



INVESTMENT
MANAGERS

FPS

LB VALUE ADD

Documentation commerciale

**Accédez à des investissements immobiliers à forte valeur ajoutée
en partenariat avec Left Bank sur des actifs diversifiés en Île-de-France**

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

123 IM et les marchands de biens

PAGE 8

**Focus sur le marché des bureaux en
Île-de-France**

PAGE 9

Un partenariat exclusif avec Left Bank

PAGE 10

L'équipe Left Bank

PAGE 11

Le track record Left Bank

PAGE 14

**Une relation de partenariat éprouvée depuis
6 ans à Paris et 1^{ère} couronne**

PAGE 15

La stratégie d'investissement du Fonds

PAGE 17

Opérations cibles

PAGE 19

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 de liquidité 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 au niveau de prix souhaités.

Risques liés au marché immobilier et à la détention d'actifs immobilier 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 ou 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.

Risque lié à la défaillance du partenaire (Left Bank) :

Les Actifs du Fonds seront majoritairement des immeubles à repositionner via des travaux lourds ou un travail de revalorisation des rendements locatifs. Un partenaire spécialisé, Left Bank, accompagnera le Fonds sur la majorité voire la totalité des opérations qui seront exécutées. La défaillance financière ou opérationnelle de ce partenaire peut induire un risque de baisse de valeur des immeubles détenus par les Sociétés du Portefeuille et par voie de conséquence une baisse de la Valeur Liquidative du Fonds. Le partenaire agit cependant en tant que prestataire et en cas de défaillance, un substitut peut être trouvé afin de mener à bien les opérations.

Les facteurs de risque sont détaillés dans le Prospectus.

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

EXECUTIVE SUMMARY : UN FONDS IMMOBILIER À VALEUR AJOUTÉE EN PARTENARIAT EXCLUSIF AVEC LEFT BANK



Portefeuille d'opérations de marchands de biens à Paris et en Île-de-France

Sociétés non cotées principalement dédiées à la construction, la rénovation, l'exploitation et la vente d'actifs immobiliers :

- Stratégie value-added
- Actifs cibles entre 10 et 30 M€ présentant une vacance importante et/ou une obsolescence technique
- Acquisitions, majoritairement à Paris et sa 1^{ère} couronne, d'actifs immobiliers tertiaires en vue d'un repositionnement sur leur marché
- Objectif opérationnel : maximiser la valeur d'usage des biens immobiliers et la valeur de revente via une politique ambitieuse de travaux et la recherche de locataires de premier plan



Rendement annuel net cible* : 10%

*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.



Horizon d'investissement cible* : 5 ans

*Hors période de souscription et de prorogation.



Un partenariat avec un acteur de référence du secteur

- 15 ans d'expérience dans l'acquisition et la valorisation d'actifs immobiliers à restructurer
- 23 personnes dédiées aux savoir-faire spécifiques
- Investissements dans des immeubles de bureaux, d'habitation ou de commerces
- Repositionnement et revalorisation des actifs dans une démarche environnementale forte, en adéquation avec une valeur économique pertinente et efficace



FPS* accessible à partir de 200 000€

*Fonds réservé aux investisseurs avertis article 423-27 RGAMF.



Éligibilité

Compte-titres
Nominatif pur
Assurance-vie luxembourgeoise

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

UNE SOCIÉTÉ
DE GESTION
DE RÉFÉRENCE
DU CAPITAL
INVESTISSEMENT

20 ans
D'EXPÉRIENCE

2 Mds€
MONTANT
INVESTI DEPUIS
L'ORIGINE

789 PME
ACCOMPAGNÉES
DEPUIS L'ORIGINE

1,2 Md€
ENCOURS
SOUS GESTION

65
COLLABORATEURS

Données au 31/12/2021.

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.

Une société responsable et engagée

Signataire des PRI en avril 2016, 123 IM incorpore de façon systématique des filtres d'exclusion et l'analyse ESG dans les projets financés par ses Fonds. 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.

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

En 2020, 3 Fonds gérés par 123 IM ont été labellisés Relance, 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.

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

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 :

→ **Appliquant
une politique d'exclusion**

en phase de pré-investissement

→ **Co-créant 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



123 IM ET LES MARCHANDS DE BIENS

123 IM, un expert de l'immobilier



Données au 30/11/2021.

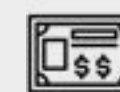
Qu'est-ce qu'un marchand de biens ?

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.

UN TRACK-RECORD SOLIDE ET DES SORTIES RÉUSSIES*

SUR NOS OPÉRATIONS DE MARCHANDS DE BIENS



33

OPÉRATIONS FINANCÉES



55 M€

INVESTIS DEPUIS L'ORIGINE



600

LOGEMENTS FINANCÉS



1,31x

MULTIPLE DE SORTIE BRUT CONSTATÉ*



7

SORTIES RÉALISÉES*



26

OPÉRATIONS EN PORTEFEUILLE

*Les performances et les investissements passés ne présagent pas des performances et des investissements futurs. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.

