

FPS

FINAPROM 2019

INVESTIR DANS UN
PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ
D'OPÉRATIONS DE
PROMOTION IMMOBILIÈRE
ET DE MARCHAND
DE BIENS

123

INVESTMENT
MANAGERS

MONEY IN MOTION

Document non contractuel à caractère promotionnel. Le FPS Finaprom 2019 est un fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Aucune souscription au FPS Finaprom 2019 ne peut être réalisée sans consultation préalable du Prospectus et du Règlement du fonds.



AVERTISSEMENTS



RISQUES GÉNÉRAUX LIÉS AUX FONDS PROFESSIONNELS SPÉCIALISÉS (FPS) :

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 engagée ou être appelé en garantie relativement à une des Sociétés du Portefeuille dans laquelle il 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.

POINTS CLÉS FINAPROM 2019

UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ D'OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DE MARCHANDS DE BIENS : MULTIPROMOTEUR - MULTIPROJET

1 ACCÉDER À UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ D'OPÉRATIONS OFFRANT UN RENDEMENT ANNUEL NET INVESTISSEUR CIBLE DE 8% À HORIZON 4 ANS*.

Finaprom 2019 est un fonds d'investissement dédié au financement d'opérations de promotion immobilière et de marchand de biens en France, avec une approche défensive (opérations maîtrisées sur les plans administratif, financier et commercial).

Le fonds va investir dans plusieurs projets portés par des partenaires expérimentés et disposant d'une solide expertise sur leur marché. L'objectif est de constituer un portefeuille diversifié de projets offrant un rendement annuel net investisseur cible de l'ordre de 8% à horizon 4 ans*.

À ce titre le Fonds investira dans toutes sociétés exerçant l'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, au moyen de :

- 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.)
- Obligations ou comptes courants d'associés de sociétés dans lesquelles le fonds sera associé.

*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont ni garantis, ni contractuels. Ils ne constituent que des objectifs de gestion basés sur les rendements de nos fonds précédents. Par ailleurs 123 Investment Managers rappelle qu'investir dans Finaprom 2019 comporte un risque de perte en capital et d'illiquidité. Ce Fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 2023.

2 PROFITER DU DYNAMISME DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN FRANCE

Selon, les équipes de gestion d'123 IM, le marché de l'immobilier résidentiel en France est structurellement soutenu par une demande importante portée par divers facteurs et conjoncturels.

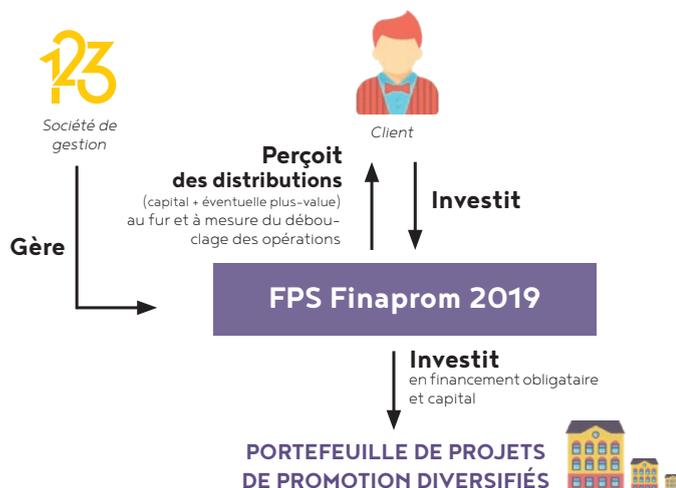
Pour l'Observatoire de l'immobilier de la FPI, plusieurs facteurs jouent notamment positivement sur la promotion immobilière au niveau national :

- Les taux d'intérêt restent historiquement bas. Un relèvement des taux directeur de la Banque Centrale européenne (BCE) donnerait le signal d'un ralentissement des capacités d'emprunt des ménages français en particuliers ceux des premiers déciles de la classe moyenne, mais il ne semble pas être à l'ordre du jour.
- Les soutiens de la demande de logement en zone tendue (PTZ, Pinel, Censi Bouvard) sont pérennisés jusqu'en 2021.
- La demande des ménages pour l'accession à la propriété reste forte

3 BÉNÉFICIER DU SAVOIR-FAIRE DE PARTENAIRES RECONNUS

Finaprom 2019 co-investira aux côtés de promoteurs et de marchands de biens reconnus, disposant d'un historique solide et d'un savoir-faire prouvé et ayant pour la plupart déjà réalisé des opérations de co-investissement avec 123 IM.

