locataires.



9 AVENUE DE L'OPÉRA - PARIS 1ER (CÉDÉ)

STRATÉGIE VALUE ADDED

Sourcing : Gré à gré

Typologie : habitation

Surface : 1505m² utiles

AIC : env. 9M€

Performance attendue : TRI > 20%. EM > 2x

- Acquisition de deux immeubles à usage d'habitation avec pied d'immeuble commerciale avec un taux de vacance de 15%
- Stratégie de travaux pour remettre aux normes les DPE au niveau BBC puis vente en bloc 2025 post travaux et arrivée de la ligne 15 d'un immeuble DPE « compliant »



PROJET ALPHA - CLAMART

Modalités d'investissement

Clients cibles

Investisseurs professionnels ou assimilés professionnels investissant minimum 100 000 Euros.*



Objet du FPCI

Le fonds cible des projets immobiliers à valeur ajoutée en France, notamment Ile de France et grandes métropoles régionales. Les caractéristiques ESG ainsi que les démarches ISR, sont susceptibles d'être améliorées durant la phase de gestion.



Commission

De gestion

Max 1,5% HT de l'actif brut (par an) pour les parts A et B

D'intéressement

L'équipe de gestion peut souscrire à des Parts C dites de « carried interest » 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 carried interest est par nature dépendante de la performance.

Classification SFDR Article 6



Commercialisation

Disponible en investissement direct



Durée de placement

5 ans à compter de la date de souscription (+2 extensions de 1 an possibles)



Droit d'entrée

Maximum 6% TTC du prix de souscription pour les parts A et B



* Investisseurs qualifiés de « professionnels » au sens de l'article 423-49 I du RG de l'AMF



Mentions Légales

Statut juridique

Société par actions simplifiée au capital social de 1 100 000 euros.
Immatriculée sous le n° 885 386 011 au RCS de Nanterre
Code APE – 6630Z

Cartes et certifications professionnelles

Sight Capital est agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'AMF sous le numéro GP-202161 depuis le 4 juin 2021. Carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce » et « Gestion Immobilière » n°CPI 7501 2022 000 000 005, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France le 4 janvier 2022.

Siège social

55 rue d'Aguesseau
92100 Boulogne-Billancourt
T : 01 81 70 88 46





SIGHT CAPITAL