

FPS

FINAPROM 2021

Investir dans un
portefeuille diversifié
d'opérations de promotion
immobilière et de
marchand de biens

123

INVESTMENT
MANAGERS



LES POINTS CLÉS D'123 IM

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION PÉRENNE

123 IM est une société de gestion indépendante spécialisée dans le financement des entreprises non cotées (capital-investissement) et l'immobilier.

Depuis sa création en 2001, 123 IM se positionne comme un acteur majeur du capital-investissement (croissance, développement, transmission d'entreprises), avec 19 ans d'expérience et 2 milliards d'euros investis dans l'accompagnement de la croissance de plus de 400 PME (source 123 IM au 31 Décembre 2019).

Grâce à cette expérience, 123 IM dispose d'une vision du secteur à 360 degrés qui lui a permis de se bâtir des convictions sur l'ensemble du marché.

UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

200 M€

Montant déployé depuis 2010 dans nos thématiques de prédilection

230

Opérations financées depuis l'origine

120

Investissements en portefeuille

+ de 10 000

Logements financés

40

Partenaires opérateurs

UN INVESTISSEUR SIGNATAIRE DES PRINCIPES D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Signataire depuis 2016 des Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UNPRI), 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, 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.

La prise en compte des critères extra-financiers intervient de manière non-contraignante dans le processus de sélection des investissements. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Investir dans le capital-investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

LA PROMOTION IMMOBILIERE ET LES MARCHANDS DE BIENS EN DÉTAILS

QU'EST-CE QU'UN PROMOTEUR IMMOBILIER ?

Le promoteur immobilier est avant tout un chef d'orchestre. Il n'est en général pas lui-même constructeur mais intervient à tous les moments clés pour garantir le bon déroulement d'une opération.

Le promoteur immobilier recherche des opportunités foncières 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 des lots édifiés.

QU'EST-CE QU'UN MARCHAND DE BIENS ?

Le marchand de biens, ou rénovateur, est un professionnel qui achète en son nom des biens immobiliers (logements, commerces...) qu'il réhabilite avec le concours d'architectes ou de techniciens maîtres d'œuvre agréés pour les revendre après y avoir apporté une plus-value. Un marchand ne crée pas toujours de la valeur par les travaux, c'est parfois uniquement par la découpe des lots, ou par une amélioration de l'état locatif de l'immeuble. Il participe ainsi à l'entretien du parc ancien et du patrimoine.

Le marchand de biens recherche des actifs et étudie la faisabilité du projet en estimant notamment le coût de travaux et de la rénovation. Il entre ensuite en phase de négociation avant de signer un compromis de vente et d'obtenir des autorisations légales. Une fois l'achat réalisé, le marchand de biens réhabilite l'ouvrage et suit le chantier. Le marchand de biens est aussi responsable de commercialisation des lots rénovés, très souvent postérieurement à l'acquisition de l'actif. La phase de pré-commercialisation ne s'applique pas toujours aux projets de marchands.

LES ÉTAPES D'UNE OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

1 Foncier

Recherche de fonciers permettant la réalisation d'une opération

2 Faisabilité, Pré-acquisition, Juridique, Administratif et Économique

Autorisation d'urbanisme, demande de permis de construire et faisabilité du programme

3 Technique

Conception du projet de construction ou rénovation

4 Financier

Recherche de partenaires financiers

5 Acquisition et construction

6 Commercialisation

Pré-commercialisation / Vente des lots pré-commercialisés et des lots non pré-commercialisés

Intervention 123 IM

POURQUOI INVESTIR DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET LES MARCHANDS DE BIENS ?

