



# Vadora II

2e opus  
**du club deal signature**  
par Alderan

**Saisissez l'opportunité d'un  
club deal emblématique**  
dans le secteur touristique et  
hôtelier

Vadora II est un autre FIA (article L 214-24, III, 2° du Code Monétaire et Financier) constitué sous forme de société par actions simplifiée. Ce FIA, dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts et sa note d'information, a été autorisé à la commercialisation par l'AMF le 08/09/2022.

Ce Fonds est réservé aux investisseurs « avertis », souscrivant un montant égal ou supérieur à cent mille (100.000) euros (hors Commission de Souscription) et professionnels français ou étrangers appartenant à une catégorie équivalente, telle que cette notion est définie aux articles L. 533-16 et D. 533-11 à D. 533-12-1 du CMF et ayant manifesté leur volonté de participer à la levée de capitaux de la Société (exceptées les « U.S. Persons »).





## un club deal signature

La gamme Vadora est une solution club deal, créée sur mesure en 2021 par Alderan pour une clientèle privée avertie. Elle est disponible auprès de distributeurs professionnels du patrimoine.

Vadora offre l'opportunité d'investir dans des opérations immobilières à valeur ajoutée et parfois «off market».

Ses thématiques immobilières sont variées. Le premier club deal Vadora a été dédié à un portefeuille logistique, le deuxième au tourisme et l'hôtellerie.

### Un objectif identique

**Identifier, sélectionner et réaliser des opérations immobilières visant un gain en capital à terme avec un objectif de performance autour de 10%\***

*\*TRI net investisseur non garanti*

### Un cadre de détention privilégié pour la clientèle privée

Cet investissement est éligible au PEA et PEA-PME.

### Pour quels besoins ?

Pour développer son capital avec une solution immobilière qui privilégie :

- des stratégies plus dynamiques que celles fondées uniquement sur des revenus locatifs réguliers,
- des opportunités peu accessibles en direct et réservées habituellement à des investisseurs institutionnels,
- une durée d'immobilisation du capital de 6 ans.

L'ensemble des risques est détaillé dans la note d'information. Vous devez en prendre connaissance avant d'investir. Les principaux risques sont aussi présentés en dernière page intérieure du présent document.



## **Participer à la valorisation d'un portefeuille touristique diversifié**

### **Une opération d'exception ouverte à la clientèle privée**

Alderaan capitalise son expertise en matière de création de valeur sur toutes les classes d'actifs immobiliers tertiaires. À la suite du succès, en 2021, du premier club deal Vadora, mes équipes et moi-même souhaitons lancer, dès cet été 2022, le deuxième opus, avec des caractéristiques semblables, des objectifs de performance comparables et une structuration à la fois souple et attractive.

Après cette longue période contrainte, liée à la COVID-19, il apparaissait naturel de s'appuyer sur un sous-jacent immobilier qui soit source d'évasion, de découverte et de repos. Nous souhaitons tous retrouver le plaisir de voyager ou de se ressourcer dans des lieux inspirants. Nous avons donc imaginé la constitution d'un portefeuille touristique et hôtelier qui réponde à ces aspirations, tout en offrant la possibilité de participer à des opérations d'exception.

VADORA II va ainsi se déployer sur trois axes majeurs :

- la renaissance d'un lieu historique, classé monument historique par son architecture Art Déco, en créant une nouvelle destination culturelle et de bien-être ;

**L'esprit  
de ce nouveau club  
deal**

**Créer, rénover,  
agrandir des lieux  
de loisirs et  
de bien-être**

- la rénovation et l'extension d'un Village de vacances ultra marin, avec un exploitant de très grande qualité s'engageant par bail à long terme ;
- la remise en valeur de plusieurs résidences de tourisme exploitées par le même opérateur, s'engageant également par bail à long terme.

VADORA II vous offre, dès maintenant, l'opportunité, pour développer votre capital à terme, de rejoindre des partenaires institutionnels de grand renom qui vont accompagner ce projet.

