

« 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 ».

FPCI PARIS AUTREMENT

FR0013289089

Fonds Professionnels de Capital Investissement

Société de Gestion : Victoires Haussmann SGP

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif du fonds est centré sur l'exploitation d'hébergements touristiques haut de gamme, dans des immeubles qui seront soit détenus en propre, soit pris à bail auprès d'un bailleur tiers, avec une stratégie de valorisation à court-terme, ou moyen-terme.

Le Fonds a pour objectif de réaliser des opérations de prises de participations directes ou indirectes, en fonds propres ou en titres donnant accès au capital, dans des sociétés dont les titres ne sont pas admis à la négociation sur un marché d'instruments français ou étranger détenant, directement ou indirectement :

- En pleine propriété ou en copropriété ou par des droits réels (crédit-bail immobilier, nue-propriété, usufruit, bail à construction ...), des murs, terrains ou tous droits réels immobiliers ;
- Des fonds de commerce exploités dans lesdits des murs ou droits réels immobiliers ;
- Tous actifs mobiliers, meubles meublants et autres biens ou fournitures concourant à l'exploitation des immeubles dans le cadre d'une gestion en résidence de tourisme de prestige.

Le processus d'investissements intègre les étapes d'analyses et d'études concernant :

- La sélection géographique : la stratégie d'investissement s'oriente vers des Actifs Immobiliers localisés dans les régions les plus prisées par les touristes ;
- La sélection des Actifs Immobiliers mêmes : les Actifs Immobiliers sont sélectionnés en tenant compte notamment de critères d'emplacement, de taille (règles de dispersion et de répartition), d'appréciations d'ordre qualitatif (positionnement du produit dans son marché, qualité technique), de rentabilité (rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des cash flows, risque locatif, qualité du locataire, nature des baux).

Conformément aux dispositions des articles L. 214-28, L.214-159 et L. 214-160 du CMF, l'Actif Net du Fonds doit être constitué pour 50 % au moins de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou de titres donnant accès au capital de sociétés qui ne sont pas admises aux négociations sur un Marché, ou, par dérogation à l'article L. 214-24-34 du CMF, de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans leur Etat de résidence (« Quota Juridique »).

Sont également pris en compte pour le calcul du Quota Juridique dans la limite de 20 % de l'Actif du Fonds, les titres de capital ou donnant accès au capital admis aux négociations sur un Marché d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, émis par des sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €).

L'Actif du Fonds peut également comprendre :

- dans la limite de 15 %, les avances en compte courant, consenties, pour la durée de l'investissement réalisé, à des sociétés dans lesquelles le Fonds détient au moins 5 % du capital. Ces avances sont prises en compte pour le calcul du Quota Juridique lorsqu'elles sont consenties à des sociétés remplissant les conditions pour être retenues dans ledit Quota Juridique ; et
- des droits représentatifs d'un placement financier émis sur le fondement du droit français ou étranger qui a pour objet principal d'investir dans des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un Marché. Ces droits ne sont retenus dans le Quota Juridique qu'à concurrence du pourcentage d'investissement direct de l'actif de l'entité concernée dans les sociétés éligibles audit Quota Juridique.

Le Fonds pourra recourir à un endettement bancaire en vue de l'acquisition de Filiales, conformément au dispositif de l'article L.214-160 du CMF dans la limite de 10% de son actif. Le Fonds est éligible au PEA.

Affectation des résultats : Les revenus distribuables sont égaux au résultat net du Fonds augmenté s'il y a lieu du report à nouveau et majoré ou diminué, selon le cas, du solde du compte de régularisation des revenus afférents à l'exercice clos. Les distributions de produits de cession sont réparties au prorata du nombre de parts détenues par chaque porteur.

Les souscriptions sont réservées aux clients professionnels ou assimilés professionnels au sens des II et III de l'article 423-49 du Règlement général de l'AMF.

