



INVESTMENT
MANAGERS

FPS

FINAPROM 2022

Documentation commerciale

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

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.

SOMMAIRE



PAGE 3

Avertissements

PAGE 4

Excutive Summary

PAGE 5

Les points clés d'123 IM

PAGE 6

L'ESG au cœur de nos process d'investissement

PAGE 7

La promotion immobilière et les marchands de biens en détails

PAGE 8

Notre approche de l'immobilier

PAGE 9

Une stratégie d'investissement éprouvée

PAGE 10

La stratégie d'investissement du FPS Finaprom 2022

PAGE 11

Les caractéristiques générales du fonds

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 dans le Prospectus du Fonds.

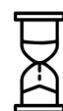
Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au prospectus du FIA, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

EXECUTIVE SUMMARY : UN FONDS DIVERSIFIÉ D'OPÉRATIONS DE PROMOTION ET DE RÉNOVATION IMMOBILIÈRE



Portefeuille d'opérations de promotion immobilière et de marchands de biens en France,

(opérations maîtrisées sur les plans technique, administratif, financier et commercial)



Horizon d'investissement cible* : 4 ans

(hors période de prorogation et de souscription)



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 luxembourgeois

Possibilité d'investir via un compte titres ou en nominatif pur



Rendement annuel net cible* : 7%

DES PARTENAIRES SOLIDES

PAR SUD
IMMOBILIER

B
LEFT BANK

Promege
PARIS

OCEANIS
promotion immobilière

CIBEX
PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

Elgéa
Bâtir pour tous

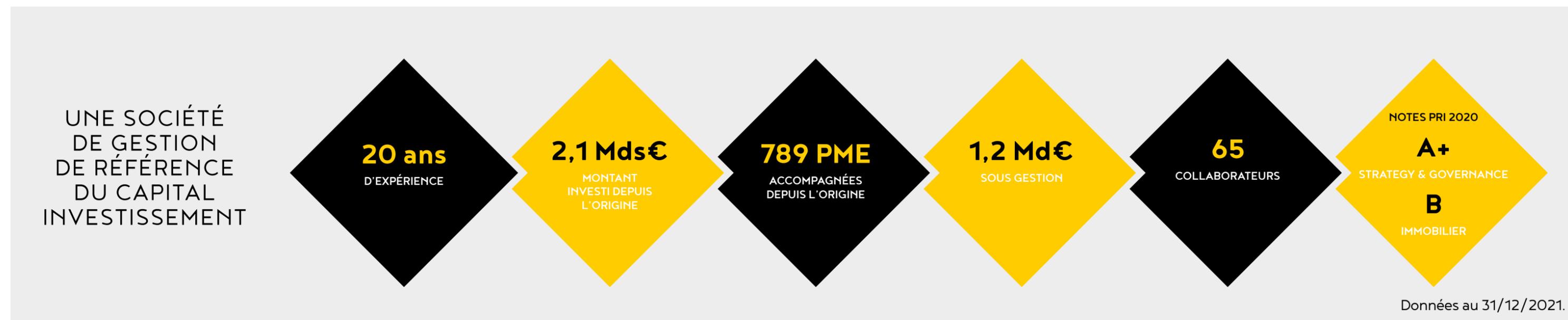
ALPINE
LODGES

B&C
FRANCE

CARRERE

*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion. Finaprom 2022 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. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.

LES POINTS CLÉS D'123 IM



Un acteur de référence du capital investissement

Agrée par l'AMF depuis 2001, 123 Investment Managers est une société de gestion de référence dans le capital investissement, de la dette privée et de l'immobilier. Elle permet aux investisseurs privés et institutionnels en recherche de solutions d'investissement innovantes et alternatives d'apporter les capitaux nécessaires aux entrepreneurs et aux innovations qui feront la société de demain.

123 IM se positionne comme un investisseur multithématiques en France avec une forte expertise dans les secteurs du tourisme (hôtels, restauration, loisirs, campings), de la santé (EHPAD, RSS, pharmacies,...), de l'éducation, de l'immobilier (promotion immobilière, marchand de biens, immobilier de rendement) et des infrastructures.

Des fonds reconnus pour leur prise en compte des enjeux ESG

Dès 2019, 123 IM a également mis en place une approche Impact Investing reconnue en lançant un fonds impact sur le médico-social puis un fonds impact sur le logement géré. Nous avons rejoint la communauté French Impact en vue de soutenir des initiatives sociales et environnementales à impact positif.

Depuis 2020, 5 Fonds gérés par 123 IM ont été labellisés Relance :

- 123 Impact Senior
 - LinkSport
 - 123Corporate 2022
 - France Croissance
- prouvant ainsi notre capacité à mobiliser rapidement des ressources nouvelles pour renforcer les fonds propres et quasi-fonds propres des entreprises françaises et contribuer à la création d'emplois.