FOCUS SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX

Profondément bouleversé par la Covid-19

Notamment pour les zones à l'attractivité limitée (3^{ème} couronne, la Défense, etc.) ou l'offre est largement supérieure à la demande avec une forte augmentation de la vacance et des loyers en baisse. Cependant, la crise du Covid-19 a surtout catalysé plusieurs tendances :

- La mise ne place massive du télétravail et du flex office
- Une diminution potentielle à venir des surfaces, même si les experts estiment que les surfaces de bureaux supprimées seront majoritairement remplacées par des surfaces collaboratives et de socialisation (salle de réunions, etc.)
- La volonté des entreprises de faire de leurs bureaux un lieu d'attractivité des talents
- Besoin d'une localisation centrale, voire très centrale et très proche des transports en commun

En manque d'offres en zone centrale

Le marché parisien et de la 1^{ère} couronne reste extrêmement tendu en raison du manque d'offre :

- Une demande croissante avec une pression foncière et des barrières à l'entrée
- Des valeurs métriques encore décotées par rapport aux autres grandes métropoles mondiales : les valeurs métriques des bureaux et les loyers continuent d'augmenter pour atteindre près de 1000€/m² HT HC dans le quartier central des affaires
- Le marché « investisseurs » qui fait preuve d'attentisme mais reste très attiré par les actifs prime, la période d'incertitude liée à la crise du Covid-19 poussant les institutionnels, averses au risque, à privilégier les actifs les plus qualitatifs avec des rendements sécurisés par des baux long terme fermes et des preneurs solides

Les autres typologies d'actifs du marché de l'immobilier français

→ Les institutionnels se sont également tournés de nouveaux vers le logement, offrant ainsi un potentiel de vente en bloc intéressant pour des immeubles de logements en pleine propriété.

→ Enfin, on peut aussi noter une attractivité émergente de nouvelles typologies d'actifs (les commerces de première nécessité ouverts en période de confinement, les actifs médicaux, les actifs logistiques avec l'essor amplifié du e-commerce) à forte « valeur sanitaire », sur lesquels les taux de rendement prime flirtent avec ceux du bureau prime.

Source : 123 IM.

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



UN PARTENARIAT EXCLUSIF AVEC LEFT BANK



Un expert des opérations immobilières à valeur ajoutée

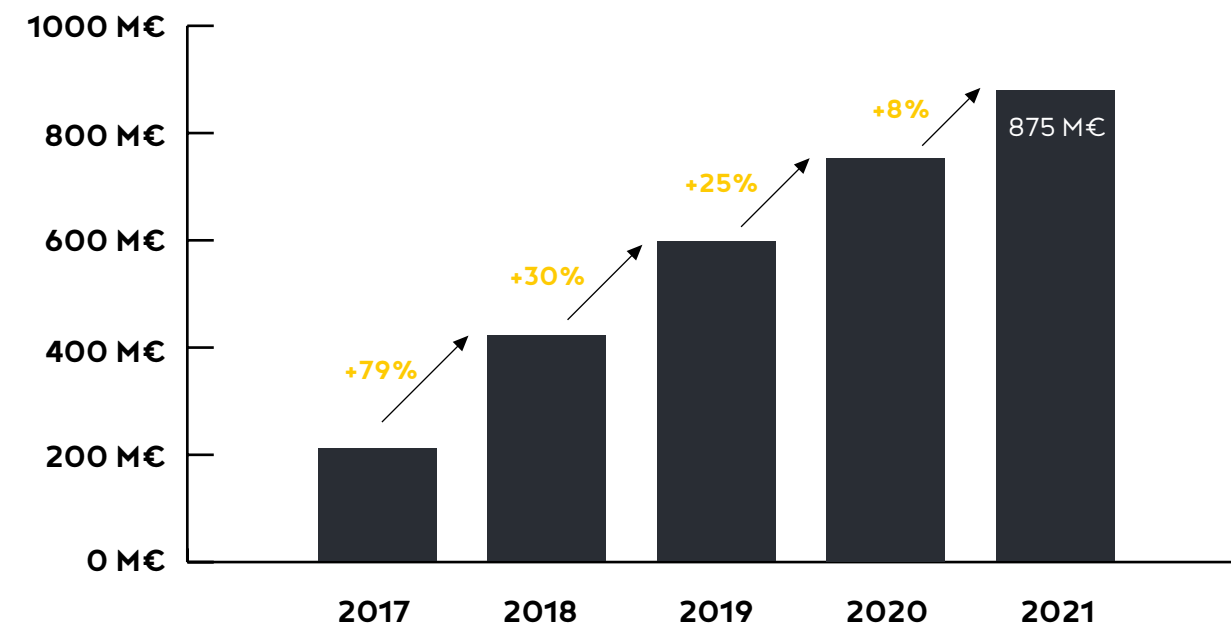
Créé en 2009 par Guillaume de Montalier, le groupe Left Bank est un acteur indépendant et expérimenté, spécialisé dans les opérations immobilières avec création de valeur, communément appelées Value Add, de type réhabilitation à Paris ou en 1ère couronne francilienne, et portant tout à la fois sur des actifs de bureaux (80%), habitation (10%) et commerce (10%) nécessitant un effort important de revalorisation dans le but de faire monter en gamme les actifs. Auparavant, Guillaume de Montalier travaillait pour Isoré & Associés, la structure des frères Isoré, professionnels bien connus du marché parisien. A ce jour il a rénové plus de 100.000 m² : 70% de bureaux, 20% d'habitation, 10% de commerces, 87% de taux d'occupation.

