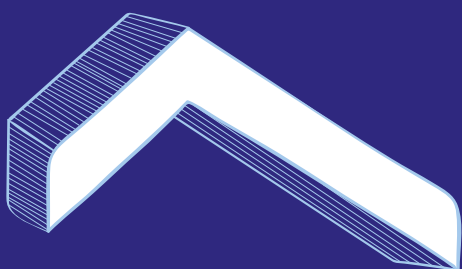


• 123 •
VIAGER



SICAV CONTRACTUELLE
DE VIAGER MUTUALISÉ



UN INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

Permettre aux retraités d'améliorer
leur niveau de vie



UN INVESTISSEMENT ÉCONOMIQUEMENT ADAPTÉ

Permettre aux actifs de se constituer
un patrimoine immobilier
dans des conditions favorables

La SICAV 123Viager est un OPCVM contractuel. Il n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et n'est pas soumis aux règles applicables aux OPCVM agréés : ses règles de gestion et de fonctionnement sont fixées par son prospectus et ses statuts. Avant d'investir dans cet OPCVM, vous devez comprendre comment il sera géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre. En particulier, vous devez prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion de cet OPCVM en matière de règles d'investissement et d'engagement, de conditions et modalités de souscription, acquisition et rachat des actions et de valeur liquidative en deçà de laquelle il est procédé à sa dissolution.

Ces conditions et modalités sont énoncées dans le prospectus et les statuts de la SICAV 123Viager, de même que les conditions dans lesquelles les statuts peuvent être modifiés. La durée minimum de placement recommandée est de huit ans. La souscription et l'acquisition des actions de la SICAV 123Viager sont réservées aux investisseurs mentionnés à l'article 412-76 du règlement général de l'AMF.

LE VIAGER OCCUPÉ



Un mode d'acquisition PARTICULIER

→ Le viager est une forme de vente immobilière qui consiste à transformer une partie du prix de vente d'un logement en une rente viagère (revenus réguliers à vie) payée par l'acquéreur au vendeur. Dans le cas d'un viager occupé, le vendeur conserve l'usage de son logement jusqu'à son décès ou à son départ définitif.

Le vendeur, aussi appelé crédientier, bénéficie ainsi d'un complément de revenu à vie issu de la vente de son logement tout en conservant le droit d'y rester vivre.

Pour l'acheteur, aussi appelé débirentier, le viager est un moyen d'acquérir un bien immobilier avec une forte décote et d'échelonner la dépense d'acquisition; à cet effet, la vente en viager est assimilable à un crédit-vendeur.



Un acte SOLIDAIRE

→ En France, l'allongement de l'espérance de vie associé à une conjoncture économique complexe assombrit l'avenir des régimes de retraite.

Les français sont de plus en plus confrontés à des difficultés financières qui engendrent une dégradation du niveau de vie des retraités en France (70% des retraités perçoivent moins de 1200€ par mois). Au-delà de la qualité de vie, il y a aussi la crainte pour ces personnes de devenir une charge de plus en plus lourde pour leurs proches.

Les seniors propriétaires de leur logement (80% des retraités) souhaitent ainsi continuer à vivre chez eux, le plus longtemps possible et avec des moyens décents pour répondre à leurs besoins.

Le viager occupé contribue à cette recherche d'autonomie et de maintien à domicile en permettant aux personnes âgées de vivre chez elles, de disposer comme elles l'entendent d'un capital et de recevoir un complément de ressources à vie.



Un marché EN FORT développement

→ Le marché du viager est ainsi poussé par la croissance du nombre de retraités aux pensions modestes, propriétaires de leur logement et souhaitant améliorer leur niveau de vie, mettre de côté pour financer leur dépendance en fin de vie ou bien encore employer une aide à domicile.

Il existe une forte distorsion entre l'offre et la demande sur le marché du viager. En effet, en 2013, il y avait plus de 20.000 biens à la vente alors que seulement 4.000 achats ont été réalisés, peu d'investisseurs souhaitant prendre le risque de longévité associé à l'investissement en viager occupé.