De plus, 2 Fonds également gérés par 123 IM ont été labellisés ISR Immobilier :

- 123Silver Eco
- Parcours Résidentiel

Une société responsable et engagée

123 IM s'est également engagée dans le mécénat en créant un Fonds de dotation 123 IM Impact Mécénat qui décerne chaque année un prix de 50 000€ et un an de mécénat de compétences destiné à des associations porteuses de projets adressant les grands enjeux sociétaux de la France :

- Lauréat 2020 : association "**Maison des Sages**" sur la thématique du Bien Vieillir
- Lauréat 2021 : association "**Être**" sur la thématique de l'insertion par l'emploi
- Thème 2022 : handicap et inclusion sociale

L'ESG AU CŒUR DE NOS PROCESS D'INVESTISSEMENT

Notre démarche repose sur la conviction que les entreprises qui intègrent dans leur stratégie les enjeux ESG contribuent à créer de la valeur sur le long terme.

Signataire des Principes d'Investissement Responsable des Nations Unies (PRI) depuis 2016, nous intégrons ces principes dans notre pratique d'investisseur et d'actionnaire en :

→ **Applicant une politique d'exclusion**

en phase de pré-investissement

→ **Co-crédant avec nos participations**

des plans d'actions ESG selon une méthode propriétaire pour tenir compte des spécificités des PME

→ **Assurant un suivi régulier**

des progrès en ESG avec les dirigeants des participations durant la période de détention

→ **Mettant en place des obligations**

de reporting ESG auprès des participations

→ **Renforçant le partage**

des meilleures pratiques et innovations entre dirigeants via la mise en œuvre d'un Club Entrepreneurs



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'oeuvre 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.

*Lorsqu'elle est possible. La pénurie actuelle de logements en zone tendue et la concurrence entre promoteurs poussent les promoteurs à renoncer à la condition de pré-commercialisation. Dans ce cas, 123 IM se rassure sur l'adéquation entre les prix de vente et les prix du marché et demande potentiellement des garanties supplémentaires. **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.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.

LES ÉTAPES D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE TYPE

- 1 **FONCIERS/ACTIFS**
Recherche de fonciers ou d'actifs immobiliers permettant la réalisation d'une opération
- 2 **DUE-DILIGENCE, PRÉ-AQUISITION, JURIDIQUE, ADMINISTRATIF ET ÉCONOMIQUE**
Autorisation d'urbanisme, demande de permis de construire et faisabilité du programme
- 3 **FAISABILITÉ TECHNIQUE**
Conception du projet de construction ou rénovation
- 4 **PRÉ-COMMERCIALISATION***
Lorsque cela est pertinent**, réservation des lots suivants les requêtes de la banque
- 5 **TOUR DE TABLE FINANCIER**
Recherche de partenaires financiers
- 6 **ACQUISITION, CONSTRUCTION ET COMMERCIALISATION**
Travaux et vente des lots non pré-commercialisés

Intervention
123 IM

NOTRE APPROCHE DE L'IMMOBLIER

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 3 À 4 PLANS

1 ADMINISTRATIF

Permis de construire purgé de tout recours, terrain sous promesse de vente.

2 TECHNIQUE

Études préliminaires, évaluation du coût des travaux et consultations des entreprises.

3 FINANCIER

Crédits bancaires obtenus et accord sur la délivrance d'une GFA*.

