

IMMOBILIER SOLIDARITE 2

Code ISIN : FR0014002T01

Document d'Informations Clés (DIC)

OBJET

Ce document vous fournit les informations clés concernant ce produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont requises par la loi afin de vous aider à comprendre la nature, les risques, coûts, gains potentiels et pertes liés à ce produit et vous aider à le comparer aux autres produits.

Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques de ce FIA décrits à la rubrique « **II – Risques liés à l'activité de l'Emetteur et à son projet** » du Document d'Information Synthétique.

PRODUIT

IMMOBILIER SOLIDARITE 2, Fonds d'Investissement Alternatif de droit français géré par SIGMA GESTION, société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-04000041.

Adresse de la société de gestion : 18, rue de la Pépinière 75008 Paris.
Pour plus d'informations merci de nous contacter au 01.47.03.98.42 ou via notre site web www.sigmagestion.com.
Autorité compétente du Produit : Autorité des Marchés Financiers, 17 Place de la Bourse, 75002 Paris.
Ce document a été mis à jour dernièrement le 17/02/2021.

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

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

Le fonds est un Autre FIA au sens du III de l'article L214-24 du code monétaire et financier, constitué sous forme de société anonyme.

OBJECTIFS

L'objectif d'investissement du fonds est d'investir ses actifs dans des sociétés éligibles sélectionnées par SIGMA GESTION, pour que ces dernières concrétisent plusieurs projets de développement immobilier responsable qu'elles auront clairement identifié au préalable, tout en permettant aux investisseurs de bénéficier des dispositions des articles 199 terdecies-0 A et 199 terdecies-0 AA du CGI au titre de leur investissement.

Stratégie mise en œuvre : la stratégie d'investissement du fonds répond à des critères de sélection précis d'entreprises qualifiées de marchands de biens, notamment en fonction des perspectives de plus-values qui découlent de cette activité, tout en s'assurant que les projets immobiliers des entreprises sélectionnées permettent de contribuer de manière responsable aux problématiques du mal logement en Ile de France. En effet les entreprises cibles sélectionnées ayant la possibilité de louer les biens qu'elles auront acquis, dans l'intervalle de détention de ces derniers, le fonds attachera une importance particulière à la finalité de cette activité, bien qu'accessoire à l'activité de marchand de biens. Ainsi le fonds n'investira des actifs qu'au sein de participations qui, dans le cadre de leur activité locative accessoire à l'acquisition et la revente de leur parc immobilier, mettront ce dernier à disposition d'associations spécialisées dans l'intermédiation locative et plus précisément dans l'accompagnement de familles à revenus modestes et sans logement, ainsi que des travailleurs en situation de précarité de logement, agréées Solibail, Louez solidaire, et/ou qui pourraient avoir contracté des partenariats avec la mairie de Paris et Ile de France, étant précisé que si cette dernière condition fait défaut, les participations cibles ne seront pas sélectionnées et ne feront donc pas l'objet d'un investissement par le fonds.

Composition du portefeuille : Le fonds envisage de créer un portefeuille d'au moins deux (2) sociétés éligibles, correspondant à la stratégie d'investissement précitée. Les deux sociétés éligibles évoquées ont d'ores et déjà été identifiées par SIGMA GESTION. Pour de plus amples informations concernant ces deux sociétés, l'investisseur est invité à se reporter au paragraphe « Sociétés Eligibles identifiées » figurant au sein du C « Utilisation des fonds levés » du I du Document d'Information Synthétique (DIS).

Zone géographique d'investissement : Les deux sociétés éligibles sélectionnées par SIGMA GESTION sont immatriculées au RCS de Paris. Elles réaliseront leurs futurs investissements immobiliers au sein des arrondissements du nord de Paris, des 13e et 14e arrondissements, ainsi que dans quelques communes en Ile de France.

Effet de levier : Le fonds pourra avoir recours à l'effet de levier dans le cadre de la prise de participations dans la limite de dix (10) % du montant des souscriptions.

Politique de distribution : L'investisseur est informé de l'absence de politique de dividendes du fonds, impliquant une absence de rendement tout au long de la vie de ce dernier. Le rendement potentiel de l'investissement dans le fonds ne pourra être apprécié qu'à la date de liquidation de celui-ci.

INVESTISSEURS DE DETAIL CIBLES

Il est envisagé de commercialiser le fonds aux investisseurs de détail disposant à la fois d'un horizon d'investissement long terme (8 ans), d'une capacité d'épargne leur permettant d'investir une somme minimum de 1.000 euros en parts du fonds, ainsi que d'une capacité à assumer la perte de leur investissement.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risques :



Ce FIA de capital investissement présentant un risque très élevé de perte en capital, la case 7 apparait comme la plus pertinente pour matérialiser le degré de risque dans l'échelle de risque de l'indicateur synthétique. Les investissements dans le FIA IMMOBILIER SOLIDARITE 2 sont considérés comme une classe d'actifs « à risques ».