DES FORCES ET OPPORTUNITÉS

- La taille et l'approche stratégique du Fonds permettent aujourd'hui d'étudier, dans une période de trou d'air pour la promotion immobilière résidentielle, des opérations de marchands de biens qui offrent une rentabilité intéressante* avec une protection à la baisse sur un actif, des scénarios de sortie multiples et un horizon de liquidité plus souple, sur des tickets unitaires plus importants. Cette sécurisation des investissements est privilégiée aujourd'hui par l'équipe de gestion, qui se focalise sur les zones immobilières tendues (Ile de France, agglomérations de province, etc.) où les prix sont résilients et où le besoin en réhabilitation reste important (immobilier résidentiel vétuste, bureaux obsolètes, etc.).
- Notre réseau de partenaires promoteurs solides et performants nous permet d'envisager la sortie de crise avec un deal flow maîtrisé qui permettra de déployer le Fonds sans avoir à démarrer des relations avec des nouveaux partenaires dont la santé financière et opérationnelle pourrait être altérée par la crise sanitaire.
- Du point de vue conjoncturel, le Fonds devrait pouvoir bénéficier des opportunités d'investissement qui émergeront à la reprise de l'activité, avec le redémarrage de la promotion immobilière de logements neufs qui est un moteur du PIB, de l'emploi, et des recettes fiscales. Le contexte de déficit d'offre chronique devrait amener d'ici quelques semaines un deal flow conséquent avec une commercialisation en défiscalisation ou en accession toujours dynamique, dans un environnement de taux bancaires qui devraient rester bas pour éviter la déflation et motiver les acheteurs à mener à bien leurs projets immobiliers. De plus, la crise sanitaire devrait impliquer, par tout type d'acteurs, la mise en vente d'actifs à repositionner à prix attractif, source d'opportunités en marchands de biens.
- Enfin plus concrètement, la crise sanitaire pourrait amener certains promoteurs ayant un bilan solide, à des problématiques de trésorerie, suite à l'arrêt momentané des chantiers et de la commercialisation qui a reporté la perception de leurs honoraires de gestion et de leurs marges. Cela pourrait alors impliquer un recours à des prêts corporate. La reprise pourrait également amener les banques à exiger davantage de fonds propres des promoteurs, améliorant notre position dans la négociation des termes financiers et favorisant un déploiement rapide du Fonds qui minimisera le cash drag (part de l'encours temporairement non mise au travail).

DES RISQUES ET MENACES

- Le Fonds a par nature une thématique d'investissement caractérisée par les risques inhérents à l'immobilier, notamment à la construction / rénovation d'immeubles et la commercialisation immobilière, principalement de logements. Il y a une incertitude sur l'évolution des prix immobiliers dans les mois à venir, néanmoins : les baisses anticipées devraient être modérées dans les zones tendues notamment sur le résidentiel, la crise jouant un rôle de catalyseur de tendances déjà à l'œuvre avant la Covid 19. Nos équipes valident avec prudence la cohérence des prix de vente et la faculté de décote des prix des stocks sur les opérations financées.
- Les projets d'acquisition immobilière des français ont été freinés par le confinement et le comportement des banques dans l'attribution des prêts devrait être plus prudent, néanmoins des sondages rassurants insistent sur la volonté des particuliers à mener à bien leur projet post confinement.
- Les mesures d'accompagnement du secteur qui pourront être prise par le gouvernement pour la relance cruciale du secteur du BTP et de la filière immobilière (Pinel, PTZ, crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunts, etc.) ne sont pas encore claires, mais elles devraient permettre au secteur d'éviter une inertie trop longue destructrice de valeur.

UN FONDS DIVERSIFIÉ D'OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DE MARCHANDS DE BIENS



Portefeuille d'opérations de promotion immobilière et de marchands de biens en France, avec une approche défensive (opérations maîtrisées sur les plans administratif, financier et commercial).



Horizon d'investissement cible* :
4 ans
(hors période de prorogation et de souscription).



Rendement annuel net cible* :
7 à 8%



FPS accessible
à partir de
100 000€



Un portefeuille d'opérations multipromoteurs, multiprojets, investi aux côtés de partenaires reconnus



Éligible à certains contrats d'assurance-vie
Possibilité d'investir via un compte titres ou en nominatif pur.

DES PARTENAIRES SOLIDES



**Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion. Finaprom 2021 est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.*

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE FINAPROM 2021

UNE SÉLECTION D'OPÉRATIONS MAÎTRISÉES

123 IM fait de la promotion « en gris ». Le risque diminuant au fur et à mesure de l'avancement d'une opération de promotion immobilière, 123 IM privilégie la promotion « en gris » qui consiste à intervenir lorsqu'un projet est maîtrisé sur les plans administratif, financier et commercial.