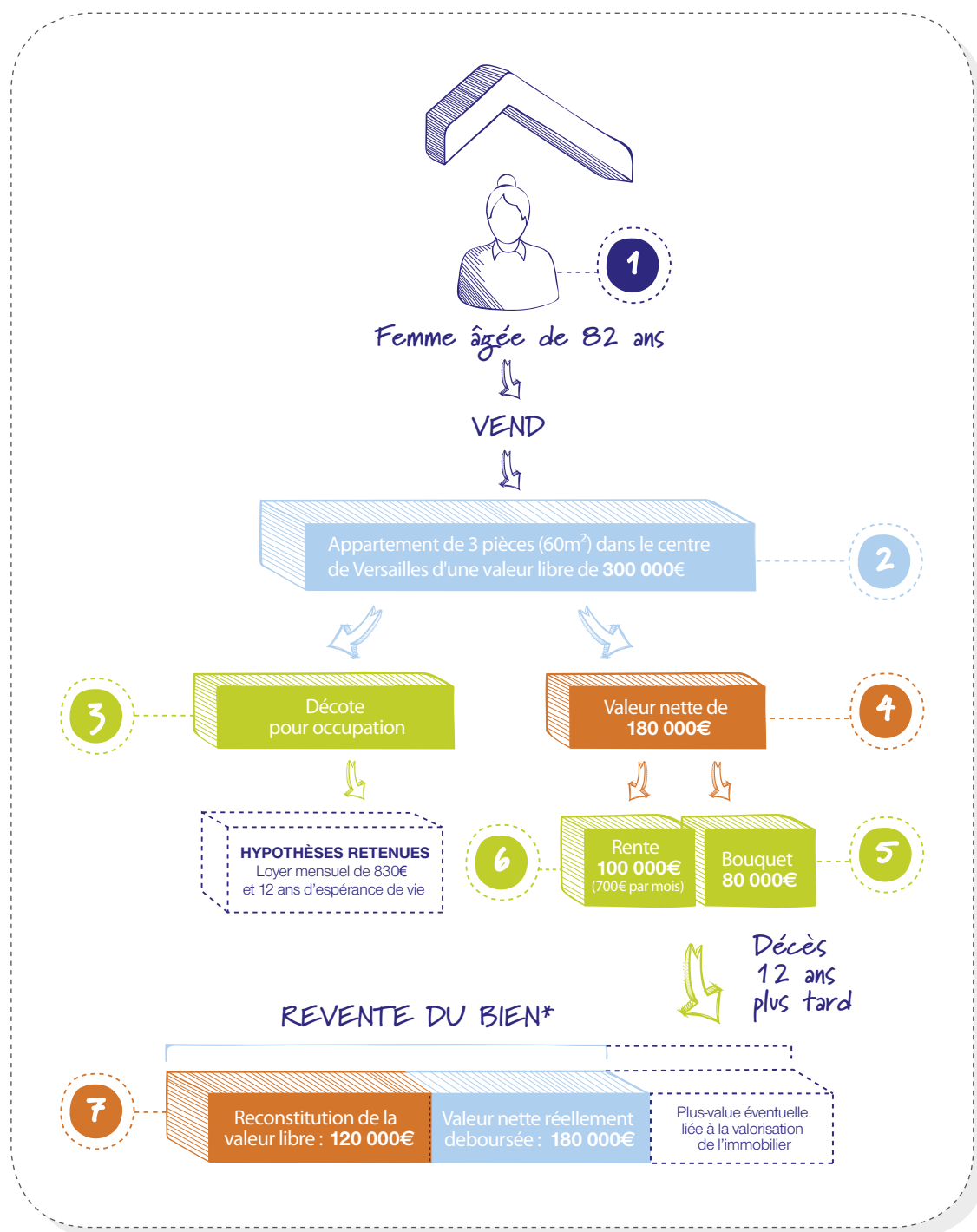
Cette situation crée un marché d'opportunités pour des investisseurs comme 123Viager, capables, grâce à la mutualisation, de maîtriser le risque de longévité et d'assurer le paiement des rentes.

