

REPORTING

FPS
FINAPROM 2019

VL au 30/06/2020



– FPS FINAPROM 2019 –

CARACTERISTIQUE GENERALES

Société de Gestion	123 IM
Date de création	12 mars 2019
Forme juridique	FPS
Activité	Promotion immobilière et marchand de biens
Instrument financier	Actions et obligations
Zone Géographique	France et zone Euro
Durée cible*	4 ans
Rendement cible net final*	8%**
Valeur nominale de la part	100€
Montant collecté	26 810 800€
Pourcentage Appelé	100%
Pourcentage Distribué	0%
Actif net au 30/06/2020	26 171 797,90€
VL au 30/06/2020 Part A	97,61€

*La durée d'investissement et le rendement cible ne sont ni garantis ni contractuels. Ils ne constituent qu'un objectif de gestion.

**Hors primes de souscriptions.

PERFORMANCES AU 30/06/2020***

6 mois	1 an	Depuis l'origine
-0,10%	-	-2,39%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir dans le capital-investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

***à noter que la performance du Fonds est constatée seulement quand les opérations de promotion immobilière sous-jacentes arrivent à leur terme c'est-à-dire lorsque les programmes sont entièrement commercialisés et les travaux sont en cours d'achèvement. Le rendement du fonds immobilier se concrétise donc en fin de vie du produit.

DESCRIPTIF DU FONDS

Finaprom 2019 est un Fonds d'investissement dédié au financement d'opérations de promotion immobilière et de marchand de biens en France.

Le Fonds investit 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 d'opérations.

SITUATION AU 30/06/2020

Finaprom 2019 est encore en période de collecte. Au 30 juin 2020, le montant collecté s'élève à 26 810 800 €. Le Fonds comporte 10 transactions entre 218 k€ et 3 700 k€ pour un montant moyen de 1 334 k€, réalisées auprès de 6 partenaires promoteurs différents. Le montant total déployé s'élève ainsi à 13 340 k€.

La valeur liquidative s'élève à 97,61€ au 30 juin 2020. Les parts sont valorisées légèrement en dessous du nominal du fait des frais courants engagés pas encore compensés par la revalorisation des investissements effectués (courbe en J).

Le Fonds présente à ce stade un bon rythme de collecte et d'investissement, avec un focus actuel sur les opérations de marchands de biens pendant cette période où la promotion immobilière, en raison des élections municipales, a été ralentie par la baisse de l'octroi des permis de construire.

À ce jour, aucune ligne en portefeuille ne pose de problème particulier. En raison de l'épidémie du Covid-19, plusieurs chantiers ont été suspendus (ou n'ont même pas pu commencer) et nous constatons un décalage de 3 à 6 mois dans l'avancement des chantiers suites aux mesures de confinement prises par le gouvernement.

Cependant à ce stade, ce décalage n'a pas affecté significativement le coût de construction des opérations, et les marges cibles restent globalement maintenues. Ainsi les investissements prioritaires réalisés restent à ce stade sur les mêmes perspectives de rentabilité.

LES OPÉRATIONS EN PORTEFEUILLE

OPERATIONS	PROMOTEURS	DESCRIPTION	L'INVESTISSEMENT	SUIVI AU 30/06/2020
ACANTHE 	ANTHELIOS	Réalisation de 28 logements et un commerce en pied d'immeuble, d'une surface de plancher de 2 127 m ² à Pessac.	Date : Décembre 2019 Localisation : Pessac Montant investi : 520 050€	Commercialisation : 54% Avancée des travaux : Fondations en cours Livraison : T1 2022
CIMES LODGES 	ALPINE LODGES	Opération de marchand de biens d'un ensemble immobilier de 17 appartements d'une surface de plancher de 1 866 m ² .	Date : Janvier 2020 Localisation : Méribel-Les-Allues (73) Montant investi : 2 100 000€	Commercialisation : 21%*** Avancée des travaux : Achat immeuble Livraison : T1 2022
Opération de promotion à Boves 	Opérateur des Hauts de France	Opération de promotion de 26 logements d'une surface de plancher de 1 666 m ² .	Date : Janvier 2020 Localisation : Boves (80) Montant investi : 218 000€	Commercialisation : 67% Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T2 2021
Opération de marchand de biens à Le Touquet 	Opérateur des Hauts de France	Opération de marchand de biens consistant en l'acquisition d'une maison existante édifiée sur un terrain de 5 114 m ² afin de la restructurer et y réaliser une opération d'envergure.	Date : Janvier 2020 Localisation : Le Touquet Paris Plage (62) Montant investi : 225 600€	Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2022
Opération de promotion à Villepinte 	Opérateur des Hauts de France	Opération de promotion de 110 logements d'une surface de plancher de 6 804 m ² .	Date : Février 2020 Localisation : Villepinte (93) Montant investi : 1 147 500€	Commercialisation : 60% Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2021
STATION 84 	B & C	Opération de marchand de biens qui consiste en la restructuration d'un immeuble de bureau d'une surface de plancher de 4 622 m ² avant sa revente en bloc.	Date : Février 2020 Localisation : Saint-Denis (93) Montant investi : 2 050 000€	Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Curage / désamiantage achevé Livraison : T1 2021
Opération de promotion à Lens 	Opérateur des Hauts de France	Opération de promotion de 116 logements et de 800 m ² de commerces en RDC, développant une surface globale de 7.057 m ² SDP.	Date : 06/04/2020 Localisation : Lens (62) Montant investi : 756 000€	Commercialisation : 61% Avancée des travaux : Plancher bas R+2 Livraison : T2 2021

<p>LA FAVORITE</p> 	<p>LEFT BANK</p>	<p>Opération de marchand de biens qui consiste en la rénovation en milieu occupé d'un immeuble de bureau à Boulogne-Billancourt et sa revente en bloc une fois l'état locatif retravaillé.</p>	<p>Date : 23/04/2020 Localisation : Boulogne-Billancourt (92) Montant investi : 3 700 000€</p>	<p>Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Achat immeuble Livraison : T1 2023</p>
<p>LES LOFTS DE PIERRE LEVEE</p> 	<p>ATLANTIQUE INVESTISSEMENT</p>	<p>Opération marchand de biens qui consiste en l'acquisition d'un immeuble de 14 logements d'environ 600 m² dans le centre-ville de Puteaux et revente à la découpe des lots après rénovation légère.</p>	<p>Date : 16/06/2020 Localisation : Puteaux (92) Montant investi : 450 000€</p>	<p>Commercialisation : 30%*** Avancée des travaux : Rénovation des parties communes Livraison : T2 2021</p>
<p>Opération de promotion à Arras</p> 	<p>Opérateur des Hauts de France</p>	<p>Opération de promotion immobilière d'une résidence étudiante de 431 logements et 600 m² d'espaces de services / accueil / coworking.</p>	<p>Date : 29/06/2020 Localisation : Arras (62) Montant investi : 2 172 000€</p>	<p>Commercialisation : 50% Avancée des travaux : Terrassement Livraison : T1 2022</p>

*** Les opérations de marchand de biens ne disposent généralement pas de pré-commercialisation avant acquisition de l'actif (contrairement aux opérations de promotion immobilière). En effet, la sécurité de l'opération ne repose pas sur une pré-commercialisation mais sur la valeur d'acquisition de l'actif existant sur lequel porte l'opération

AVERTISSEMENT

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.