Toute l'équipe d'Alderaan est fière d'ouvrir cette opération rare à la clientèle privée intermédiée.

Il ne me reste qu'une chose à partager avec vous : ne laissez pas passer votre tour !

**Rémy Bourgeon  
Président d'Alderaan**



## Une opportunité rare pour la clientèle privée

Vadora II vise à investir et à réaliser des opérations immobilières en capital dans le secteur du tourisme et de l'hôtellerie, en France métropolitaine et ultra-marine et, le cas échéant, en Europe.

Un premier projet emblématique est déjà en cours, avec une promesse de vente signée. Il s'agit de la transformation de l'ancien sanatorium de Dreux, à 80 kilomètres de Paris, classé monument historique. Situé en pleine forêt, ce lieu fait l'objet d'une opération de grande envergure en vue de le

revitaliser.

Appartenant à la Ville de Dreux, il sera divisé en trois lots distincts, repris chacun par des opérateurs spécialisés dans leur domaine : Histoire et Patrimoine pour la partie résidentielle, Kibana pour la création d'un hébergement insolite en pleine nature et VADORA II pour une renaissance en hôtellerie de bien-être et création d'un pôle culturel et artistique. L'ensemble pourra ainsi fonctionner toute l'année grâce à son attractivité multiple.

### L'investissement dans le secteur touristique et hôtelier

Délaissé des investisseurs à la suite de la crise sanitaire, le marché hôtelier offre de réelles opportunités avec des stratégies de valorisation différentes : création d'une exploitation hôtelière, rénovation, extension ...

La France dispose d'atouts touristiques riches et variés, d'une situation géographique exceptionnelle et d'infrastructures de transports de qualité qui lui permettent d'attirer des visiteurs nationaux comme internationaux toute l'année, sur l'en-

semble du territoire. Grâce à ce capital, la France est la première destination mondiale avec 90 millions de voyageurs internationaux accueillis en 2019.

Le tourisme est un **secteur économique majeur de l'économie française**, qui représentait en 2019 **près de 8 % de son PIB** et pas moins de **2 millions d'emplois directs et indirects**. La montée en gamme de l'offre d'hébergement est un des défis majeurs, figurant comme objectif du plan de relance gouvernementale 2021.

Source : Plan destination France novembre 2021

**TRI cible  
10%**

**Objectif  
non garanti**

### Ce club deal s'inscrit dans un contexte :

- d'enjeux d'attractivité pour de nombreux territoires, avec la nécessité de développer une offre hôtelière de qualité, et des services favorisant une activité toute l'année ;
- de conditions de financement, malgré une remontée des taux, toujours favorables à des stratégies de valorisation, selon la société de gestion.

### Les autres projets

(en discussion avancée)

- la **rénovation et l'extension d'un Village de vacances dans les Caraïbes**, en site occupé, l'exploitant touristique s'engageant par bail à long terme à l'issue des travaux ;
- la **rénovation, et parfois, l'extension de plusieurs résidences de tourisme**, à la mer comme à la montagne, en partenariat avec l'exploitant actuel qui signera des baux long terme.

### L'attractivité touristique française

- 49 biens inscrits au patrimoine mondial par l'UNESCO ;
- 47 Grands Sites de France avec près de 32 millions de visiteurs ;
- 20 000 km de côtes (DOM-TOM inclus)
- 1<sup>er</sup> domaine skiable dans le monde avec 350 stations ;
- sans compter les 17 vignobles de renommée mondiale et 739 AOP/IGP/AOC pour la gastronomie française.

Source : Plan destination France novembre 2021





Découvrez le projet R en vidéo en cliquant sur ou en scannant le QR code ci-dessous.