"CETTE SITUATION
CRÉE UN MARCHÉ
D'OPPORTUNITÉS POUR
DES INVESTISSEURS
COMME 123VIAGER"

LE VIAGER OCCUPÉ MODE D'EMPLOI



EXEMPLE DE VENTE D'UN LOGEMENT EN VIAGER



1

LE VENDEUR

Une femme veuve de 82 ans, disposant d'une pension de réversion mensuelle de 1.000 euros, souhaite céder en viager sa résidence principale à Versailles pour disposer d'un capital immédiat et d'un complément de ressources à vie. Elle souhaite continuer à occuper son logement.

2

LA TRANSACTION

La vente en viager se rapproche d'une vente immobilière classique, mais suit des modalités de paiement spécifiques. La valeur du bien est évaluée en fonction du marché, comme n'importe quelle autre transaction (selon le quartier, l'immeuble, les travaux, l'étage, le confort,...). Elle fait l'objet d'une promesse puis d'un acte de vente. Le vendeur bénéficie en droit d'un «privilège» sur le bien vendu, qui lui permet de récupérer la propriété de son bien en cas de non paiement de la rente par l'acheteur.

3

LA DÉCOTE

S'agissant d'un viager occupé, l'acheteur bénéficie d'une décote à l'achat correspondant au manque à gagner en l'absence de loyer perçu pendant l'occupation par le vendeur. Cette décote pour occupation dépend de l'espérance de vie du vendeur (12 ans dans l'exemple) et du revenu annuel locatif théorique du bien.

4

LA VALEUR NETTE

L'intérêt d'un achat en viager est de bénéficier de modalités de paiement spécifiques. Ainsi, l'acheteur va s'acquitter de la valeur nette du bien en partie au comptant (le bouquet) et pour le reste en rentes.

5

LE BOUQUET

Le bouquet correspond à un capital versé au moment de la signature du contrat. Même si la répartition entre bouquet et rente reste librement négociable entre le vendeur et l'acquéreur, il existe cependant des usages afin de respecter une certaine logique : ainsi, plus le crédientier est jeune, moins il y a de capital à verser au comptant. Dans l'exemple, l'acheteur paye un bouquet initial équivalent à 45% de la valeur nette.

6

LA RENTE

Le solde de la valeur nette est payé à travers une rente mensuelle versée jusqu'au décès du crédientier. Elle correspond au solde de la valeur nette divisé par l'espérance de vie du vendeur, déterminée de manière objective à partir des tables de mortalité des assureurs et actualisé d'un taux de rendement financier. Cette rente est indexée à l'inflation.

Le viager est un crédit vendeur et la rente peut être décomposée entre une part capital et une part intérêt (équivalent à un taux de l'ordre de 3 à 3,5%). Ainsi, la valeur nette réellement payée au terme de l'opération dépendra de la durée de vie effective du crédientier.

7

LA REVENTE

Le contrat de viager s'éteint au décès du vendeur, le paiement de la rente cesse et le logement se libère. Le logement peut également se libérer lorsque le vendeur quitte définitivement son logement, pour aller en maison de retraite par exemple.

L'acheteur a alors deux solutions : soit conserver le bien pour y vivre ou le louer, soit le revendre immédiatement à sa valeur de marché libre. Si la libération du bien intervient avant l'espérance de vie anticipée du vendeur, l'acheteur aura fait une bonne opération en économisant une partie des rentes et de la décote. Dans le cas contraire, il aura surpayé le bien. C'est tout l'aléa et le risque du viager.