Période de commercialisation et durée de blocage : La période de commercialisation s'ouvre au jour de signature du premier Engagement de Souscription et ne pourra pas excéder une durée totale maximale de vingt-quatre (24) mois. Les Investissements seront réalisés dans l'optique d'une cession de titres en vue d'une fin de liquidation du Fonds intervenant dans les sept (7) ans suivant la Date de Constitution, la décision de la Société de Gestion sur ce point étant prise sur les conseils du Conseil Immobilier au regard de la stratégie du Fonds. La durée de placement recommandée est de 7 ans.

Demande de rachat : En dehors des cas de décès ou d'invalidité permanente d'un porteur de part, dans lesquels la Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour permettre le rachat des parts du porteur concerné, les porteurs de parts ne peuvent pas demander le rachat de leurs parts par le Fonds pendant toute la durée du Fonds définie à l'Article 11 du Règlement. Les demandes de rachat sont centralisées par la Société de Gestion et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats, tel que ce terme est défini ci-après (soit à cours inconnu). Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 17 heures (heure de Paris) la veille de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la "Date de Centralisation des Rachats"). Si l'ordre de rachat est reçu après ces dates, le rachat est exécuté sur la Valeur Liquidative suivante.

PROFIL DE RISQUE ET RENDEMENT



**SIGNIFICATION DE CET INDICATEUR : Les Fonds de capital investissement tels présentent un risque très élevé de perte en capital, en raison de la prise de participation au capital de sociétés non cotées. De ce fait, la case 7 apparaît comme la plus pertinente pour matérialiser le degré de risque dans l'échelle de risque de l'indicateur synthétique. En effet, la performance du Fonds n'est pas garantie et le capital investi par le porteur peut ne pas lui être totalement restitué.*

Risques importants pour le Fonds non pris en compte dans cet indicateur

Risques liés au marché du tourisme : L'évolution défavorable des chiffres liés au tourisme, à la concurrence des secteurs hôteliers et du secteur privé non réglementé, d'obligations de remise aux normes de résidences de tourisme et autres, tant à l'échelle du Grand Paris que de la zone d'investissement concernée, font partie des risques liés au marché immobilier susceptible d'impacter significativement à la baisse la Valeur Liquidative.

Le risque d'attaques terroristes ou plus globalement d'incidents contribuant à renforcer le sentiment d'insécurité sont des risques additionnels venant généralement contribuer à l'évolution défavorable, parfois très brutale, du secteur du tourisme, et peuvent donc également impacter significativement à la baisse la valeur des immeubles et des fonds de commerce exploités en résidences touristiques.

FRAIS

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

Le taux de frais annuel moyen (TFAM) du gestionnaire et distributeur, supporté par le Souscripteur, est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

Le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds, y compris prorogations, telle qu'elle est prévue dans son règlement et le montant maximal des souscriptions initiales totales (incluant les droits d'entrée) susceptibles d'être acquittés par le souscripteur.

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

| Catégorie agrégée de frais | Taux de frais annuels moyens (TFAM) |
|-----------------------------|--|
| Commission de souscription | 6% TTC (Montant des engagements de souscription) |
| Frais récurrents de gestion | 2.12% TTC (Valeur des Actifs) |
| Frais de constitution | 91 200 € TTC (forfait) |
| Frais de Fonctionnement | 40.000 € TTC |

Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances

Les parts A confèrent une attribution prioritaire des produits du Fonds (le "Rendement Prioritaire"), correspondant à un intérêt annuel au taux de 7% par an, appliqué sur une assiette égale à la différence positive entre (i) le montant cumulé de leur Souscription Libérée depuis la Date de Constitution du Fonds et (ii) le montant cumulé des sommes versées par le Fonds aux porteurs de parts A depuis la Date de Constitution du Fonds. Cet intérêt annuel fait l'objet d'une capitalisation ou, s'il y a lieu, prorata temporis sur la base d'une année de 365 jours en cas de calcul sur période inférieure à un (1) an.

Le Rendement Prioritaire ne pourra être versé qu'à condition : (i) que les porteurs de parts de catégories A et B aient reçu un montant égal au montant de leur Souscription Libérée et (ii) que le Fonds soit en mesure de procéder à ces remboursements.

Le Rendement Prioritaire cesse d'être calculé à compter du jour où les porteurs de parts de la catégorie concernée ont perçu, dans le cadre de distributions ou de rachats de parts, un montant égal au montant de leurs Souscriptions Libérées du Fonds augmenté du Rendement Prioritaire dû. Le Rendement Prioritaire est calculé annuellement sur la base de la dernière valorisation semestrielle connue. Le Rendement Prioritaire au titre d'une période plus courte sera calculé prorata temporis du nombre de jours écoulés par rapport à la durée totale d'un semestre fixée à centre quatre-vingt (180) jours.

- Les parts de catégorie A ont vocation à recevoir :

- (i) un montant égal à leur Souscription Libérée (hors Commission de Souscription et hors Commission de Souscription Additionnelle),
- (ii) un montant correspondant au Rendement Prioritaire, et
- (iii) un montant égal à une quote-part de 80 % du solde de l'Actif Net du Fonds.

-Les parts de catégorie B ont vocation à recevoir :

- (i) un montant égal au montant de leur Souscription Libérée, et
- (ii) un montant égal à une quote-part de 20 % du solde de l'Actif Net du Fonds.

Ouverture des droits attachés à chaque catégorie de parts : ordre de priorité

Les droits attachés aux parts tels à chaque catégorie de parts s'exercent lors des distributions en espèces effectuées par le Fonds, quelle qu'en soit l'origine (avoirs ou revenus distribuables) selon l'ordre de priorité d'imputation suivant :

- (i) en premier lieu, les porteurs de parts A, jusqu'à ce qu'ils aient reçu un montant égal au montant de leur Souscription Libérée ;
- (ii) en deuxième lieu, les porteurs de parts B, jusqu'à ce qu'ils aient reçu un montant égal au montant de leur Souscription Libérée ;
- (iii) en troisième lieu, les porteurs de parts A jusqu'à ce qu'ils aient reçu un montant égal au montant du Rendement Prioritaire ;
- (iv) en quatrième lieu le solde, s'il existe, est réparti entre les porteurs de parts A et B à hauteur :
 - de 80 % dudit solde pour les porteurs de parts A,
 - de 20 % dudit solde pour les porteurs de parts B.

PERFORMANCES PASSES

Le FPCI a été autorisé à la commercialisation en novembre 2017, aucune valeur liquidative a été calculée à ce jour.

INFORMATIONS PRATIQUES

Nom du dépositaire :

Société Générale Securities Services

Lieu et modalités d'obtention d'informations pratiques (Valeur liquidative, règlement, Rapports annuels et périodiques) :

Victoires Haussmann sgp, 134 bd Haussmann, 75008 Paris
contact@vhsgp.fr / 01 53 42 46 61 / www.vhsgp.fr

Fiscalité :

La fiscalité de l'Etat du FPCI peut avoir un impact sur le régime fiscal applicable à l'investisseur.

Le présent FCP n'est pas ouvert aux résidents des Etats-Unis d'Amérique / "U.S. persons" (la définition est précisée dans le prospectus). Chaque investisseur devra vérifier, en fonction de sa situation personnelle, s'il respecte les conditions d'application des régimes fiscaux de faveur susceptibles de s'appliquer en matière d'impôt sur le revenu aux personnes physiques qui souscrivent des Parts du Fonds.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la délivrance de l'agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF) ne signifie pas que le produit présenté est éligible aux différents dispositifs fiscaux. L'éligibilité à ces dispositifs dépendra notamment du respect de certaines règles d'investissement au cours de la vie de ce produit, de la durée de détention ainsi que de la situation individuelle de chaque souscripteur.

La responsabilité de la Société de Gestion, VH SGP, 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.

Le Fonds est déclaré à l'AMF et est régi par des règles définies par le règlement.
Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 01/01/2018.