Une activité structurée autour de 3 expertises

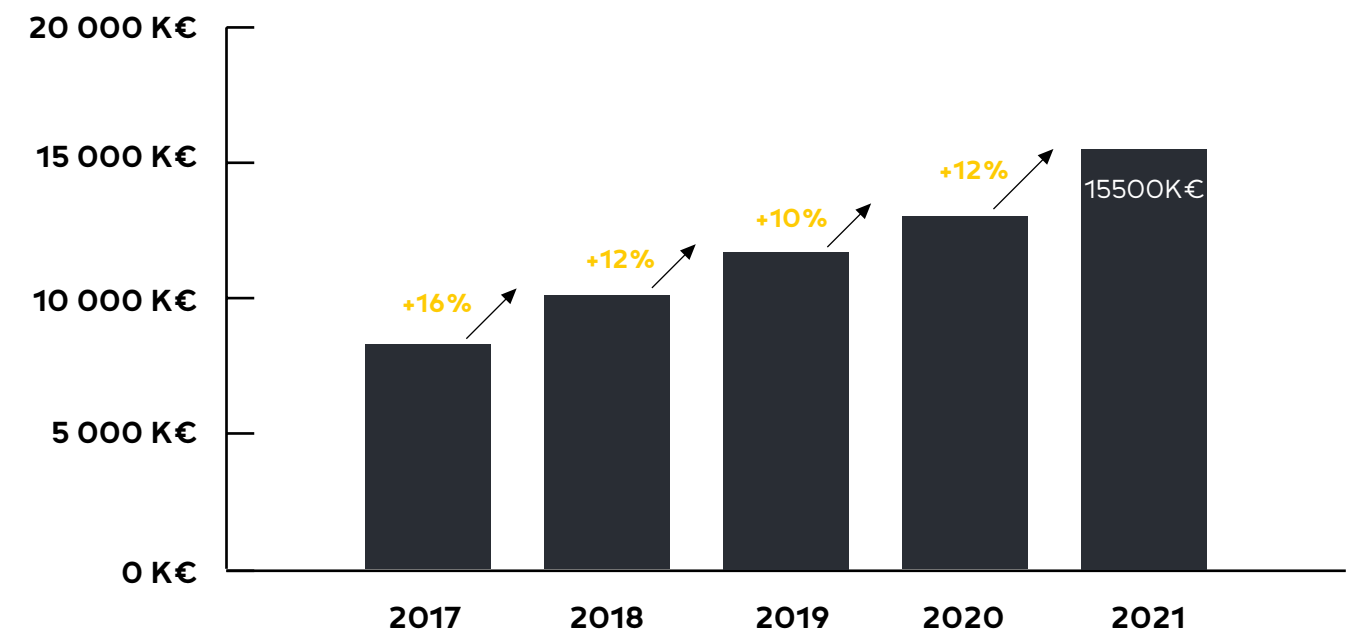
- **L'investissement** : investissements ou co investissements, sur des actifs à fort potentiel. LEFT BANK identifie ces actifs dans le but de les réhabiliter, de leur offrir de nouveaux usages, leur donner une identité architecturale, d'optimiser leur performance énergétique et de les monter en gamme.
- **Asset Management** : repositionnement de l'actif sur le marché (changement d'affectation ou de cibles locatives). Pilote l'ensemble de l'opération du concours d'architectes à la recherche de labels.
- **Property Management** : approche globale et proactive à ses locataires afin d'optimiser l'exploitation et la gestion des immeubles (gestion locative, et technique, reportings, pilotage de travaux, veille juridique, conseil financier).

Une croissance récurrente de la valeur des actifs sous gestion

Actifs gérés par Left Bank Asset Management



Loyers gérés par Left Bank Property Management



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

L'ÉQUIPE LEFT BANK



Guillaume de Montalier
Président

Guillaume est président de Left Bank qu'il a fondé en 2003. Après 10 ans d'expérience dans les nouvelles technologies, il a rejoint pendant 8 ans le Groupe Isoré où il était associé. Il bénéficie d'une expertise reconnue sur le marché pour le montage global d'opérations complexes.



David Duchamp
Directeur Général

David rejoint Left Bank en 2014 après 11 années passées dans l'immobilier indépendant résidentiel et tertiaire. Ancien rugbyman de haut niveau, il se voit confier fin 2016 la direction générale du groupe Left Bank qu'il copilote de manière opérationnelle avec la responsabilité des équipes d'Asset et Property Management.