4 COMMERCIAL

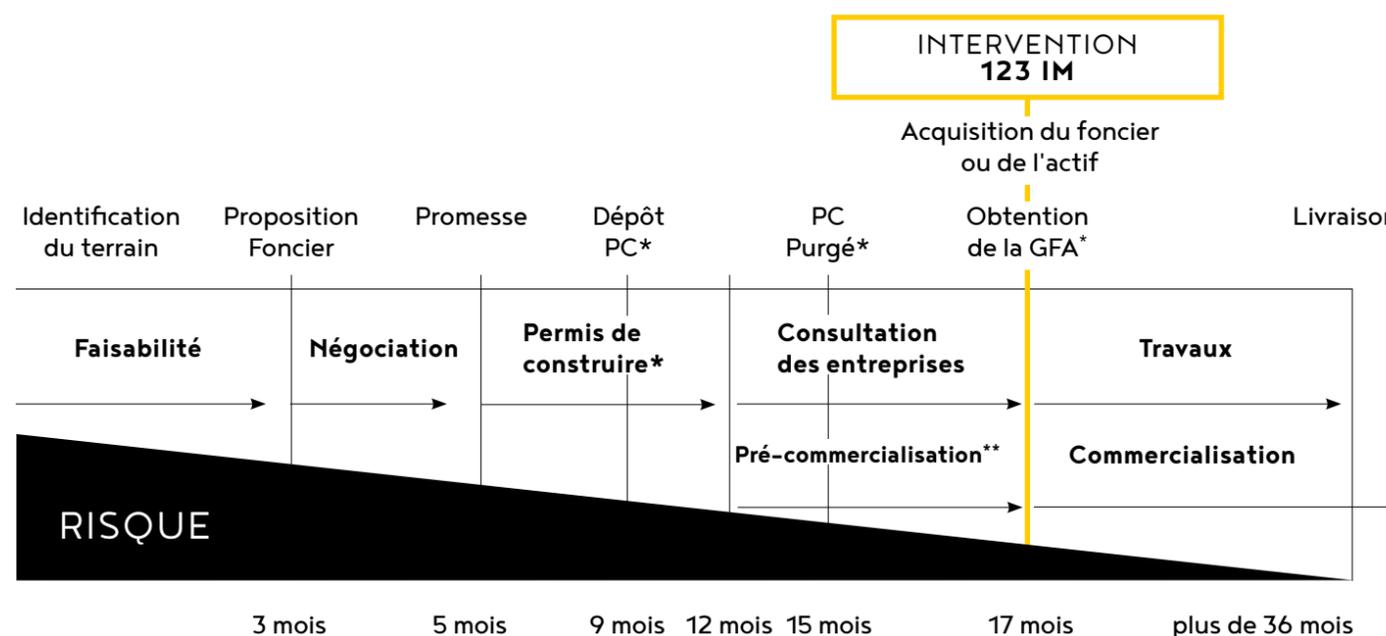
L'opération de promotion bénéficie d'un taux de pré-commercialisation** satisfaisant (entre 40% et 60%).

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.

**Lorsqu'elle est possible. La pénurie actuelle de logements en zone tendue et la concurrence entre promoteurs poussent les promoteurs à renoncer à la condition de pré-commercialisation. Dans ce cas, 123 IM se rassure sur l'adéquation entre les prix de vente et les prix du marché et demande potentiellement des garanties supplémentaires.

Le FPS Finaprom 2022 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. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ÉPROUVÉE