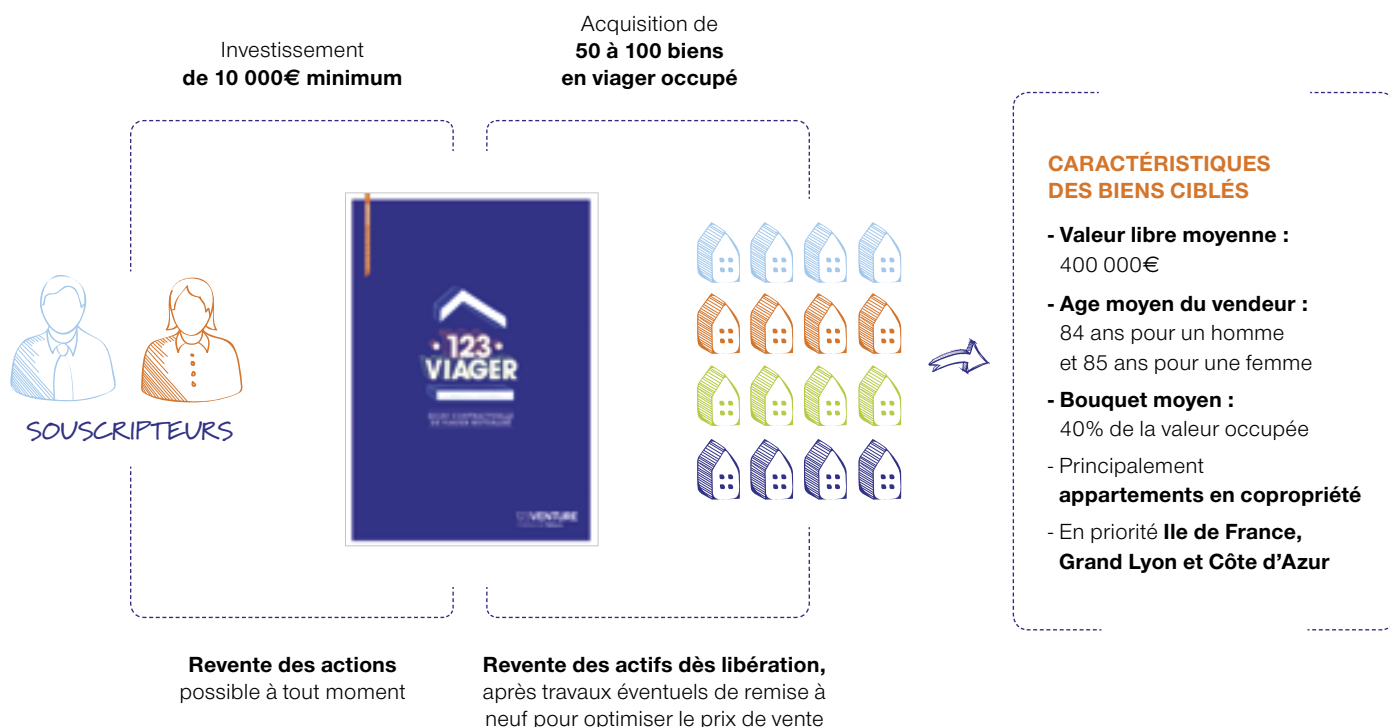
DANS NOTRE EXEMPLE, L'OPÉRATION PERMET AU VENDEUR D'ACCROÎTRE DE 70% SES RESSOURCES MENSUELLES ET À L'ACHETEUR D'AUGMENTER DE 60% LA VALEUR DE SON INVESTISSEMENT SI LE VENDEUR DÉCÈDE AU TERME DE SON ESPÉRANCE DE VIE ANTICIPÉE*.

* Le rendement n'est pas garanti et ne constitue qu'un objectif de gestion. Investir dans la SICAV 123Viager présente un risque de perte en capital.

123 VIAGER

INVESTIR EN VIAGER OCCUPÉ MUTUALISÉ

123Viager est une SICAV de droit français qui acquiert et gère des biens immobiliers en viager occupé en France métropolitaine.