123 IM sélectionne ainsi 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 pré-commercialisation* satisfaisant (entre 40% et 60%).

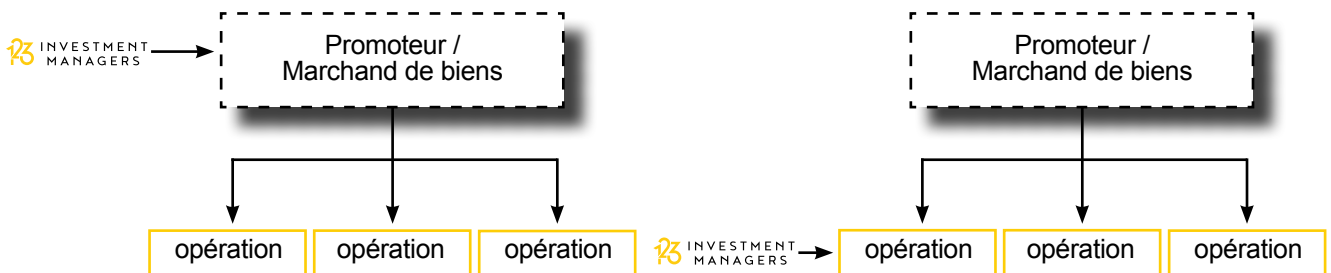


**À la différence des opérations de promotion immobilière, les opérations de marchands de biens ne sont pas aussi standardisées sur ces sujets. En particulier, elles ne nécessitent pas toutes l'obtention d'un PC ou d'une GFA, ces éléments étant donc étudiés au cas par cas. De plus, les opérations de marchands de biens ne donnent en général pas lieu à une pré-commercialisation en amont de l'acquisition de l'actif sous-jacent. La phase de pré-commercialisation ne s'applique pas toujours aux projets de marchands de biens.
Finaprom 2021 est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.*

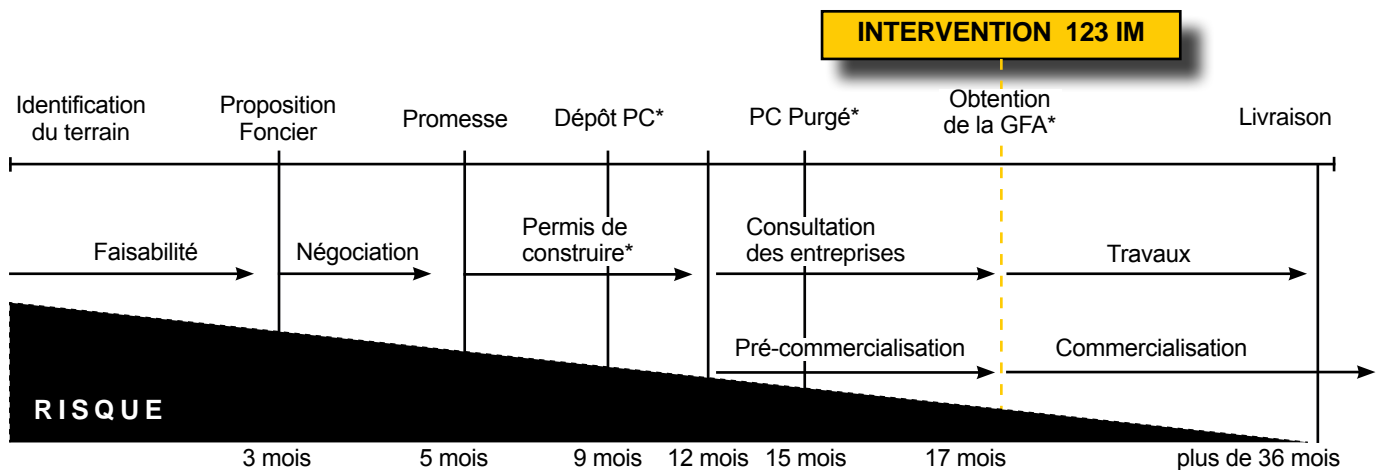
DEUX MODÈLES D'INVESTISSEMENTS

▪ Aux côtés des promoteurs ou marchands de biens pour accompagner leur développement sous forme de financement obligataire :