Exemples de partenaires accompagnés par le passé :



Avertissement : les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU FONDS



► QU'EST-CE QU'UN PROMOTEUR IMMOBILIER ?

► UN PROMOTEUR EST AVANT TOUT UN CHEF D'ORCHESTRE

Il n'est pas lui-même constructeur mais il intervient à tous les moments clés pour garantir le bon déroulement d'une opération.

Le promoteur immobilier recherche des opérations foncières grâce à ses réseaux puis se charge d'obtenir les autorisations administratives d'urbanisation. Il étudie la faisabilité de l'ouvrage puis prend l'initiative de la réalisation du bâtiment destiné à la vente : il est maître d'ouvrage. Il réunit également les financements nécessaires au projet et en assume le risque. Enfin il gère la commercialisation de l'offre.

► LES INVESTISSEURS PRIVÉS, UNE SOURCE DE FINANCEMENT PRIVILÉGIÉE

Le secteur de la promotion immobilière et du marchand de biens connaît depuis quelques années une croissance soutenue qui s'accompagne d'un besoin accru de financement pour répondre à la demande de logements.

Afin de répondre à ce besoin, les promoteurs préfèrent aujourd'hui se tourner vers les capitaux privés plutôt que de recourir à la co-promotion (association entre plusieurs promoteurs) car cette dernière est notamment source de risques concurrentiels.

Les capitaux propres apportés par des investisseurs privés permettent également aux promoteurs d'obtenir leur financement bancaire ainsi que la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) délivrée par la banque qui sécurise la réalisation de l'opération et la livraison des lots d'habitation, même en cas de défaillance du promoteur.

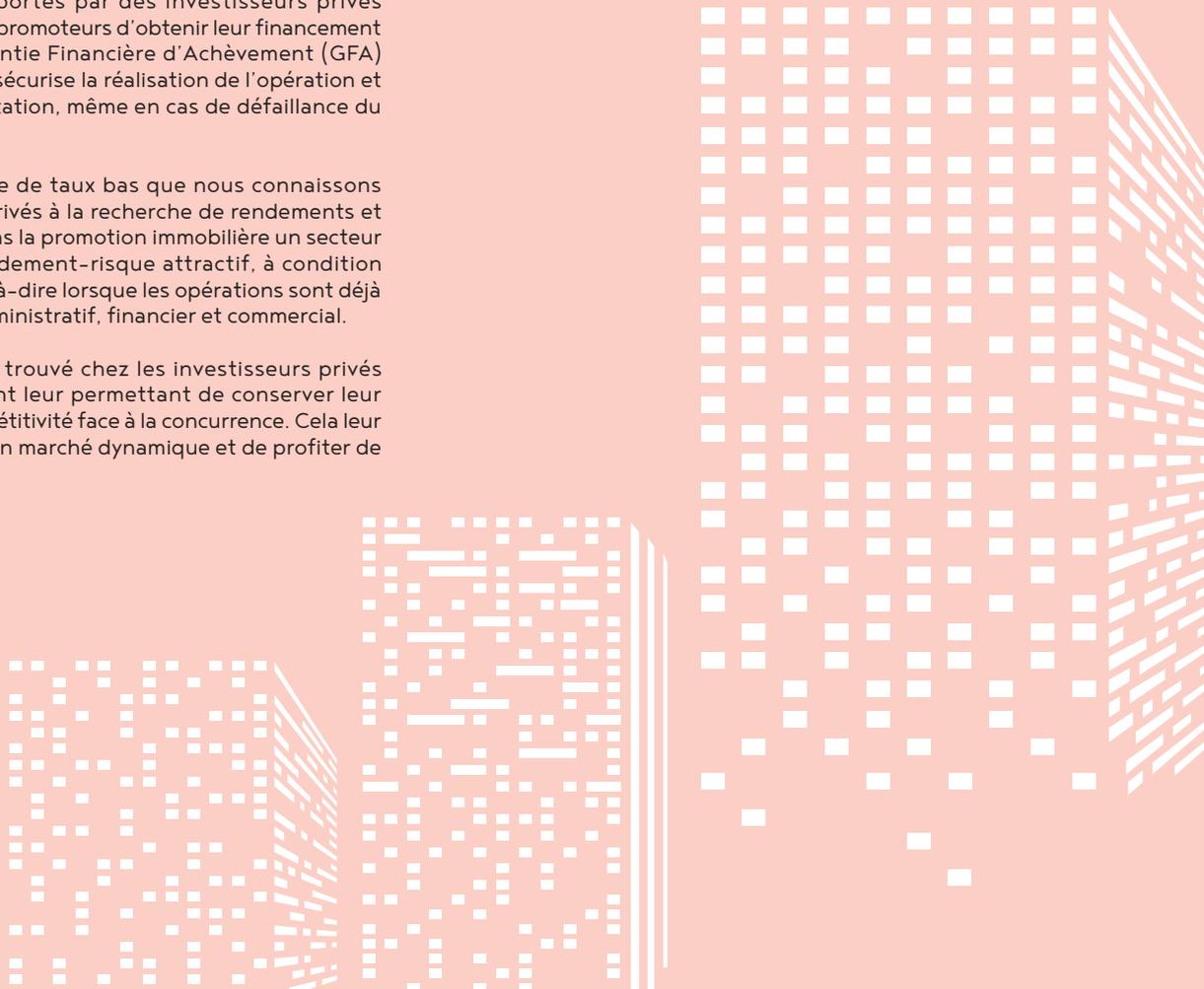
Par ailleurs, la conjoncture de taux bas que nous connaissons pousse les investisseurs privés à la recherche de rendements et ces derniers ont trouvé dans la promotion immobilière un secteur présentant un couple rendement-risque attractif, à condition d'investir « en gris » c'est-à-dire lorsque les opérations sont déjà maîtrisées sur les plans administratif, financier et commercial.