# Focus sur une opération phare le projet R

## la Renaissance du sanatorium de Dreux

### PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La réhabilitation d'un lieu historique,  
**créateur de valeurs**  
territoriale, touristique, financière et culturelle



Cette opération d'envergure représente pour Vadora II près de 10 000 m<sup>2</sup> en cinq bâtiments à restaurer. La définition du projet, réalisée en totale concertation avec la Ville, vise à créer une nouvelle destination touristique, avec un pôle culturel, un pôle hôtelier et un SPA ouvert à tous. L'architecture des bâtiments actuels est évidemment conservée grâce à un travail soigné de transformation et de valorisation d'une construction historique, sous la conduite de Maud Caubet, grande architecte à la conception du projet. Le pôle culturel devrait accueillir une vingtaine d'artistes en résidence, disposant d'ateliers de travail, de formation, de création et d'espaces d'exposition. Le projet hôtelier est une offre de catégorie 4

étoiles avec environ 80 clés, comprenant aussi une offre de restauration qualitative, un spa d'environ 800 m<sup>2</sup>, et des surfaces prévues pour une clientèle d'affaires (séminaires, télétravail), permettant d'assurer une exploitation mixte semaine et week-end. Des marques d'intérêts d'exploitants spécialisés ont déjà été reçues par les équipes d'Alderaan, ainsi que pour l'investissement avec un institutionnel rompu à ce type de projet. Actuellement sous promesse, cet actif réservé pour Vadora II se développera selon le planning suivant : dépôt du permis de construire au premier trimestre 2023, démarrage des travaux à l'été 2023 et livraison prévisionnelle mi-2025.

### Village de vacances Antilles françaises \*

Le projet consiste en une rénovation du bâti existant et son extension tout en maintenant l'exploitation locative en cours. A l'issue des travaux, un nouveau bail de douze ans prendra effet avec un loyer plus que doublé. Le site, évidemment en bord de mer, constitue une propriété préservée qui mérite amplement cette création de valeur maîtrisée. Le planning de l'opération prévoit des travaux entre juillet 2023 et novembre 2024, afin d'offrir un village rénové pour la haute saison touristique locale. Un partenaire institutionnel de grand renom accompagnera Vadora II dans ce développement très prometteur.



### Portefeuille de résidences de tourisme France Mer et Montagne \*

Alderaan a tissé depuis plus d'un an des relations privilégiées avec cet exploitant historique de résidences de tourisme en courts séjours qui a la volonté d'améliorer sa gamme de prestations, ce qui correspond à la stratégie de Vadora II. Un partenariat sera élaboré avec lui pour la conduite des travaux de rénovation et d'extension et la revente des sites après travaux, avec, concomitamment, la signature de baux à long terme, assurant la continuité avec ceux en place qui seront une source de revenus réguliers pendant le temps de détention. Les résidences se situent principalement sur le littoral atlantique et dans les Alpes françaises.

# TERMES DU CLUB DEAL

**DURÉE DE VIE  
DU FONDS  
6 ans**

## Club Deal **Vadora II**

**Forme juridique**  
Société par actions  
simplifiée à capital  
variable (SAS)

**Durée de vie**  
6 ans, à compter de la date d'im-  
matriculation de la Société, proro-  
geable pour deux périodes succes-  
sives d'un an chacune

**Société de gestion**  
ALDERAN

**Effet de levier cible**  
65% maximum

**Investisseurs éligibles**  
Professionnels avertis ou  
assimilés en France

**Souscription cible**  
50 millions d'euros  
au 31-12-2022

**Date de limite de souscription :**  
31 décembre 2023 sous réserve de  
prorogation ou de clôture anticipée  
de la période de souscription.

La Société et indirectement les Associés ne bénéficient d'aucune garantie ni protection du capital. La responsabilité des associés demeure en revanche limitée aux apports.