▪ Au niveau des opérations de promotion immobilière ou de marchand de biens aux côtés d'acteurs de premier ordre, en capital ou financement obligataire :



CHRONOLOGIE D'UNE OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE



*À la différence des opérations de promotion immobilière, les opérations de marchands de biens ne sont pas aussi standardisées sur ces sujets. En particulier, elles ne nécessitent pas toutes l'obtention d'un PC ou d'une GFA, ces éléments étant donc étudiés au cas par cas. De plus, les opérations de marchands de biens ne donnent en général pas lieu à une pré-commercialisation en amont de l'acquisition de l'actif sous-jacent. La phase de pré-commercialisation ne s'applique pas toujours aux projets de marchands de biens.
Finaprom 2021 est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS

Nom du Fonds	Finaprom 2021
Société de gestion	123 Investment Managers
Forme juridique	FPS (Fonds Professionnel Spécialisé)
Sous-jacent	Prises de participations majoritaires/minoritaires et/ou financement, à la création ou postérieurement, de toutes sociétés commerciales exerçant l'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens ou toute autre activité immobilière commerciale, ou toute société holding détenant des participations dans des sociétés commerciales immobilières, au moyen de la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital et/ou de titres donnant accès au capital et/ou des obligations ou de comptes courants d'associés de sociétés dans lesquelles le Fonds sera associé.
Zone géographique	France et Zone Euro
Taille cible	30 M€
Horizon cible d'investissement*	4 ans (hors période de souscription et prorogation)
Rendement annuel cible net*	7-8%
Calendrier prévisionnel d'investissement	Les parts du Fonds peuvent être souscrites pendant un (1) an à compter du premier jour de souscription. Le Fonds aura une durée de vie de quatre (4) ans à compter de l'expiration de la période de souscription du Fonds, éventuellement prorogeable pour une période d'un (1) an.
Rachat	Pas de rachat possible pendant toute la durée de vie du Fonds
Valorisation	Semestrielle
Investissement minimum	100 000€
Souscripteurs	Clients professionnels + investisseurs art 423-27 RGAMF
Dépositaire	RBC Investor Services Bank France

LES FRAIS

Catégories agrégées de frais	Taux de frais annuels moyens maximaux (TFAM maximaux)*	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	dont TFAM distributeur maximal
Commission de souscription	0,8333%	0,8333%
Commission de gestion	3%	1,250%
Frais de constitution	0,1667%	0%
Frais divers récurrents	0,80%	0%
Frais non récurrents de fonctionnement	0,20%	0%
Total (% TTC)	5% = valeur du TFAM-GD maximal	2,0833% = valeur du TFAM-D maximal

*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion. Finaprom 2021 est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

AVERTISSEMENTS

PROFILS DE RISQUE DU FONDS

Risque de perte en capital :

Le Fonds ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. La valeur des Actifs du Fonds dépendra de l'évolution et de l'aléa des actifs sous-jacents, et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des actifs du portefeuille ne préjugent pas de leurs performances futures. Les investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans le Fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Il est ainsi vivement recommandé aux investisseurs potentiels de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leurs propres situations et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans le Fonds.

Risque lié à une 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, sa rentabilité peut être substantiellement et défavorablement impactée en cas de conjoncture défavorable d'un seul secteur géographique.

Risque lié à la nature des actifs et à la Période de Blocage :

Les Actifs du Fonds seront les Sociétés du Portefeuille, qui sont des actifs peu liquides ne permettant pas de proposer aux Porteurs des remboursements réguliers. Les Actifs du Fonds nécessitent un engagement pendant une durée minimum et les Porteurs ne doivent pas s'attendre à un investissement liquide. Il est par conséquent recommandé aux Porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs Parts, lesquelles sont limitées en raison de la forme quasi-fermée du Fonds. En effet, aucun rachat de Part ne peut intervenir durant la Période de Blocage (équivalente à la Durée de Vie). Ce produit est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité de leur placement durant la Période de Blocage.

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 la 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 liés 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 à l'Article 5.7 du Prospectus du Fonds.



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

www.123-im.com

© 123 Investment Managers