RENDEMENT CIBLE D'123VIAGER*

L'objectif de gestion de la SICAV est d'atteindre un rendement moyen, hors revalorisation immobilière, de l'ordre de 5 à 6% par an acquis par l'amortissement progressif de la décote à l'acquisition et l'effet de levier du paiement à crédit. La valeur d'un viager occupé augmente au fur et à mesure de l'avancée en âge. Ainsi, la valeur occupée des actifs converge progressivement avec leur valeur libre.

Il faut ajouter à ce rendement intrinsèque l'évolution propre de la valeur des actifs en portefeuille qui, compte tenu de leur allocation, devrait suivre la variation des prix de l'immobilier résidentiel urbain ancien en France sur la période. Au cas où l'évolution historique de ces prix observée depuis 50 ans se maintiendrait, le rendement cible pourrait atteindre 7 à 8% par an sur l'horizon de détention.

123Viager capitalisera ses revenus et n'effectuera aucune distribution. C'est à la revente de leurs actions que les actionnaires percevront leur éventuelle plus-value. Les plus-values réalisées lors de la revente des actions sont taxées au régime des plus-values sur valeurs mobilières.

* Le rendement n'est pas garanti et ne constitue qu'un objectif de gestion. Investir dans la SICAV 123Viager présente un risque de perte en capital.

123 VIAGER

LA STRATÉGIE

123Venture se constitue dans un cadre mutualisé et sécurisé, un patrimoine immobilier acquis en viager occupé, diversifié et liquide.

1

MUTUALISER LE RISQUE DE LONGÉVITÉ

→ En viager, le principal aléa porte sur le prix qui sera payé en fin de compte pour l'acquisition du bien, le risque de longévité pouvant induire un prix de revient final supérieur à la valeur de marché du bien. Pour neutraliser ce risque, l'unique solution consiste à le mutualiser en acquérant le plus grand nombre possible de biens, de façon à s'approcher au maximum des durées de vie statistiques sur la base desquelles les biens sont acquis. À l'acquisition, l'espérance de vie moyenne des crédirentiers du portefeuille de 123Viager sera comprise entre 5 et 15 ans, avec une moyenne à 10 ans.

123Viager vise ainsi la constitution d'un patrimoine compris entre 50 et 100 logements.

2

CONSTITUER UN PATRIMOINE IMMOBILIER DIVERSIFIÉ ET LIQUIDE

→ Les actifs immobiliers sont principalement des appartements en immeubles collectifs de moyen ou bon standing, situés dans des bassins de population âgée larges et des marchés immobiliers profonds. 123Venture a d'ores et déjà investi en Ile de France (Paris et petite couronne notamment), dans le Grand Lyon et la Cote d'Azur. La valeur libre moyenne des biens achetés ressort à 400.000€. Une attention est portée à la qualité technique des immeubles et à leur environnement.

Pour la réalisation de ses acquisitions, 123Viager s'appuie sur un réseau d'une dizaine d'agences partenaires spécialisées dans les transactions en viager.

3

OPTIMISER LA GESTION FINANCIÈRE

→ Pour optimiser cette mutualisation tout en garantissant la capacité de 123Viager à verser les rentes, les capitaux recueillis par 123Viager auprès des investisseurs sont alloués à hauteur de 50% au versement des bouquets et pour 40% sont conservés en placements financiers à court et moyen terme afin d'assurer le paiement des rentes et couvrir les frais. Le solde, soit 10%, est maintenu en réserve de trésorerie pour faire face aux demandes de rachat.

Par ailleurs, dès qu'un bien est libéré, il est mis en vente, immédiatement ou après travaux de remise à neuf, à sa valeur de marché libre; le produit de la vente est réemployé selon les règles d'allocation ci-dessus.

