

# Document d'Informations Clés



## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### VADORA II ISIN : FRXXXXXXX

Nom de l'initiateur : **ALDERAN**

Site internet : **www.alderan.fr**

Contact : **Appeler le 01 42 89 47 95 pour de plus amples informations**

Autorité compétente : **Autorité des Marchés Financiers, France**

Devise du produit : **EUR**

Date de production du Document d'Informations Clés : **26/08/2022**

## Avertissement

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

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** VADORA II est un autre FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) au sens de l'article L. 214-24, III du Code monétaire et financier constitué sous la forme d'une société par actions simplifiée à capital variable régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, en particulier les dispositions du Code de commerce ainsi que ses Statuts.

La durée de vie de la Société est de six (6) années à compter de sa date d'immatriculation, étant précisé que la majorité de la collectivité des Associés pourra proroger le terme de la S.A.S. pour deux (2) périodes successives d'un (1) an chacune, conformément aux dispositions des Statuts.

**Objectifs :** La Société aura pour objectif la réalisation d'investissements (chacun, un « Investissement » et ensemble les « Investissements ») dans une ou plusieurs sociétés commerciales situées en France métropolitaine (les « Sociétés du Portefeuille » et individuellement une « Société du Portefeuille ») investissant en immobilier d'entreprise, et, notamment, dans des immeubles en lien avec les activités touristiques et hôtelières en France métropolitaine, ultra-marine et, le cas échéant, dans des pays membres de l'Union Européenne, en vue de leur revente (*i.e.*, activités de marchand de biens, de promotion immobilière et accessoirement de construction nouvelle pour compte propre), et pouvant le cas échéant être loués pendant la période de détention intermédiaire.

Les Sociétés du Portefeuille pourront acquérir des immeubles déjà construits, à réhabiliter ou à construire (par les Sociétés du Portefeuille elles-mêmes ou en état futur d'achèvement par le vendeur). Les Sociétés du Portefeuille pourront également détenir des immeubles directement ou indirectement et réaliser toutes les opérations nécessaires à leur location et à leur revente. En particulier, les Sociétés du Portefeuille pourront réaliser des travaux de toute nature notamment de construction, de rénovation, de réhabilitation en vue de la location, la gestion, la mise en valeur puis de la revente des immeubles. A ce titre, il est précisé que tous les immeubles qu'elle détiendra le seront de manière indirecte.

Les Investissements réalisés par la Société porteront principalement sur des actions et des titres donnant accès au capital investis dans de petites ou moyennes entreprises. La Société pourra notamment investir en fonds propres, quasi-fonds propres ou consentir des comptes courants d'Associés à des Sociétés du Portefeuille. La Société peut investir directement dans les Sociétés du Portefeuille ou, indirectement, par l'entremise d'une ou de plusieurs holdings d'investissement.

L'utilisation de l'endettement, sans être systématique, sera précisément évaluée en fonction des disponibilités de la Société au moment de l'investissement. Le Président aura la faculté de donner des garanties et de constituer des sûretés (réelles et/ou personnelles) sur tout ou partie des actifs de la Société afin de garantir tout emprunt contacté par la Société ou par une Société du portefeuille.

L'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, de la société (en ce inclut les emprunts contractés au niveau des sociétés du portefeuille) ne pourra excéder 65% des actifs immobiliers.

La Société n'aura pas recours à l'effet de levier de façon substantielle au sens de la Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM).

Les Associés sont ainsi informés que la Société n'a pas vocation à promouvoir des caractéristiques environnementales ou sociales, au sens de l'article 8 du Règlement Disclosure, ou d'avoir pour objectif l'investissement durable, au sens de l'article 9 du Règlement Disclosure.

**Investisseurs de détail visés :** Ce produit est destiné aux clients de détail qui sont des investisseurs souscrivant au moins 100.000 euros et ayant au moins une connaissance de base des instruments financiers pertinents et qui sont à même d'assumer toute perte encourue en raison des fluctuations des marchés sous-jacents pendant la durée de vie du produit ou à l'échéance de celui-ci et privilégient une période de placement longue supérieure à 6 ans.

**Assurance :** non-applicable, la S.A.S. ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 6 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la

situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de perte en capital :** La S.A.S. n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que le capital investi dans la Société n'est pas garanti et pourra ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement lors de sa liquidation.

**Risque de liquidité :** Les Actions de la Société ne sont pas cotées et les cessions sont soumises à l'agrément du Président. Les investisseurs bénéficieront donc d'une liquidité limitée.