Track-record de nos opérations de promotion immobilière et de marchand de biens*



250 millions d'euros

investis depuis l'origine



280 opérations

financées depuis l'origine



193 sorties

réalisées



1,38x

multiple de sortie brut constaté*



1,5%

taux de défaut moyen



45 partenaires

opérateurs, dont 15 récurrents



+14 000

logements financés



+100

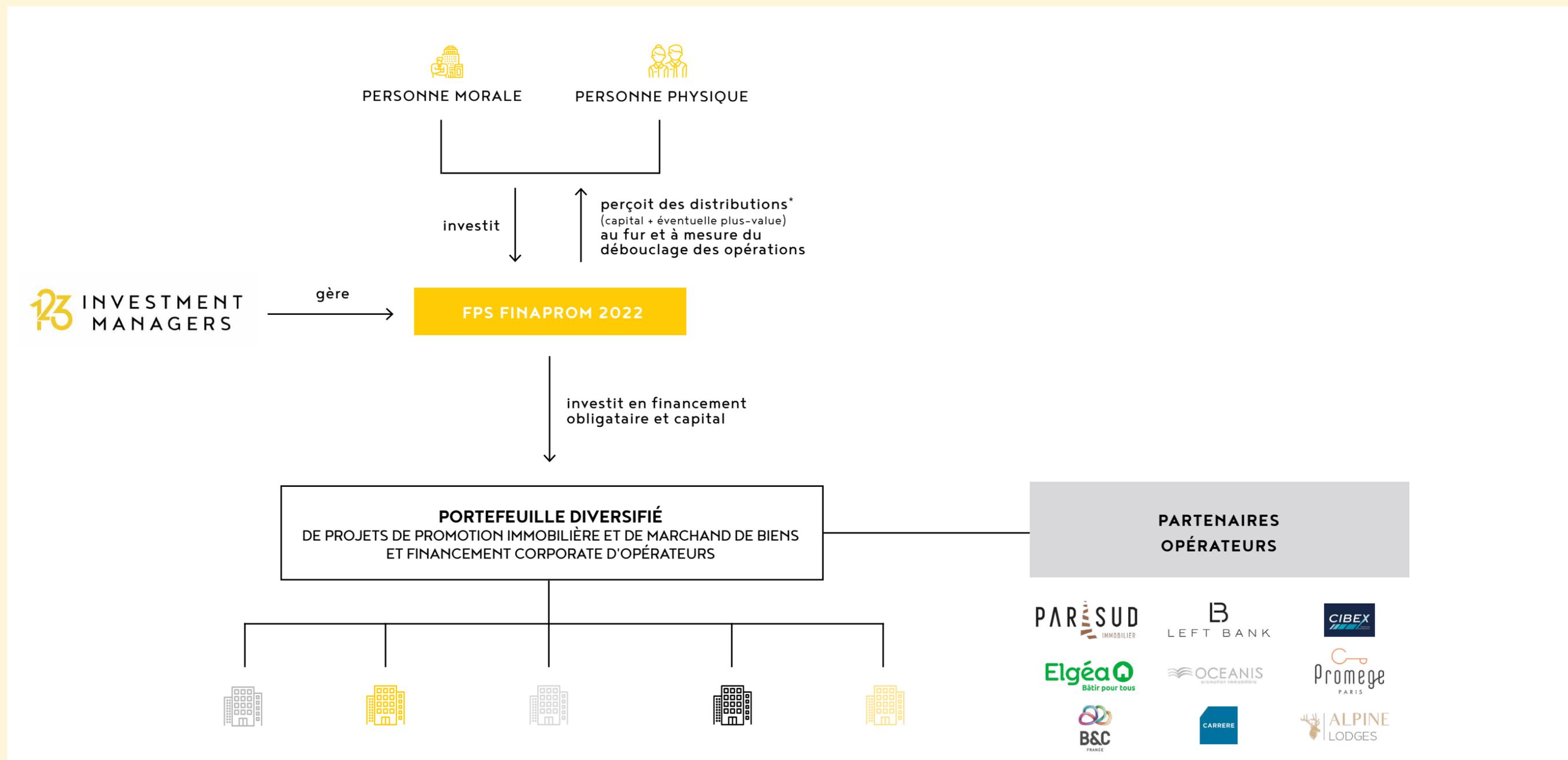
investissements en portefeuille

*Les investissements et les performances passées ne présagent pas des investissements et des performances futurs.

Le FPS Finaprom 2022 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. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.



LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU FPS FINAPROM 2022



*Distributions en fonction du cash disponible.

Le FPS Finaprom 2022 est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Le rendement et la durée d'investissement ne sont ni garantis, ni contractuels. Ils ne constituent que des objectifs de gestion. Investir dans le FPS Finaprom 2022 comporte un risque de perte en capital et d'illiquidité. Vous devez prendre connaissance de la rubrique relative aux risques de son Règlement. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS

NOM DU FONDS	Finaprom 2022
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 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 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	20 M€
HORIZON CIBLE D'INVESTISSEMENT*	4 ans (hors période de souscription et prorogation)
RENDEMENT ANNUEL CIBLE NET*	7 %
CALENDRIER PRÉVISIONNEL D'INVESTISSEMENT	Les parts du Fonds peuvent être souscrites pendant un an à compter du premier jour de souscription. Le Fonds aura une durée de vie de quatre ans (éventuellement prorogeable pour une période d'un an) à compter de l'expiration de la période de souscription du Fonds.
RACHATS	Pas de rachat possible pendant toute la durée de vie du Fonds
VALORISATION	Semestrielle
INVESTISSEMENT MINIMUM	100 000€
SOUSCRIPTEURS	Clients professionnels et investisseurs autorisés par l'article 423-27 du RGAMF
DÉPOSITAIRE	RBC Investor Services Bank France
CLASSIFICATION SFDR	Article 6

*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion. Le FPS Finaprom 2022 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. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS LES FRAIS

Catégories agrégées de frais	TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS MAXIMAUX (TFAM MAXIMAUX)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	dont TFAM distributeur
	PART A	PART A
DROITS D'ENTRÉE	0,8333%	0,833%
COMMISSION DE GESTION	3%	1,50%
FRAIS DE CONSTITUTION	0,25%	0%
FRAIS DIVERS RÉCURRENTS	0,50%	0%
FRAIS NON RÉCURRENTS DE FONCTIONNEMENT	0,20%	0%
FRAIS INDIRECTS	0,20%	0%
Total	4,983% = valeur du TFAM-GD maximal	2,333% = valeur du TFAM-D maximal

Le FPS Finaprom 2022 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.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.



94, rue de la Victoire
75009 Paris France
Tél. : + 33 (0)1 49 26 98 00
www.123-im.com

Mars 2022

© 123 Investment Managers

Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (agrément GP 01-021) - S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 534.706 euros, sis 94 rue de la Victoire 75009 Paris - R.C.S. PARIS B 432 510 345 - Code APE 6430Z