Ingrid d'Haralbure
Directrice du développement relations investisseurs

Ingrid a rejoint Left Bank pour s'occuper de la direction du développement, des relations investisseurs et de la stratégie. Après 16 ans en immobilier tertiaire chez CBRE et BNP Real Estate, à la location, la vente et l'investissement. Elle est diplômée du DEA droit privé général de Paris II Panthéon Assas.



Melik Alouane
Directeur administratif et financier

Avant de rejoindre Left Bank en 2019, Mélik a commencé sa carrière en tant qu'auditeur financier sur le secteur immobilier chez EY pendant 6 ans, puis 2 ans chez Patrizia France en tant que responsable du contrôle financier et 2 ans chez LBO France en tant que Financial Officer. Il est diplômé de Neoma Business School.



Guillaume Penon-Vaudoyer
Directeur des grandes opérations

Guillaume est directeur des grandes opérations. Fort de 25 années d'expérience dont plus de 15 ans en tant que directeur général dans des groupes industriels et de services (CNIM, GL events...), et 10 ans dans l'immobilier chez Promopierre. Il est diplômé de Centrale Lyon et du centre des entrepreneurs de l'EM Lyon.

EN QUELQUES CHIFFRES CLÉS

50
ACTIFS
EN PORTEFEUILLE

19
OPÉRATIONS EN
DÉVELOPPEMENT

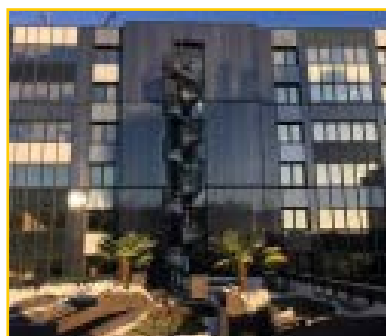
420
M€ DE CESSIONS
D'ACTIFS RÉALISÉES

LE TRACK RECORD LEFT BANK



→ Clarins Neuilly sur Seine

Acquisition de l'ancien siège Clarins, d'une surface de 5.300 m²
Sortie de la co-propriété en volume
Revente à investisseur et utilisateur



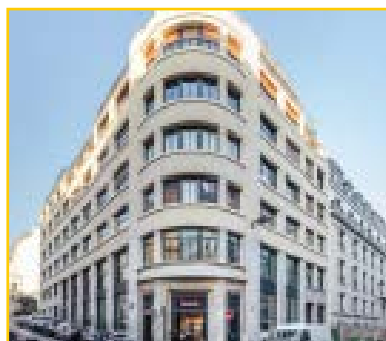
→ New Face Boulogne-Billancourt

Restructuration d'un immeuble de bureaux de 4.500 m²
Opération menée entièrement en site occupé
Production d'un immeuble neuf, création de surfaces
Revente à institutionnel d'un immeuble multilocataires 100% loué



→ Allure Levallois Perret

Restructuration d'un immeuble de bureaux de 8.000 m²
Opération menée en site partiellement occupé Production
d'un immeuble neuf, création de surfaces Mise en location de
l'ensemble et vente en bloc



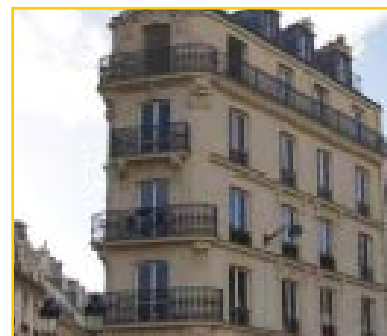
→ Saint-Lazare Paris 9ème

Acquisition d'un actif de 1.200m² en copropriété Locaux ERP
occupés par établissement d'enseignement supérieur



→ Saint-Cloud Versailles

Acquisition en bloc d'immeubles résidentiels de 1.700 m²
Rénovation de l'ensemble, transformation d'un garage en
maison individuelle Revente à la découpe/Loi Aurillac



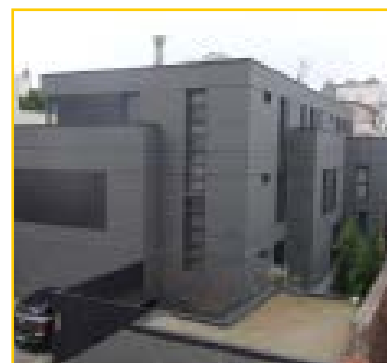
→ Bruxelles Paris 9ème

Immeuble résidentiel avec brasserie au pied de 650 m²
Réhabilitation de l'immeuble, mise en copropriété Vente à la
découpe et conservation du commerce