## PRINCIPAUX HONORAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La liste exhaustive et détaillée des frais est disponible dans la Note d'information de la Société

### Création et levée de fonds non récurrents

- Création et structuration de la Société (non récurrent) : forfait de 50 000 € HT (60 000 € TTC) augmenté de tous les frais externes dans la limite de 2% HT, soit 2,4% TTC maximum du capital souscrit.
- 6,00% TTC max. de l'engagement de souscription pour les frais de levée de fonds (Commission de souscription)

### Gestion de la Société et des actifs immobiliers

- 1,00% HT, soit 1,2% TTC par an de l'actif brut immobilier pour la gestion de la société et des sociétés de projet – honoraires récurrents
- 1,00% HT, soit 1,2% TTC de la valeur d'acquisition brute (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers – honoraires non récurrents
- 1,00% HT, soit 1,2% TTC du coût de revient des projets d'extension – honoraires non récurrents
- 1,00% HT, soit 1,2% TTC de la valeur de cession brute (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers (2,00% HT, soit 2,4% TTC en cas d'absence d'intermédiation) - honoraires non récurrents

### Commission de Surperformance

- 25,00% HT au dessus d'un actif net cible correspondant à l'engagement de souscription (hors Commission de Souscription), augmenté d'un intérêt annuel de huit pour cent (8%) capitalisé annuellement.



## Pour investir dans ce club deal



### Organisation du tour de table & acquisition du portefeuille

- **13 septembre 2022** : ouverture des souscriptions pour le 1<sup>er</sup> closing
- **4<sup>ème</sup> trimestre 2022** : signature des différents accords sur les trois projets
- **20 décembre 2022** : clôture du 1<sup>er</sup> tour de table
- **1<sup>er</sup> trimestre 2023** : dépôt du dossier de permis de construire du projet R
- **2<sup>ème</sup> trimestre 2023** : acquisition du Village de vacances ultra-marin et début de travaux
- **30 juin 2023** : clôture du 2<sup>ème</sup> tour de table (le cas échéant)



### Participer au tour de table

- **Seuil de souscription minimum** : 100 000 euros (hors commission de souscription) soit 106 000 €, si la commission maximum est appliquée (6% TTC)
- Demander la documentation contractuelle et le dossier de souscription
- Remplir le dossier de souscription et l'adresser complet à ALDERAN, 87, avenue Kléber 75116 Paris ou par mail à l'adresse suivante : **vadora2@alderan.fr**, accompagné des pièces jointes demandées et du règlement de la souscription.

### Liquidité

#### Possibilité de retrait

Les investisseurs potentiels sont informés qu'aucune demande de retrait ne peut être effectuée par les Associés avant la clôture du 5<sup>e</sup> exercice de la Société (lock-up). Les Associés pourront demander leur retrait une fois par an entre le 1<sup>er</sup> mai et le 30 juin à compter de la clôture du 5<sup>e</sup> exercice de la Société et jusqu'à la fin de la durée de vie de la Société (le cas échéant prorogée).

### Informations relatifs aux critères ESG

#### Règlement Disclosure

Les Associés sont 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.

### AVERTISSEMENT

Ce document vise à présenter aux clients privés inter-médiés éligibles, l'opportunité d'investissement Vadora II, proposée et gérée par la Société de gestion Alderan. Les informations contenues ne sont pas exhaustives et sont données à titre d'information par la société de gestion. Ce document ne peut être considéré comme une recommandation d'investissement ni comme contenant un quelconque avis en matière juridique ou fiscale. Avant toute souscription, l'investisseur doit prendre connaissance de la note d'information de Vadora II, de l'ensemble des risques figurant à la rubrique 1.5 «Profil de risques» de la Note d'information, et se rapprocher de son conseil fiscal.

Les investisseurs potentiels décidant de souscrire aux Actions de la SAS Vadora II sont avisés que la Note d'Information ainsi que les Statuts de la Société n'ont pas été soumis à l'agrément ou au visa de l'AMF ou d'une autre autorité de régulation.

La Société Vadora II présente, entre autres, un risque de perte en capital.