**Autres risques :** Risque lié à l'absence de droit préférentiel de souscription, risques fiscaux, risque lié à l'absence d'agrément ou de visa, risques liés à la stratégie d'investissement, risque inhérent à l'absence de comptes historiques de la Société, tels que décrits à l'Article 1.5 de la Note d'Information.

## Scénarios de performance (montants exprimés en Euros et net de tous les coûts applicables à la Société) :

Investissement de : 10 000 €		1 an	3 ans	6 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios				
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>6 393 €</b>	<b>6 693 €</b>	<b>7 773 €</b>
	Rendement annuel moyen	-36.07%	-12.53%	-4.11%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>7 292 €</b>	<b>9 396 €</b>	<b>14 830 €</b>
	Rendement annuel moyen	-27.08%	-2.05%	6.79%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>7 611 €</b>	<b>9 958 €</b>	<b>15 986 €</b>
	Rendement annuel moyen	-23.89%	-0.14%	8.13%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>7 886 €</b>	<b>10 501 €</b>	<b>17 231 €</b>
	Rendement annuel moyen	-21.14%	1.64%	9.49%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 3 ans et de 6 ans, cette dernière étant égal à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

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. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si ALDERAN n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

ALDERAN est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la S.A.S. sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la Société. Par conséquent, le défaut d'ALDERAN n'aurait pas d'impact sur les actifs de la S.A.S.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

## Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 3 ans	Si vous sortez après 6 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios			
<b>Coûts totaux</b>	<b>3 612 €</b>	<b>5 920 €</b>	<b>6 476 €</b>
<b>RIY (Réduction du rendement) par an</b>	<b>36.12%</b>	<b>12.37%</b>	<b>4.10%</b>

## 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 ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée : 1.19%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille : 0.95%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 1.45%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats : 0.48%	L'incidence des commissions liées aux résultats soit 25% au-delà de 8% de performance annualisée.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Non applicable.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement recommandée est de **six (6) ans** à compter de la date de constitution de la Société.

Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la Société est de six (6) années à compter de la date d'immatriculation de la Société, la Société étant dissoute à l'issue de cette période, excepté en cas de (i) décision de dissolution anticipée ou (ii) décision de prorogation par la collectivité des Associés. Il est précisé, compte tenu des règles applicables au retrait des Associés et aux cessions d'Actions, que la liquidité de l'investissement réalisé par les Associés doit s'envisager au terme de la durée de placement recommandée, laquelle constitue l'horizon de liquidité pour les Associés.

Aucune demande de retrait ne pourra être effectuée par les Associés avant la clôture du 5<sup>ème</sup> exercice de la Société (*lock-up*).

Les Associés pourront demander leur retrait une fois par an entre le 1er mai et le 30 juin à compter de la clôture du 5<sup>ème</sup> exercice de la Société et jusqu'à la fin de la durée de vie de la Société (le cas échéant prorogée). Les demandes de retrait pourront être refusées par le Président (i) si la demande ne respecte pas les modalités prescrites par les Statuts ou (ii) si le montant des retraits ayant déjà été effectués au cours de la Période de Retrait dépasse 5% du Capital Souscrit (tel que défini par les Statuts). Les Demandes de Retrait seront prises en considération à chaque Période de Retrait de façon égalitaire entre les Associés. En cas d'application du Plafond des Retraits de 5%, les Demandes de Retrait seront plafonnées dans les mêmes proportions pour tous les Associés concernés qui seront informés de manière particulière.

Il est par ailleurs prévu que le Président pourra décider de suspendre les retraits pour une durée de douze (12) mois maximum, principalement pour des raisons tenant à des circonstances exceptionnelles de marché ou dans l'intérêt des Associés. En cas de mise en œuvre du mécanisme de suspension, il serait appliqué de manière équitable à l'ensemble des Associés.

L'Associé qui exerce son Droit de Retrait a droit au remboursement de ses Actions à un prix égal à la première valeur liquidative établie postérieurement à la date de retrait considérée, multiplié par le nombre d'Actions pour lesquelles le retrait est demandé, diminué, le cas échéant, des frais de rachat anticipé déterminés conformément à l'article 5.9 de la Note d'Information.

Pour rappel, la liquidité des Actions de la Société n'est pas garantie et un certain délai peut être nécessaire pour la réalisation du retrait.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant la S.A.S. ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social d'ALDERAN - 87, avenue Kléber - 75116 Paris

Tél : +33 (01) 42 89 47 95

E-mail : [contact@alderan.fr](mailto:contact@alderan.fr)

Site internet : [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

## Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel).

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services d'ALDERAN et ne soit pas satisfait de la réponse d'ALDERAN et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers

17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02

[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)