→ Lazare Hoche Boulogne-Billancourt

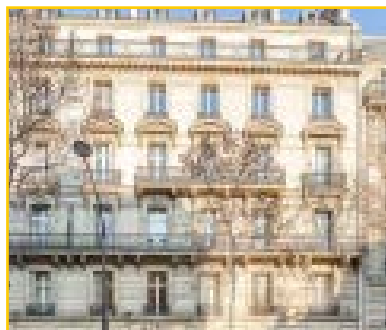
Acquisition de deux plateaux de bureaux occupés de 700
m² Création et vente de 4 appartements de standing
Conservation d'un plateau de bureaux occupé



→ Billancourt Boulogne-Billancourt

Acquisition d'une ancienne biscuiterie
Retrait de la copropriété
Réalisation de maisons individuelles en bois, haut de gamme
avec jardins et terrasses, 800 m²

LE TRACK RECORD LEFT BANK



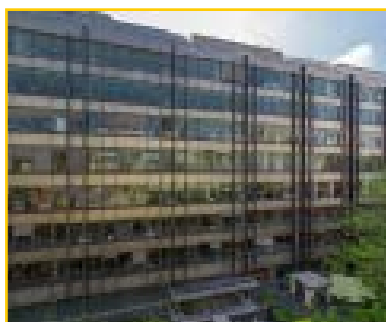
→ Malesherbes Paris 8^{ème}

Acquisition d'un immeuble haussmannien, mixte bureaux et habitation. Mise en copropriété
Rénovation des parties communes, ravalement
Revente par lots pour 6 000 m²



→ Tour Gallieni II Bagnolet

Acquisition de 50% d'une tour IGH d'une surface utile de 24.000 m². Rénovation des plateaux :
▪ Revente en bloc de la partie louée
▪ Vente des plateaux vides à utilisateur



→ Hoche Paris 8^{ème}

Acquisition de 2 300 m² de bureaux occupés puis libérés
Réaménagement puis relocation de l'ensemble
Cession en bloc à un investisseur institutionnel



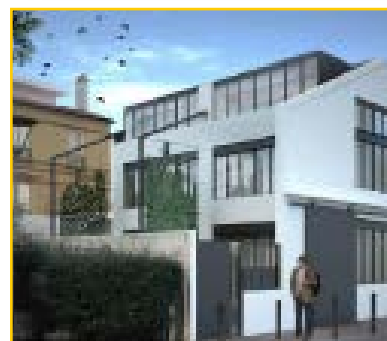
→ Raspail Levallois Perret

PC pour redéveloppement en habitation et commerces de 4 600 m²
Revente à utilisateur



→ Villa Perret phase I – Marjolin Levallois Perret

Acquisition d'un immeuble de bureaux de 3.500m²
Obtention d'un PC pour transformation et surélévation en habitation
Vente en bloc à promoteur



→ Les Champs Asnière sur Seine

Au sein d'une copropriété, transformation d'un garage en 4 lofts d'habitation pour 330 m².
Restructuration lourde de l'existant
Création de patios, jardins et terrasses



→ Linked Asnière sur Seine

PC pour redéveloppement pour un immeuble mixte habitation/bureaux de 5 500 m²



→ Villa Perret phase II – Marjolin Levallois Perret

Réalisation en co-promotion d'un programme de logements de 46 appartements du studio au 5 pièces équipés de domotique. Terrasses et balcons, parkings. 2 commerces en pied d'immeuble pour un total de 3 800 m²

LE TRACK RECORD LEFT BANK



→ Chevreuil Asnières sur Seine

Acquisition de lots de parking en copropriété Transformation des lots en une crèche de 440 m² Relocation



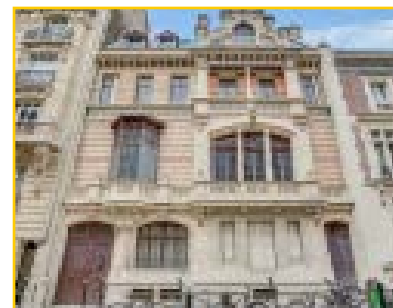
→ Villa Louise Michel Choisy le Roi

Rénovation et réaménagement de l'immeuble de 1 300 m² pour créer 11 logements
Vente des appartements par lot Conservation du commerce



→ L'atelier Boulogne-Billancourt

Acquisition d'un immeuble de bureaux occupé de 3 300 m² Projet de restructuration totale pour un immeuble siège Changement de façade, surélévation, création en infrastructure d'un parking indépendant de 17 places Labellisation



→ Fortuny Paris 17^{ème}

PC pour redéveloppement en habitation et commerces de 4 600 m². Revente à utilisateur.



→ Villa Leblanc Montrouge

Acquisition d'un immeuble de 320 m² à usage de commerce et d'habitation occupé
Surélévation, création de plus de 200 m² de surface habitable supplémentaires avec roof top
Acquisition et repositionnement restaurant « L'Opportuniste »

Une expérience éprouvée du marché francilien sur des actifs très diversifiés

- Un accès aux différents marchés de niche parisiens grâce à un savoir-faire éprouvé et flexible
- Une agilité opérationnelle permettant de profiter d'une éventuelle hausse des taux et des évolutions futures du marché immobilier (demande locative, prix/m²...)