A l'échéance de la durée de vie de la Société (6 ans), les sommes que les investisseurs récupéreront pourront être inférieures à celles qu'ils avaient investies, notamment en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société.

Il appartient à chaque investisseur potentiel de recueillir les avis nécessaires, y compris de la part de juristes, fiscalistes, comptables, conseillers financiers, ou tous autres spécialistes, afin de vérifier notamment l'adéquation d'un éventuel investissement avec ses objectifs et contraintes juridiques, fiscales, financières, comptables ou autres et pour procéder à une évaluation indépendante.

Chaque investisseur potentiel s'engage, à première demande de la Société, à renvoyer ou à détruire immédiatement la Note d'Information ainsi que tous les documents contenant des informations sur la Société, et ce, sans en conserver de copie.

Chaque investisseur potentiel doit accorder une attention particulière à l'information contenue dans la section « Profil de risques » (Article 1.5) de la Note d'Information.

Pour toute information, vous pouvez vous rapprocher de votre conseiller habituel ou de la société de gestion

#### ALDERAN

87, avenue Kléber 75116 Paris

Email : **partenaires@alderan.fr**

Tél. 01 42 89 95 47 puis taper 1

**Les principaux risques sont aussi présentés en dernière page intérieure du présent document.**

## Un savoir-faire immobilier, un vecteur de valeur ajoutée au service d'investisseurs institutionnels et particuliers

L'équipe d'ALDERAN intervient depuis plus de 20 ans sur le marché immobilier professionnel et en particulier sur les locaux d'activités et la logistique.

**ALDERAN agit de manière indépendante sur l'ensemble du cycle de détention : acquisition, gestion et revente.**

Sa connaissance du marché et son **réseau d'apporteurs d'affaires** permettent à **ALDERAN** d'avoir accès à des opérations off market ou hors des radars des acheteurs

**traditionnels.**

**En 2021, ALDERAN a réalisé plus de 190 millions d'euros d'investissement.**

ALDERAN met son expertise au service d'investisseurs institutionnels et professionnels.

Au 30 juin 2022, l'encours d'Alderan dépasse 846 millions d'euros.

**118**

immeubles

**846 M€**

actifs gérés\*

**885 565 m<sup>2</sup>**

de surfaces gérées

**206**

locataires

**42 M€**

de loyers annuels H.T.

**96%**

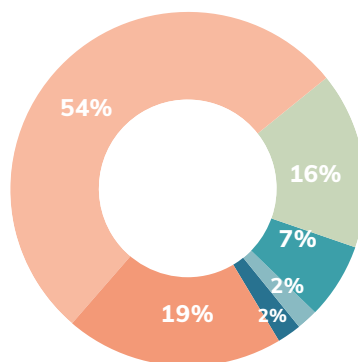
de taux d'occupation  
(hors développements)

**6,3%\*\***

de rendement moyen

### ACTIFS IMMOBILIERS SOUS GESTION\*\*\*

- Locaux d'activités
- Logistique
- Bureaux
- Développement/Promotion
- Hôtellerie / Tourisme / Loisirs
- Industriel



**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

\* Actifs gérés dans le cadre de contrats de gestion, d'assistance et de conseils au travers de FIA au 30 juin 2022.

\*\* Loyers / valeur du patrimoine expertisé. Il s'agit du rendement moyen des immeubles gérés dans le cadre de contrats de gestion, d'assistance et de conseils au travers de FIA au 30 juin 2022. Ce taux n'est pas garanti et est susceptible de varier tant à la hausse qu'à la baisse en fonction de l'évolution du taux de vacance ou du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. \*\*\* Répartition sectorielle des immeubles gérés par ALDERAN au 30 juin 2022.



## PRINCIPAUX RISQUES



Avant de souscrire, l'investisseur doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels, de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il lui est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SAS VADORA II. Un investissement dans la SAS VADORA II comporte un degré de risque significatif et ne doit être envisagé que par des investisseurs dont les ressources financières sont suffisantes pour leur permettre d'assumer ce risque et qui n'ont pas un besoin immédiat de rendre liquide leur investissement ou d'obtenir le remboursement de leur souscription.

### RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Le fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué en totalité. Les investissements réalisés connaîtront les évolutions et aléas des marchés sur lesquels ils sont investis, notamment logistiques. Aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des sociétés ne préjugent pas de leurs performances futures. Les investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans le fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte en capital.

### RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le style de gestion pratiqué par le fonds et la société de gestion repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés sur lesquels les investissements et opérations seront réalisés. Il existe un risque que le fonds ne soit pas investi à tout moment sur les marchés les plus performants. La performance du fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

### 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.

### RISQUE LIÉ AU FINANCEMENT BANCAIRE

Le fonds pourra avoir recours à l'endettement bancaire. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les

fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du fonds mais également les risques de perte, ce qui pourra induire un risque de baisse de la valeur liquidative.

Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêts.

### RISQUE DE SOUS-PERFORMANCE DU FONDS

Même si les stratégies mises en œuvre doivent parvenir à réaliser l'objectif de gestion que le fonds s'est fixé, il ne peut être exclu que des circonstances de marché, ou un défaut d'évaluation des opportunités par la Société de Gestion, puissent conduire à une sous-performance du fonds par rapport aux objectifs de l'Investisseur, étant entendu que ce risque peut avoir un impact variable en fonction de la composition du portefeuille de l'Investisseur.

### RISQUE LIÉ AUX RACHATS / DISTRIBUTIONS DES ACTIFS DU FONDS ET CESSIONS D'ACTIONS

Les distributions d'actifs et/ou rachat d'actions dépendent de la capacité du fonds à céder les actifs en portefeuilles et à réaliser des distributions des produits de leurs portefeuilles. Les distributions d'actifs et/ou rachats d'actions peuvent donc être limités ou réduits en fonction des contraintes de liquidité des actifs sous-jacents et n'intervient que tardivement dans la vie du fonds, et le cas échéant, uniquement à la clôture de la liquidation du fonds. En cas de cession des actions, le prix de cession peut également être nettement inférieur à la

### RESTRICTION FATCA

Les actions de la SAS Vadora II ne sont pas destinées et ne peuvent pas être souscrites par des résidents ou citoyens des Etats-Unis d'Amérique (en ce compris leurs territoires et possessions) et plus largement par toute « US Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

dernière Valeur Liquidative connue.

### RISQUE LIÉ À L'ILLIQUIDITÉ DES ACTIONS DU FONDS

L'attention des Investisseurs est attirée sur le caractère à moyen terme de cet investissement. Il n'y a pas aujourd'hui et il n'y aura pas dans le futur de marché organisé sur lequel les actions du fonds pourraient être négociées. Les actions du fonds ne peuvent pas être vendues ou transférées sans respecter les dispositions des statuts. Le transfert des actions du fonds peut être restreint/limité en vertu des lois applicables sur les valeurs mobilières dans plusieurs juridictions. Il n'y a pas de marché organisé pour les actions du fonds et un tel marché ne devrait pas se développer à l'avenir. En conséquence, un Investisseur pourrait ne pas être en mesure de liquider rapidement son investissement dans le fonds dans un délai compatible avec ses contraintes ou pour toute autre raison.

### 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.

### RISQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire du fonds.



ALDERAN, société par actions simplifiée  
au capital de 1.611.111 euros, dont le siège  
social est situé 87, avenue Kléber 75116 Paris,  
immatriculée au registre du commerce et des  
sociétés de Paris sous le numéro  
538 704 479.

Société de Gestion de portefeuilles agréée par  
l'Autorité des Marchés Financiers  
le 5 septembre 2017

87, avenue Kléber • 75116 Paris  
+ 33 (01) 42 89 47 95

Agrément AMF n° GP-17000026

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