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que conservez le produit pendant 8 années. Vous ne pourrez pas sortir du produit avant l'échéance.

L'indicateur synthétique de risques permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.

Risque important pour le FIA non-pris en compte par l'indicateur de risque

Risque de liquidité : dans la mesure où le Fonds investit 100% des souscriptions au capital de PME pour une durée de huit (8) ans maximum, le souscripteur est informé du blocage de son investissement pendant cette durée soit jusqu'au 31 décembre 2029.

Risque de contrepartie : celui-ci correspond notamment à la situation dans laquelle une contrepartie fait défaut et ne peut plus, de ce fait, honorer ses engagements. Tel est le cas d'une perte sur une créance.

Risque fiscal : le souscripteur est informé du risque de perte de son avantage fiscal dans le cas où le délai de conservation des titres de l'émetteur, imposé aux articles 885-0 V bis et 199 terdecies 0 A du CGI, ne serait pas respecté. D'autre part, l'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la réduction d'impôt dont il peut bénéficier en tant qu'investisseur du fonds pourrait être réduite, et/ou différée, voire nulle si le fonds ne parvenait pas à atteindre son objectif d'investir 100% de ses actifs au sein de sociétés éligibles.

Risques de diversification limitée de l'investissement (ou « risque de concentration ») : le fonds envisage de créer un portefeuille d'au moins deux (2) Sociétés Eligibles, assurant une diversification faible des risques.

SCENARIOS DE PERFORMANCE

Investissement 10.000 euros Scénarios Evolution du montant de la souscription		1 an	4 ans	8 ans (période d'investissement recommandée)
Scénarios de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7.000 €	4.000€	2.000 €
	Rendement annuel moyen	-30%	-20,46%	-18,21%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8.000 €	6.000 €	4.000 €
	Rendement annuel moyen	-20%	-11,98%	-10,82%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9.500 €	11.700€	15.000€
	Rendement annuel moyen	-5%	4%	5,20%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12.000 €	20.000 €	25.000€
	Rendement annuel moyen	20%	18,91%	12,13%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir avec la durée de détention de 8 ans en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10.000€.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios 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.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais de souscription 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 LE FONDS N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

SIGMA GESTION est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité de Marchés Financiers. SIGMA GESTION doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs du fonds IMMOBILIER SOLIDARITE 2 serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs du fonds sont en effet assurées par le dépositaire du véhicule.

L'investissement dans le fonds n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

COÛTS AU FIL DU TEMPS

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 10000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

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 sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (8 ans)
Coûts totaux	337,5 €	1.350 €	2.700€
Incidence sur le rendement (Réduction du rendement) par an	3,37%	3,37%	3,37%

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	0 %	Coûts d'entrée lors de l'investissement Ces frais sont pris en charge par la société de gestion
	Coûts de sortie	0 %	Coûts de sortie à l'échéance de l'investissement. Ces frais sont pris en charge par la société de gestion
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	N/A	Incidence des coûts encourus lorsque sont achetés ou vendus des investissements sous-jacents au produit. Ces frais sont pris en charge par la société de gestion.
	Autres coûts récurrents	3,37%	Incidence des coûts prélevés chaque année pour gérer vos investissements
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	0 %	Incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement
	Commission d'intéressement	0 %	Incidence des commissions d'intéressement sur le rendement

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPEE ?

PERIODE DE DETENTION RECOMMANDEE : 8 ans

Le fonds est un fonds fermé, ce qui signifie que les parts ne peuvent pas être remboursées sur demande des investisseurs avant la mise en liquidation des participations.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Si vous souhaitez formuler une réclamation, veuillez nous contacter par courrier postal ou e-mail

SIGMA GESTION S.A - 18, rue de la Pépinière 75008 Paris
Site internet : www.sigmagestion.com
Tel. 01.47.03.98.42
E-mail : infos@sigmagestion.com

Les réclamations doivent être adressées par écrit à la personne en charge des réclamations (par courrier postal, ou par e-mail).

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les informations contenues dans le DIC sont complétées par le Document d'Information Synthétique qui sera communiqué aux investisseurs et également mis à leur disposition sur le site internet de la société de gestion ainsi qu'au siège de la société sis 18 rue de la Pépinière, 75008 Paris.

Dépositaire : RBC INVESTOR SERVICES BANK FRANCE S.A.

Document mis à jour le 18/03/2021