UNE RELATION DE PARTENARIAT ÉPROUVÉE DEPUIS 6 ANS À PARIS ET EN 1^{ÈRE} COURONNE

→ Villa Leblanc Montrouge (92)

500 K€ en réhabilitation et surélévation de logements

Statut : terminé



→ René Boulanger Paris 10^{ème}

4 000 K€ de rénovation lourde de l'ensemble immobilier à usage mixte (bureau, logements et commerces)

Statut : en cours de remboursement



→ Gascon Boulogne-Billancourt (92)

4 000 K€ de réhabilitation en bureau

Statut : en cours d'exécution



→ Chatillon Paris 14^{ème}

3 600 K€ de rénovation et surélévation d'un immeuble de bureau et commerces

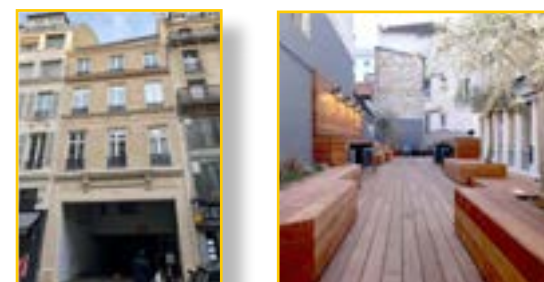
Statut : demande de PC en cours



→ Poissonnière Paris 10^{ème}

6 700 K€ de réhabilitation d'un ensemble immobilier de bureau et logements

Statut : en cours d'exécution, travaux non-lancés



123 IM & LEFT BANK : DES SYNERGIES RENFORCÉES

Les succès de ces opérations, tant sur le plan opérationnel que financier, ont forgé la renommée de Left Bank et lui ont permis de s'imposer comme un acteur de premier plan, au savoir-faire indiscutable, pour des opérations immobilières à fortes valeurs ajoutées.

Ces réussites se voient capitalisées dans le développement d'opérations toujours plus nombreuses nécessitant en conséquence des besoins en financement accrus, qui nous ont amené à repenser notre partenariat financier avec Left Bank dans une relation davantage approfondie et co-créatrice de valeur.

Le besoin de fonds sur des durées courtes (3-4 ans) et le deal flow important d'opérations à haut rendement nous permettent aujourd'hui de créer et d'offrir un fond dédié aux opération à haute valeur ajoutée de Left Bank.

Ces fonds dédiés offriront à Left Bank une tranquillité d'esprit lui permettant de dégager du temps et de concentrer ses efforts sur les aspects opérationnels afin d'en faire ressortir le maximum de valeur. L'autre avantage sera la rapidité de mobilisation et de déploiement du financement dans un délai extrêmement court offrant un avantage compétitif vis-à-vis de la concurrence et permettant de sécuriser les opérations. Enfin, ce fond permettra de dégager un rendement investisseur attractif.

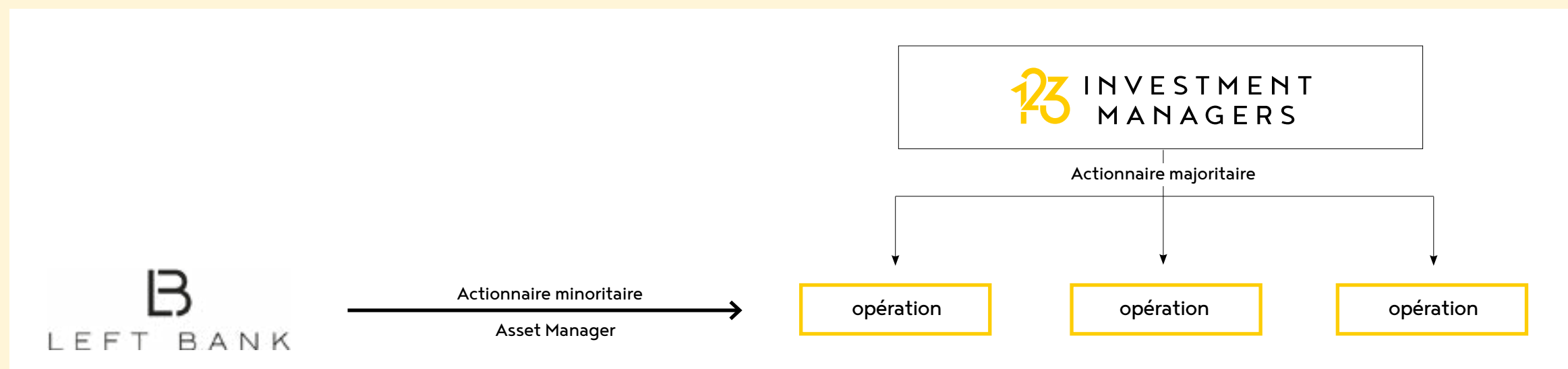
LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Modèle d'investissement type*