LE + D'123VIAGER

123Viager est une Sicav, son capital est donc ouvert. 123Viager peut ainsi réaliser régulièrement ses acquisitions et lisser ses prix de revient au travers des cycles du marché immobilier. Par ailleurs, par la gestion financière mise en place, 123Viager offre une réelle liquidité aux souscripteurs souhaitant réaliser tout ou partie de leur investissement.

123 VIAGER

PLUS EN DÉTAILS

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

FORME JURIDIQUE	SICAV contractuelle dont l'Autorité des Marchés Financiers a accusé réception de la déclaration de création le 16 octobre 2012.
SOCIÉTÉ DE GESTION	La gestion est assurée par 123Venture, société de gestion spécialisée dans la gestion d'actifs alternatifs (non cotés, immobiliers – agrément n° GP 01-021) Créée il y a 14 ans, 123Venture gère 1,15 milliard d'euros pour le compte de 60 000 clients privés au 30 juin 2014.
DÉPOSITAIRE	CACEIS
DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE	8 ans
VALEUR LIQUIDATIVE	Trimestrielle
SOUSCRIPTION	Réservée aux investisseurs éligibles au sens de l'article 412-76 du Règlement général de l'AMF (ci-contre). - Commission de souscription acquise à la SICAV : 6% maximum dont: - 5% destinés à couvrir les frais (frais de notaire en particulier) dus lors de l'acquisition des actifs, - 1% destiné à couvrir les frais de constitution de la SICAV, avancés par 123Venture.
RACHAT	Les rachats sont possibles à tout moment. Limitation des rachats nets à 5 % par trimestre. Commission de rachat acquise à la SICAV et destinée à couvrir les frais de la SICAV liés à la cession des actifs : 5 % les 5 premières années de détention, 3% de 6 à 8 ans et 0% au-delà.
COMMISSION DE GESTION ANNUELLE	1,75% nets de taxes (prélevés par 123Venture)
FISCALITÉ	Pas de distribution. Les plus values réalisées lors de la revente des actions sont taxées au régime des plus values sur valeurs mobilières.

AVERTISSEMENT

Investisseurs éligibles

La SICAV 123Viager étant un OPCVM contractuel, la souscription et l'acquisition de ses actions sont réservées, conformément à l'article 412-76 du Règlement Général de l'AMF:

- aux investisseurs mentionnés à l'article L.214-33 du code monétaire et financier,
- aux investisseurs dont la souscription initiale est d'au moins 30 000 euros et qui ont occupé pendant au moins un an, dans le secteur financier, une position professionnelle leur ayant permis d'acquérir une connaissance de la stratégie mise en œuvre par l'OPCVM qu'ils envisagent de souscrire,
- aux sociétés répondant à deux des trois critères suivants, lors du dernier exercice clos : total du bilan social supérieur à 20 000 000 d'euros, chiffre d'affaires supérieur à 40 000 000 d'euros, capitaux propres supérieurs à 2 000 000 d'euros.
- aux investisseurs dont la souscription initiale est d'au moins 30 000 euros et qui détiennent, pour une valeur totale supérieure ou égale à 1 000 000 euros, des dépôts, des produits d'assurance vie ou un portefeuille d'instruments financiers,
- aux investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 250 000 euros.
- À tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de service d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L.533-13 du code monétaire et financier et à l'article 314-60.

Facteurs de risques

Avant toute décision d'investissement en actions de la SICAV 123Viager, il est recommandé aux investisseurs de prendre connaissance des facteurs de risques de la SICAV 123Viager exposés au 2-4 du prospectus. L'attention des investisseurs est notamment attirée sur le risque démographique spécifique, tenant au mode d'acquisition en viager des immeubles de la SICAV, ainsi que sur le risque de liquidité résultant de la profondeur limitée du marché des actifs immobiliers viagers.

123VENTURE
Créateurs de Valeurs

94, rue de la Victoire
75009 Paris France
Tél.: +33 (0) 1 49 26 98 00
Fax: +33 (0) 1 49 26 98 19

www.123venture.com