

# INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR

## FPS FINAPROM 2019 – Parts A

Fonds Professionnel Spécialisé soumis au droit français (ci-après le « Fonds »)

Parts A – Code ISIN : FR0013406527

123 Investment Managers (ci-après la « Société de Gestion »)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FIA. 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. Les termes commençant par une majuscule dans le présent document ont le sens qui leur est attribué dans le Prospectus du Fonds.

## 1. Description des Objectifs et de la Politique d'Investissement

Le Fonds a pour objet en France principalement et dans les États membres de la Zone Euro de manière subsidiaire, la prise de participations et/ou le financement, à la création ou postérieurement, de toutes sociétés exerçant l'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, au moyen de la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital (ex : actions, actions de préférence, parts sociales, bons de souscription d'actions) et/ou de titres donnant accès au capital (obligations convertibles ou remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions, etc.) et/ou des obligations ou de comptes courants d'associés de sociétés dans lesquelles le fonds sera associé.

**Recommandation :** ce Fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 2023.

## 2. Profil de risque et de rendement

Indicateur de risque du Fonds :



Le Fonds présentant un risque très élevé de perte en capital, la case 7 apparaît comme la plus pertinente pour matérialiser le degré de ce risque (notamment lié aux investissements non cotés).

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

### - Risque d'illiquidité des actifs du Fonds

Les Actifs du Fonds comprennent principalement des investissements non cotés dont le cours ne peut être obtenu auprès d'une bourse ou d'une source également vérifiable. Ces Actifs sont peu ou pas liquides. Par suite, et bien que le Fonds aura pour objectif d'organiser la réalisation de ses Actifs dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que le Fonds éprouve des difficultés à céder ses Actifs dans les délais et à un niveau de prix souhaités.

### - Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion discrétionnaire repose sur l'anticipation, l'identification et la sélection des Actifs et des évolutions de l'offre et de la demande de nouveaux investisseurs susceptibles d'investir dans les Actifs. Le choix des Actifs est à la discrétion de la Société de Gestion dans les conditions fixées par le Prospectus et le Règlement. Il existe un risque que le Fonds ne puisse procéder à la cession des Actifs et donc réaliser de nouveaux investissements dans de nouveaux Actifs éligibles. En raison de la nature spécifique des Sociétés du Portefeuille et de la stratégie du Fonds, la Société de Gestion est susceptible de ne pas trouver un nombre suffisant d'opportunités intéressantes à des conditions économiques raisonnables pour satisfaire les objectifs de diversification du Fonds.

### - Risque lié à l'absence d'historique opérationnel

Le Fonds est une entité en cours de formation qui n'a pas d'expérience opérationnelle sur laquelle les Porteurs pourraient fonder des espoirs de résultats futurs. Les Porteurs doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion dans les conditions du Prospectus et du Règlement, dans la sélection des Sociétés du Portefeuille et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement.

### - Risque lié à la diversification insuffisante

Il n'y a aucune assurance quant au degré de diversification géographique des investissements qui sera effectivement atteint par le Fonds. Le Fonds peut participer à un nombre limité d'investissements, et en conséquence, leur rentabilité peut être substantiellement et défavorablement impactée en cas de conjoncture défavorable d'un seul secteur géographique.

### - Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du Fonds.

### - Risque juridique

Comme tout véhicule d'investissement, le Fonds peut voir sa responsabilité mise en jeu ou être appelé en garantie relativement à une des Sociétés du Portefeuille dans

laquelle elle a investi et plus particulièrement les SCCV concernant le risque des associés d'une société civile au titre de leur obligation au passif social. Ces événements sont susceptibles de diminuer la capacité financière ou la rentabilité du Fonds.

### - Risque lié au marché immobilier et à la détention d'actifs immobiliers physiques

Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la construction, à l'augmentation du coût de la construction ou à la détention et la réhabilitation, et à la vente d'immeubles détenus indirectement par le Fonds et aux risques de dépréciation de ces actifs immobiliers physiques : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

En particulier, la valeur des immeubles construits en vue de leur vente détenus par les Sociétés du Portefeuille est liée à l'évolution des marchés immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'Actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier et au marché de la construction) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des immeubles détenus par les Sociétés du Portefeuille et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Sociétés du Portefeuille détenus par le Fonds.

Les autres facteurs de risque sont détaillés dans le Prospectus du Fonds.

## 3. Frais Répartition des taux de frais annuels moyens (« TFAM ») maximaux gestionnaire et distributeur par catégorie agrégée de frais

Le TFAM 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 (éventuellement prorogée) telle qu'elle est prévue dans son Prospectus ;
- et le montant des souscriptions initiales totales.

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

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

Catégorie agrégée de frais	Taux de frais annuels moyens (TFAM maximum) <sup>(1)</sup>	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	dont TFAM distributeur maximal
Commission de souscription <sup>(2)</sup>	0,5000%	0,3333%
Commission de gestion <sup>(3)</sup>	3,0000%	1,2500%
Frais de constitution <sup>(4)</sup>	0,1667%	0%
Frais administratifs externes <sup>(5)</sup>	0,3000% HT	0%
Frais de gestion indirects	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>3,9667%</b> = valeur du TFAM-GD maximal	<b>1,5833%</b> = valeur du TFAM-D maximal

<sup>(1)</sup> La politique de gestion des frais n'a pas vocation à évoluer en fin de vie du Fonds. Pour plus de précisions sur ces hypothèses, veuillez-vous référer au Prospectus du Fonds.

<sup>(2)</sup> La commission de souscription est payée par le souscripteur et non acquise au fonds. Il n'y a pas de droits de sortie.

<sup>(3)</sup> La commission de gestion comprend notamment la rémunération de la Société de Gestion, des intermédiaires chargés de la commercialisation, etc.

<sup>(4)</sup> Les frais de constitution du Fonds correspondent aux frais et charges supportés par la Société de Gestion pour la création, l'organisation et la promotion du Fonds (frais juridiques, frais de marketing, etc.).

<sup>(5)</sup> Les frais administratifs externes sont tous les frais liés aux activités d'investissement du Fonds. Ces frais recouvrent les frais et honoraires d'audit, d'études et de conseils relatifs à l'acquisition, la cession de titres et au suivi des participations, et. Ce sont également les frais liés à la rémunération du commissaire aux comptes, dépositaire, etc.

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer à l'article 5.19 du Prospectus du FPS Finaprom 2019.

## **Commission normalisée, selon trois scénarios de performance, entre le montant des parts ordinaires souscrites par le souscripteur, les frais de gestion et de distribution**

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : 6 ans (durée de vie du Fonds, y compris prorogations éventuelles)

Scénarios de performance	Montants totaux, sur toute la durée de vie du Fonds (y compris prorogations), pour une souscription initiale (hors droits d'entrée) de 100 dans le Fonds			
	Souscription initiale	Frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du « carried interest »	Total des distributions au bénéficiaire du souscripteur de parts (nettes de frais)
(évolution du montant des parts ordinaires souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)				
Scénario pessimiste : 50 %	100	24,27	0	25,73
Scénario moyen : 150 %	100	24,27	2,57	123,16
Scénario optimiste : 250 %	100	24,27	12,57	213,16

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective. Ils résultent d'une simulation réalisée selon les normes réglementaires prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n° 2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du code général des impôts.

## **4. Informations Pratiques**

**Nom du dépositaire :** RBC Investor Services Bank France SA.

**Lieu et modalités d'obtention d'informations sur le Fonds :** le Prospectus, le Règlement, le dernier rapport annuel, la dernière composition de l'actif sont ou seront disponibles sur simple demande écrite du porteur adressée à la Société de Gestion dans un délai de 8 jours à compter de la réception de la demande. Sur option, ces documents pourront lui être adressés sous format électronique. Une lettre annuelle indiquant les frais prélevés sur le Fonds au cours de l'exercice sera adressée au souscripteur.

Le Prospectus du Fonds et le DICI sont téléchargeables sur le site [www.123-im.com](http://www.123-im.com). Pour toute question, s'adresser à :

### **123 Investment Managers**

Tél. : 01 49 26 98 00  
e-mail : [info@123-im.com](mailto:info@123-im.com)

**Lieu et modalités d'obtention de la valeur liquidative :** tous les semestres, la Société de Gestion procède à l'évaluation de l'Actif Net du Fonds. La valeur liquidative des parts la plus récente est communiquée à tous les porteurs de parts qui en font la demande, dans les 8 jours de leur demande.

**Informations contenues dans le DICI :** les investisseurs ont été informés qu'ils ne pourront pas demander le rachat de leurs parts pendant la durée de vie du Fonds, soit jusqu'en 2023, voire jusqu'en 2025 en cas de prorogation sur décision de la Société de Gestion.

La responsabilité de la Société de Gestion 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 Prospectus et du Règlement du Fonds. Le Fonds est déclaré auprès de l'AMF. La Société de Gestion est agréée par la France et réglementée par l'AMF.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 4 mars 2019.