- **Investissements en equity** : l'objectif est d'être majoritaire des sociétés portant chaque opération afin de capter une quote-part non captée des marges
- **Left Bank Operating Partner** : actionnaire minoritaire et Asset Manager via des contrats de prestation de services
- **Typologies d'actifs** :
 - Actifs vides ou partiellement occupés
 - Actifs tertiaires (bureaux, activités) ou mixtes (avec logements et commerces)
- **Localisation prime** des actifs

Gage de sécurisation de l'opération

- **Valorisation** de l'actif à acquérir
- **Due-diligence** administrative, juridique et économique
- **Faisabilité** technique
- **Anticipation** de plusieurs scénarios de réalisations et des prix de sortie correspondants



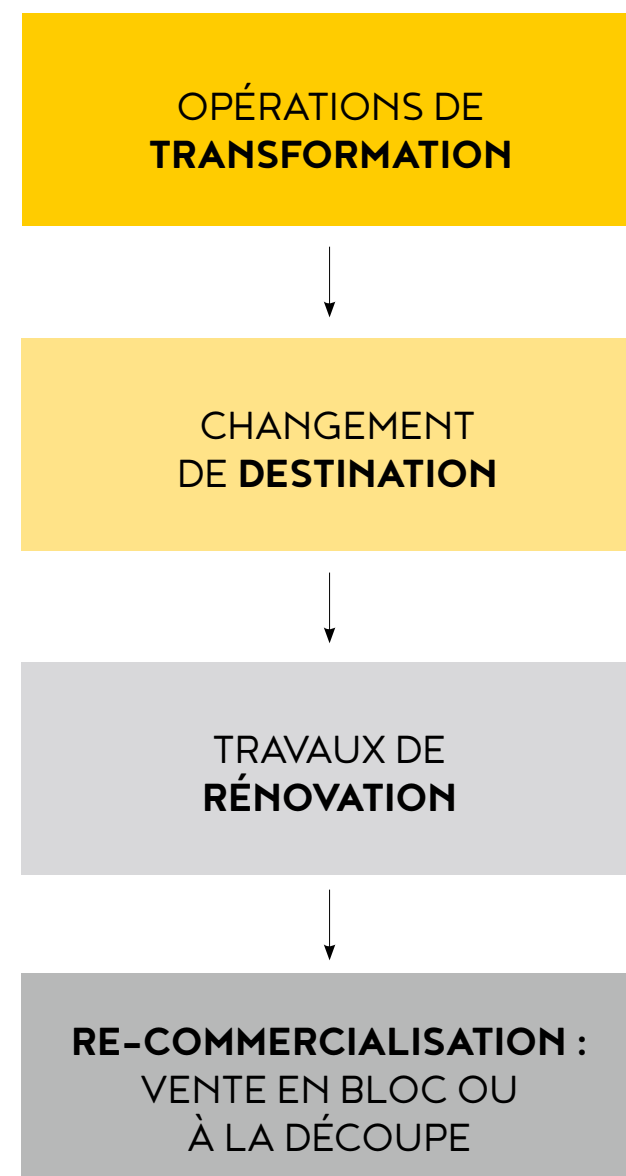
*Modèle d'investissement standard qui peut évoluer en fonction de l'opération et des opportunités, des investissements minoritaires ou obligataires sont également possibles.

Le FPS LB Value Add 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 FONDS

UN SCHÉMA IDENTIFIÉ DE CRÉATION DE VALEUR



Typologie

- Fondamentaux immobiliers solides
- Transactions de taille intermédiaire
- Toutes typologie d'actifs

Localisation

- Macro - France
- Micro - en fonction de la typologie d'actifs
- Majoritairement Paris et 1^{ère} couronne
- Zone de pleine croissance et grandes agglomérations

Stratégie

- Accès privilégié aux opérations "off-market"
- Décote à l'entrée
- Gestion active sur différents axes de création de valeur

AXES DE CRÉATION DE VALEUR

- Le repositionnement des actifs techniquement obsolètes par des travaux ambitieux
- La suppression de la vacance par cette mise à niveau et la recherche de locataire solide
- La réversion sur les loyers grâce à la mise à niveau de l'actif et une commercialisation aux prix de marché
- La recherche de label environnementaux (HQE, BREEAM, etc.) pour s'adapter aux demandes des acquéreurs institutionnels et à leurs critères ESG
- La création de valeur par la création de nouvelles surfaces : épaissement, décaissement, surélévation sont envisagés lorsque ce scénario fait apparaître le meilleur ratio rendement/risque
- Une commercialisation en bloc d'actif en pleine propriété pour attirer des investisseurs institutionnels averses au risque et en demande d'actifs prime réhabilités et loués sur le long terme avec des preneurs solides, dans un contexte de pénurie de produits et de surabondance de liquidité

OPÉRATIONS CIBLES

De nombreux projets sont en cours de développement, dont les plus attractifs seront sélectionnés et prioritairement apportés à ce fonds dédié, représentant une valeur de plus de 100 M€ par an nécessitant des investissements en fonds propres de 20 à 30 M€ par an.



→ Opération Miromesnil

Cette opération de marchands de biens située 66 rue de Miromesnil Paris 8ème (75) consiste en l'acquisition d'un immeuble la rénovation d'un Trophy Asset au cœur du quartier central. Il s'agit d'un immeuble indépendant élevé en R+5 sur un niveau de sous-sol et détenu en pleine propriété.

Prix d'acquisition : 60 M€

TRI brut cible* : 15%

Montant en fonds propres : 25 M€

Montant investi : 13 - 16 M€

Actif partiellement loué et multilocataires

Durée cible* : 3 ans

Vendeur : Le 66

Banque : En cours de sélection

Broker : Alex Bolton

Les points clés de l'actif

- Adresse prestigieuse recherchée au cœur du quartier des affaires parisien. Excellente accessibilité : ligne 9 et 13
- Immeuble de standing avec architecture haussmannienne avec façade en pierre de taille ayant bénéficié d'un entretien constant et présentant un bon état général et technique
- Deux corps de bâtiments, organisé autour de deux cours intérieures
- Bâtiment à usage mixte de bureaux et logements.
- Immeuble vacant à 62%. Des protocoles sont en cours de finalisation pour vider l'immeuble afin de réaliser des travaux en vue de créer de la valeur.
- Surface de 3 500 m²
- Un potentiel de création de valeur

*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion.

L'investissement concerne la souscription de parts ou d'actions d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent donné, tel qu'un immeuble ou des actions d'une société, étant donné que ceux-ci sont seulement des actifs sous-jacents détenus par le fonds.

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.

OPÉRATIONS CIBLES

De nombreux projets sont en cours de développement, dont les plus attractifs seront sélectionnés et prioritairement apportés à ce fonds dédié, représentant une valeur de plus de 100 M€ par an nécessitant des investissements en fonds propres de 20 à 30 M€ par an.



→ Opération Neuilly Château

L'opération consiste en la rénovation de la clinique Sainte Isabelle, ancienne maternité située 24 boulevard du Château à Neuilly-sur-Seine. L'ensemble est composé de 3 bâtiments s'élevant entre R+1 et R+ 4 sur un niveau de sous-sol commun.

Prix d'acquisition : 20,5 M€

TRI brut cible* : 13-18%

Montant en fonds propres : 13 M€

Montant investi : 5-7 M€

Actif libre de toute occupation

Durée cible* : 2-3 ans

Vendeur : La Française AM

Banque : BNP Paribas

Broker : BNP Paribas Real Estate

Les points clés de l'actif

- Emplacement privilégié au cœur de la métropole parisienne avec un fort attrait tant économique que pour son habitat et son cadre de vie. Environnement de qualité à dominante résidentielle. Excellente accessibilité routière et en transports en commun
- 3 bâtiments s'élevant entre R+1 et R+4 sur un niveau de sous-sol commun.
- 2 scénarios de créations de valeurs envisagés :
 - Scenario 1 : Réhabilitation en centre de santé. Un acteur médical de premier plan a manifesté son intérêt pour utiliser les locaux.
 - Scenario 2 :
 - La restructuration du RDC et l'agrandissement du R-1 afin d'accueillir des services de santé sur environ 1 600 m²
 - La surélévation et la restructuration des étages à usage d'habitation dans le but d'obtenir 2 633m² et revente en VEFA à l'accession (70%) et en social (30%)

*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion.

L'investissement concerne la souscription de parts ou d'actions d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent donné, tel qu'un immeuble ou des actions d'une société, étant donné que ceux-ci sont seulement des actifs sous-jacents détenus par le fonds.

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

NOM DU FONDS	LB Value Add
SOCIÉTÉ DE GESTION	123 Investment Managers
FORME JURIDIQUE	FPS (Fonds Professionnel Spécialisé)
SOUS-JACENT	Actions et comptes-courants et/ou obligations sèches ou convertibles
ZONE GÉOGRAPHIQUE	France
HORIZON CIBLE D'INVESTISSEMENT*	5 ans
RENDEMENT ANNUEL CIBLE NET*	10%
VALORISATION	Semestrielle
INVESTISSEMENT MINIMUM	200 000€
DÉPOSITAIRE	RBC Investor Services Bank France
ÉLIGIBILITÉ	Compte titres et nominatif pur
NOMBRE DE LIGNES EN PORTEFEUILLE	2 à 5
TAILLE CIBLE	20 M€

*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion. Le FPS LB Value Add 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 maximal	
	PART A	
DROITS D'ENTRÉE	0,625%	
COMMISSION DE GESTION	2,70%	
FRAIS DE CONSTITUTION	0,125%	
FRAIS DIVERS RÉCURRENTS	0,50%	
FRAIS NON RÉCURRENTS DE FONCTIONNEMENT	0,20%	
FRAIS DIVERS	0,20%	
Total	4,350% = valeur du TFAM-GD maximal	

*Le FPS LB Value Add 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