



# Document d'Informations Clés (DIC)

## 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

ANO STRATEGIC REAL ESTATE PARTNERS I - "ASREP I" PARTS A	
de la Société en Libre Partenariat, fonds d'investissement alternatif de droit français (ci-après le "Fonds")	
Code ISIN : FR001400PIW4	
Nom de l'initiateur (Gérant et société de gestion du Fonds)	ANOZYS REIM SAS
De plus amples informations sur ce produit peuvent vous être communiquées :	
Sur le site internet suivant :	www.anozys.com
par téléphone :	+33 (1) 80 82 50 00
Autorité compétente, chargée du contrôle d'ANOZYS REIM SAS :	Autorité des Marchés Financiers (AMF)
Date de production du DIC :	22/04/2024

**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

SLP : Société en Libre Partenariat. La société de libre partenariat constitue un type de fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société en commandite simple régie par les articles L. 214-162-1. Il s'agit d'un fonds d'investissement alternative au sens de la directive 2011/61/UE dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts (les "**Statuts**"). La SLP n'est pas soumise à l'agrément de l'AMF et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires par rapport aux règles d'investissement des fonds soumis à l'agrément de l'AMF.

### Objectifs

L'objectif d'investissement de la SLP est de constituer un portefeuille à vocation immobilière composé principalement de bases logistiques et d'entrepôts de stockage situés dans le centre-ville de grandes villes françaises et qui pourront être mis en location, en vue de leur revente, au profit de preneurs-locataires qui proposeront ces actifs à des opérateurs souhaitant pouvoir bénéficier de surfaces de stockage et de livraison supplémentaires à proximité de leurs points de vente (les "**Actifs Ciblés**"). En vue de la réalisation de son objectif d'investissement consistant à restructurer et/ou convertir des actifs immobiliers à un nouvel usage en vue de leur revente, la SLP pourra également acquérir directement ou indirectement des terrains ou tout autre type d'actifs immobiliers considéré comme obsolète ("**Objectif d'Investissement**").

Les Actifs Ciblés pourront être détenus directement ou indirectement par la SLP. Dans ce cadre, l'acquisition indirecte des Actifs Ciblés par la SLP se fera en particulier (i) au travers le co-investissement en fonds propres par la SLP, avec la société Mont Thabor Investment, au sein d'une société par actions simplifiée de droit français (la "**NewCo**") elle-même investie dans des véhicules intermédiaires qui assureront la gestion des Actifs Ciblés (les "**SPV**") ou (ii) par l'acquisition directe de titres financiers émis par les SPV. En tout état de cause, un SPV sera créée pour chaque Actif Ciblé détenue indirectement en portefeuille. La NewCo et les SPV seront des sociétés dont le siège social est situé dans l'EEE et ayant une activité commerciale, en particulier de marchand de biens et/ou promotion immobilière.

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

### Indicateur de risque



RISQUE LE PLUS FAIBLE

RISQUE LE PLUS ELEVE

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les Parts A jusqu'à la clôture de sa liquidation (soit au minimum 6 ans prorogeables pour deux (2) fois un (1) an). Vous ne pourrez pas sortir de la SLP avant son dernier jour de liquidation mais pourriez, le cas échéant, vendre vos Parts A. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement vos Parts A ou de devoir les vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous pourriez percevoir en retour.

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 très forte. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau très 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 et que vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pourriez perdre l'intégralité de votre investissement.

Un SRRI de 6 a été retenu par la société de gestion afin de tenir compte 1-du fait que l'indice retenue a été ajusté et adapté à des conditions de levier plus proches des statuts de la SLP, 2- d'une stratégie basée sur un produit innovant dont ni la profondeur de marché et ni la liquidité ne sont éprouvées.

#### Risques importants pour la SLP non pris en compte dans l'indicateur :

##### Risque de perte en capital

La SLP proposée par Anozys REIM n'offre aucune garantie de protection en capital. Un investissement dans la SLP constitue un engagement à long terme présentant un fort risque, sans assurance de rentabilité. Il est possible que les investisseurs perdent l'intégralité ou une partie de leur investissement dans la SLP.

##### Risque de liquidité

La SLP sera amenée à détenir principalement des titres qui ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers et dont la liquidité pourra être faible voire inexistante. La SLP pourra ne pas être en mesure de céder les SPV ou les Actifs Ciblés dans le détail et aux niveaux des prix initialement envisagés.