Les promoteurs ont donc trouvé chez les investisseurs privés une source de financement leur permettant de conserver leur indépendance et leur compétitivité face à la concurrence. Cela leur permet de s'inscrire dans un marché dynamique et de profiter de la croissance du secteur.

► LES ÉTAPES DE D'UNE OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE :

- 1 Foncier
(recherche à travers les réseaux du promoteur)
- 2 Juridique & administratif
(autorisation d'urbanisme, demande de permis de construire)
- 3 Économique
(faisabilité du programme, pré-commercialisation)
- 4 Technique
(conception et réalisation de l'ouvrage)
- 5 Financier
(recherche de partenaires financiers)
- 6 Commercialisation
(ventes des derniers lots disponibles)

Intervention d'123 IM



COMMENT INVESTIR 123 IM ?

GFA

► 123 IM FAIT DE LA PROMOTION « EN GRIS »

Le risque diminue au fur et à mesure de l'avancement d'une opération de promotion immobilière. On appelle promotion « en gris » le fait d'intervenir lorsqu'un projet est maîtrisé sur les plans administratif, financier et commercial.

123 IM sélectionne des opérations de qualité, étudiées pour être en adéquation avec la demande locale. **Ces opérations sont déjà maîtrisées sur trois plans :**

1 ADMINISTRATIF
permis de construire purgé de tout recours, terrain sous promesse de vente, études préliminaires, consultations des entreprises et appels d'offres achevés.

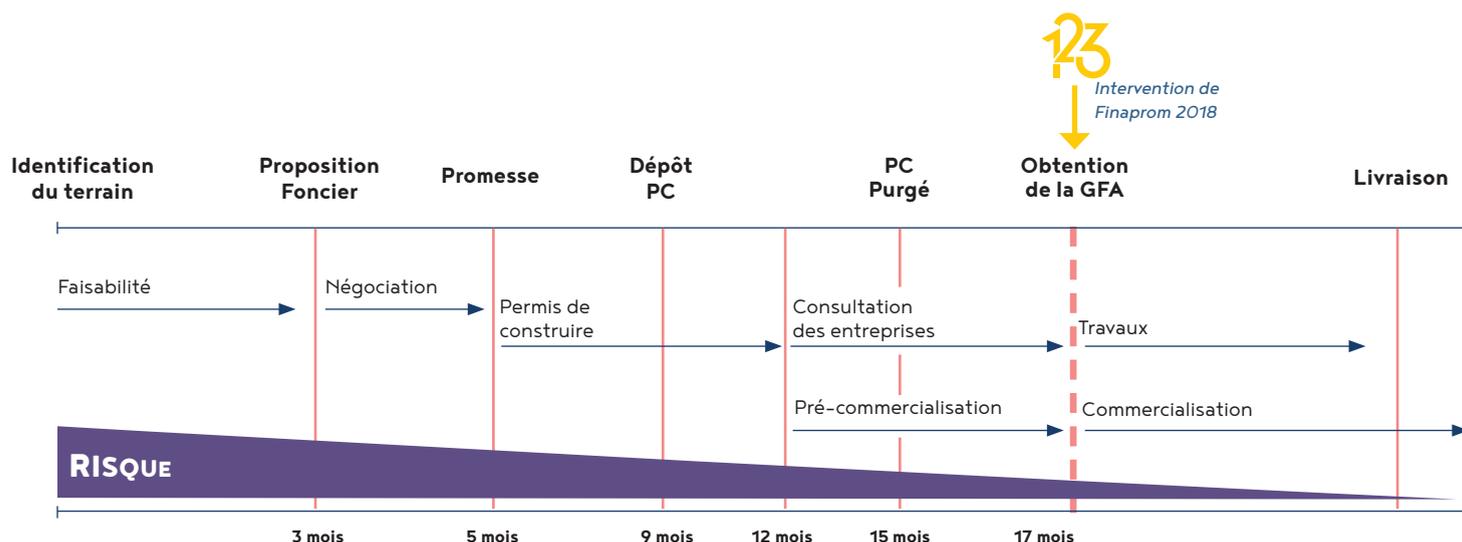
2 FINANCIER
crédits bancaires obtenus et accord sur la délivrance d'une GFA.

3 COMMERCIAL
l'opération bénéficie d'un taux de précommercialisation satisfaisant (entre 40% et 60%).

QU'EST-CE QUE LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT (GFA) ?

Définie dans le code de la construction et de l'habitation (art. R.261-17 à 24), la garantie financière d'achèvement garantit aux clients acquéreurs des appartements qu'en cas de défaillance financière (dépôt de bilan, etc.) du promoteur les travaux seront bien achevés par l'assureur-gérant. Elle est obligatoire pour toutes les opérations de promotion à usage d'habitation, de sorte que les acquéreurs ont la garantie d'être livrés de leur bien, même en cas de défaillance du promoteur. La GFA ne constitue pas une garantie contre un risque de perte en capital lors d'un investissement dans Finaprom 2019.

► CHRONOLOGIE D'UNE OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE



► CALENDRIER PRÉVISIONNEL



*La Période Initiale de Souscription du Fonds est fixée à un (1) an à compter du Premier Jour de Souscription, sous réserve d'enveloppe disponible.

** Le Fonds aura une durée de vie de quatre (4) ans soit jusqu'en 2023. La durée de vie du Fonds pourra être également prorogée de deux (2) périodes d'un (1) an chacune sur décision de la Société de Gestion.

POINTS CLÉS 123 IM

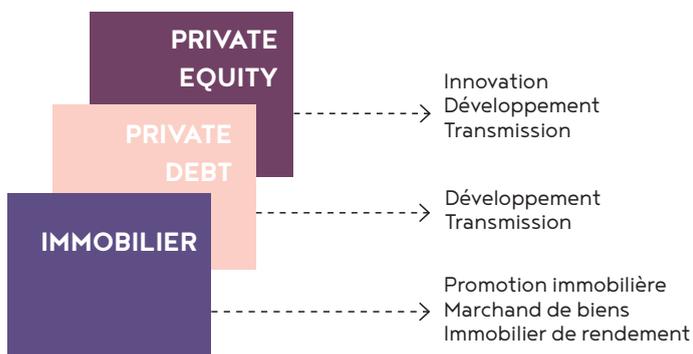


UN ACTEUR EXPÉRIMENTÉ DANS LES SECTEURS DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DU MARCHAND DE BIENS

▶ UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ÉTABLIE ET PÉRENNE

123 IM met à disposition des investisseurs son expertise de plus de 18 ans dans ses différents métiers afin de leur proposer une offre d'investissement innovante et différenciante.

Avec aujourd'hui 1,1 milliard d'euros d'actifs gérés pour le compte de 67 000 clients privés, 123 IM est devenue l'une des sociétés de gestion de référence des clients privés pour ces classes d'actifs.



▶ UN INVESTISSEUR SIGNATAIRE DES PRINCIPES POUR L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Signataire depuis 2016 des principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN PRI), 123 IM renforce constamment son action pour la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux, sociétaux et de bonne gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement.

Ainsi depuis 2018, 123 IM a amorcé une nouvelle phase toujours plus engageante avec l'élaboration de sa Charte ESG et la prise en compte de l'impact social, sociétal et environnemental et de la stratégie de gouvernance des entreprises qu'elle finance.

Dans ce sens, toutes les entreprises cibles dans lesquelles investira le Fonds devront remplir un questionnaire ESG, défini dans les procédures internes d'123 IM, permettant d'estimer leur impact social, sociétal, environnemental et leur stratégie en matière de gouvernance. Ce questionnaire sera déclaratif et n'entraînera pas d'audits additionnels de contrôle des éléments déclarés. Des objectifs seront fixés par l'équipe de gestion d'123 IM avec les participations afin de les inciter à progresser sur ces thématiques, sans qu'aucune promesse ne soit faite à l'investisseur en la matière.

UNE EXPÉRIENCE FORTE DE L'IMMOBILIER : 157M€ FINANCÉS DEPUIS 2010

Depuis sa création en 2001, 123 IM a investi 2 milliards d'euros, dont une partie dans des secteurs à forte prépondérance immobilière comme l'hôtellerie et la dépendance-santé.

Elle a acquis au fil des années une solide expérience de l'immobilier et dispose d'une équipe dédiée à la promotion immobilière et aux marchands de biens et a déjà financé **157 M€ dans ce secteur**.

Forte de cette expérience, 123 IM a développé depuis 2010 une expertise dans l'accompagnement du développement de **40 promoteurs immobiliers et de marchands de biens** sous forme de financement obligataire, mais également dans le financement d'opérations en direct de type résidentiel ou tertiaire (résidences pour séniors, hôtellerie...). Sur les opérations d'123 IM depuis l'origine, le **TRI moyen brut** s'élève à **14%***.

**Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.*

UN RÉSEAU DE PARTENAIRES

123 IM collabore depuis plusieurs années avec des partenaires promoteurs et marchands de biens ayant une **solide connaissance de leurs marchés locaux** selon son analyse. Ces partenaires sont des acteurs de taille significative, ce qui leur permet d'avoir un **bon maillage territorial pour être présents sur les zones à forte demande** (croissance démographique, développement du réseau de transports, etc.). À titre d'exemples, 123 IM collabore aujourd'hui avec Nafilyan & Partners, Carrere, Nexalia, Océanis ou encore Alpine Lodges.

*Les exemples sont donnés à titre purement indicatif et sont non contractuels. Investir dans le fonds comporte un risque de perte en capital et d'illiquidité. Rendement et horizon non garantis et ne constituant que des objectifs de gestion.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



NOM DU FONDS	FPS Finaprom 2019
SOCIÉTÉ DE GESTION	123 Investment Managers
FORME JURIDIQUE	Fonds Professionnel Spécialisé (FPS)
SOUS-JACENT	Actions + Obligations
SECTEUR	Opérations de Promotion Immobilière et de marchand de biens
ZONE GÉOGRAPHIQUE	France et Zone Euro
TAILLE CIBLE	15 M€
DURÉE CIBLE	4 ans hors périodes de prorogation
RENDEMENT ANNUEL NET INVESTISSEUR CIBLE	8 % (objectif de gestion non garanti et non contractuel)
COMMISSION DE SOUSCRIPTION OBLIGATOIRE	3 %
FRAIS DE GESTION FINANCIÈRE	3%
RACHAT	Pas de rachat possible pendant toute la durée de vie du fonds
VALEUR LIQUIDATIVE	Semestrielle
SOUSCRIPTEURS	Personnes Physiques Personnes Morales
INVESTISSEMENT MINIMUM	100 000 €

CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS	TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS MAXIMAUX (TFAM MAXIMAUX)	
	TFAM GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR MAXIMAL	DONT TFAM DISTRIBUTEUR MAXIMAL
COMMISSION DE SOUSCRIPTION NON ACQUISE AU FONDS	0,5000%	0,3333%
COMMISSION DE GESTION	3,0000%	1,2500%
FRAIS DE CONSTITUTION	0,1667%	0,00%
FRAIS ADMINISTRATIFS EXTERNES	0,3000% HT	0,00%
FRAIS DE GESTION INDIRECTS	0%	0,00%
TOTAL	3,9667% TFAM-GD MAXIMAL	1,5833% TFAM-D MAXIMAL

*Rendement et durée non garantis et non contractuels.

Avertissement : Document à caractère promotionnel ne constituant ni un conseil personnalisé, ni un démarchage. Le FPS Finaprom 2019 est un fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Aucune souscription au FPS Finaprom 2019 ne peut être réalisée sans consultation préalable du Règlement du fonds. Investir dans le FPS Finaprom 2019 présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Les données chiffrées fournies dans cette brochure sont communiquées par 123 IM à titre purement informatif et ne sont pas contractuelles. En tout état de cause, 123 IM ne pourra être tenue responsable des conséquences d'un investissement dans le FPS Finaprom 2019 sur la seule base des informations contenues dans ce document promotionnel.



94, rue de la Victoire
75009 Paris France
Tél. : +33 (0) 1 49 26 98 00

www.123-im.com

© 123 Investment Managers