##### Risque lié à la gestion discrétionnaire

La SLP est gérée par la Société de Gestion. Les investisseurs ne pourront pas, sauf stipulation expresse contraire des Statuts, prendre des décisions concernant la gestion des investissements de la SLP et leurs cessions ou toute autre décision concernant la conduite des activités de la SLP et n'auront pas l'opportunité de contrôler ou d'influencer la gestion quotidienne des affaires de la SLP. Le succès de la SLP dépend essentiellement de la Société de Gestion.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à aux Statuts de la SLP.

La SLP ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché et la performance de la SLP n'étant pas garantie, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Également, si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

#### SCENARIOS DE PERFORMANCE (MONTANTS EXPRIMES EN EUROS) :

Investissement de : 10 000 € Scénarios		1 an	3 ans	6 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	7 618 €	7 718 €	7 143 €
	Rendement annuel moyen	-23,82%	-8,27%	-5,45%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 590 €	8 420€	8 420 €
	Rendement annuel moyen	-14,10%	-5,57%	-2,83%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 810 €	14 624 €	19 754 €
	Rendement annuel moyen	-1,90%	13,51%	12,02%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 270 €	15 512 €	19 197 €
	Rendement annuel moyen	2,70%	15,76%	13,03%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir sur 6 ans, en fonction des différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10.000 euros en Parts A.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont 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 de ce que vous 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 ANOZYS REIM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

ANOZYS REIM 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 SLP sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SLP. Il est précisé que le patrimoine de la SLP est distinct de celui de la Société de Gestion et que, ce faisant, toute défaillance de la Société de Gestion n'entraîne pas de défaillance

corrélative de la SLP, la gestion de la SLP pouvant en effet être transférée à une autre société de gestion de portefeuille. Par conséquent, le défaut de ANOZYS REIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SLP. L'investisseur peut subir une perte financière (pouvant représenter une partie ou la totalité du montant investi) en cas de défaut du produit. Les pertes potentielles de tout investisseur en lien avec ce risque de défaut ne sont pas couvertes par un régime de garantie ou de compensation de l'investisseur.

#### QUE VA ME COUTER 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 (Parts A), pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres

présentés supposent que vous investissiez 10 000 € en Parts A. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit (Parts A) et du rendement du produit (Parts A).

#### 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 relatifs au produit sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 3 ans	Si vous sortez après 6 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	543 €	1 149 €	2 059 €
RIY (Réduction du rendement) par an	5,43%	4,36%	2,38%

#### 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 : 7,20%	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 : Non applicable.	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille : 1,20%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 3,0315%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats : Non applicable.	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement : Non applicable.	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance.

#### COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Vous devez conserver vos Parts A jusqu'à la liquidation finale, soit six (6) ans, prorogables pour 2 périodes successives d'1 an chacune dans les conditions prévues par les Statuts.

La SLP est un fonds fermé, ce qui signifie que les Parts A ne peuvent pas être remboursées à la demande des investisseurs avant le dernier jour de la liquidation de la SLP. **Les demandes de rachat sont bloquées pendant cette période.**

Aucun investisseur ne pourra demander à la SLP de racheter des Parts avant le Dernier Jour de Liquidation.

L'investisseur qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose d'un moyen énoncé au « Article 27.5 – TRANSFERTS DE PARTS » des Statuts.

#### COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Toute réclamation ou difficulté concernant la SLP ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SLP ou qui la commercialise peut-être adressée :

- par courrier au service conformité de ANOZYS REIM – 29-31 rue de Courcelles – 75008 Paris
- ou par courrier électronique à [backoffice@anozys.com](mailto:backoffice@anozys.com)
- ou par téléphone Tél : +33 (1) 80 82 50 00

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'investisseur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'investisseur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de ANOZYS REIM et ne soit pas satisfait de la réponse de ANOZYS REIM 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)).

#### AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Vous pouvez prendre connaissance des Statuts pour toutes informations supplémentaires sur la SLP. La souscription aux Parts A est régie exclusivement par les Statuts et le bulletin de souscription. De plus amples informations sur la SLP peuvent être demandées gratuitement, à tout moment, auprès d'ANOZYS REIM - 29-31 rue de Courcelles – 75008 Paris (courrier électronique : [backoffice@anozys.com](mailto:backoffice@anozys.com)).

Afin de décider ou non d'investir dans la SLP, les investisseurs potentiels doivent s'appuyer sur leur propre analyse, et notamment sur les avantages et les risques que présente ce produit.

La SLP étant nouvellement créée, il n'existe pas à la date du présent document de rapport relatif aux performances passées. Ces documents seront disponibles dans les mêmes conditions que les Statuts. Sauf indication contraire, ces documents vous seront adressés par voie électronique.

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision.