SUD
RÉSEAU
INVEST
SRI
BY
ANOZYS REIM
Fonds professionnels

ANOZYS REIM

# FACTEURS DE RISQUES ET AVERTISSEMENTS

Pour obtenir toute la documentation de la SLP SRI :

**Les risques listés ci-après sont identifiés comme étant susceptibles d'avoir un impact négatif pour les investisseurs quant aux investissements dans le fonds immobilier. Il ne peut être exclu que d'autres risques qui n'ont pas été identifiés puissent apparaître postérieurement à la constitution du fonds.**

**Les facteurs de risques présentés constituent une présentation non exhaustive. Les investisseurs sont invités à prendre en considération, avant de souscrire à des parts du fonds, l'ensemble des risques décrits dans les statuts de la SLP, disponibles auprès de la société de gestion ou du conseiller en investissement financier.**

**Risque de perte en capital**
Le fonds ne bénéficie d'aucune garantie en capital. Les investisseurs qui souscrivent ou acquièrent des parts ne bénéficient d'aucune garantie ni protection de leur capital. Il est donc possible que le capital initialement versé par un associé ne puisse être intégralement restitué.

**Risque lié au marché immobilier**
Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par le fonds.

**Risque lié au refus d'autorisations administratives**
Le fonds est amené à détenir des titres qui ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un MTF et dont la liquidité peut être faible voire inexistante. La liquidité dépend de la capacité du fonds à céder rapidement ses actifs.
Le rachat des parts par le fonds peut dépendre de la capacité de ce dernier à céder rapidement ses actifs.
Cette cession peut alors ne pas être immédiate ou s'opérer à un prix inférieur à l'évaluation réalisée par la société de gestion des actifs concernés. Le fonds pourrait donc ne pas être en mesure de céder les titres détenus dans les sociétés du portefeuille dans les délais et aux niveaux de prix initialement envisagés.

**Risques de concentration**
La variation à la baisse de la valeur des titres des sociétés du portefeuille, qui pourrait notamment être la conséquence d'éventuels résultats insatisfaisants de ces sociétés, peut avoir un impact négatif sur la valeur liquidative.

## Avertissements

- Ce document a été préparé pour votre usage exclusif. Les données dans ce document ne doivent être ni divulguées ni reproduites en tout ou partie. Aucune vérification externe et indépendante n'a été faite quant à l'inexactitude de ces données. Elles sont fournies à titre indicatif seulement et le fonds SRI ne saurait être tenu pour responsable de l'exactitude des informations reproduites.
- Ce document n'est pas destiné au démarchage ou à la vente de parts de fonds gérés par Anozys REIM, et il est de plus exclusivement réservé à des investisseurs avertis qui ne sauraient considérer que cette documentation donne des conseils d'investissement ou des conseils en matière juridique, fiscale, financière ou autres.
- La valeur des parts du fonds ainsi que la valeur de ses participations peuvent changer notamment sous l'impact d'événements politiques. Le régime fiscal applicable aux fonds professionnels spécialisés ou autres véhicules peut évoluer au cours de la vie du fonds.
  Les performances passées enregistrées ne garantissent en aucune façon les résultats futurs.
- Il est rappelé aux lecteurs que la valeur liquidative des fonds peut ne pas refléter le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie des fonds et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.

SUD RÉSEAU INVEST SRI

ANOZYS REIM

# FISCALITÉ

**Focus sur le remploi des plus-values de cession**

**Double éligibilité de la SLP SRI au remploi des plus values de cession de l'article 150-0 B TER du CGI et au régime des fonds fiscaux de l'article 163 quinquies B Du CGI.**

**1 Détention des titres**

Société opérationnelle

Apports des titres

**2 Apports des titres**

Holding personnelle

Société opérationnelle

**3 Cessions des titres**

Holding personnelle

Cession des titres par la holding

Société opérationnelle

**4 Question du remploi**

Holding personnelle

40% Réinvestissements libres

60%

SRI

**5 Stratégie de capitalisation et transmission**

Holding personnelle

Allègement de la fiscalité des plus-values du fonds suite au bénéfice du régime de faveur (Article 163 Quinquies B du CGI).

**Stratégies patrimoniales :**

- **Capitalisation**
  Remploi, Immobilier, Contrats de capitalisation
- **Transmission**
  Donation, Pacte Dutreil, Démembrement

SUD RÉSEAU INVEST SRI

ANOZYS REIM

# SYNTHÈSE DU FONDS

**Investissez dans un fonds éligible au report des plus-values de cessions (article 150-0 B ter du CGI) et au régime de faveur (article 163 quinquies B du CGI). Votre investissement SRI permettra de dynamiser votre rendement en participant à un investissement foncier.**

| | |
|---|---|
| Société de gestion | **Anozys REIM** |
| Nom du produit | **Sud Réseau Invest** |
| Date de création et date de lancement | **2022** |
| Forme juridique | **Société de Libre Partenariat (S.L.P.)** |
| Catégorie du véhicule | **FIA** |
| Code ISIN | **FR00140055Q1** |
| Objectif de collecte | **20 Millions €** |
| Période de levée de fonds | **2 ans de collecte maximum** |
| Stratégie d'investissement | **Marchands de biens** |
| Sous-jacent (dont Répartition sectorielle / Géographique ) | **SAS – zone Grand Sud** |
| Durée du fonds | **8 ans** |
| Investisseurs | **Professionnels et investisseurs à plus de 100 000 €** |
| Ciblage clientèle/ EMT | **Voir la fiche sur le marché cible** |
| Ticket d'entrée minimum | **100 000 €** |
| Réseau de distribution | **Banques privées, CGPI** |
| Dispositif éligible | **Remploi des plus-values de cession** (Article 150 0 B Ter du CGI)<br>**Régime de Faveur** (article 163 Quinquies B du CGI) |
| Support éligible | **Comptes titres et mandats de gestion** |
| Mode de rémunération des investisseurs (Distribution / Capitalisation) | **Capitalisation** |
| Rendement cible | **7 % net par an** |
| Fiscalité du produit pour l'investisseur | **Fiscalité des plus-values de cession** |

| | |
|---|---|
| IFI | **Non** |
| Périodicité des reportings aux investisseurs | **Semestrielle** |
| Marché secondaire organisé (oui/non) / Période de blocage | **Non / Blocage jusqu'au terme du FIA** |
| Echelle de risque / SRI | **6/7** |
| Commission de souscription non acquise au fonds | **5% TTC maximum du prix de souscription des parts.** |
| Commission de gestion (Frais d'entrée) | **1,5% TTC maximum calculée sur la base de l'actif brut du fonds, à laquelle s'ajoute une rémunération forfaitaire de 60 000 euros TTC/an** |
| Rémunération de la gérance | **1% TTC/an maximum de l'actif brut du fonds, sans pouvoir être inférieure à 42 000 euros TTC** |
| Rémunération des prestataires et autres frais de gestion | **0,7 % TTC de l'actif brut du fonds** |
| Frais d'acquisition ou de cession | **0,3 % TTC /an maximum de l'actif net du fonds** |
| Carried interest | **20 % de la performance global au dessus de 5 % de l'engagement global des porteurs de parts (nette des éventuelles distributions) et 80 % pour l'investisseur** |
| Nom du dépositaire | **Société Générale Sécurities Services** |
| Nom du CAC | **EY Montpellier** |
| Nom du valorisateur comptable | **PKF Arsilon** |
| Avocat structureur | **Olivier Charles Gervais - Réseau Alter Ego** |
| Avocat fiscaliste | **Cazals Manzo Pichot Saint Quentin** |
| Organisation de la sortie | **Anozys Reim intervenant en liquidateur** |

SUD RÉSEAU INVEST SRI

ANOZYS REIM

# POURQUOI INVESTIR

| Private Equity | Fiscalité | Performance | Avantage Investisseur |
|---|---|---|---|
| Fonds spécialisés intervenant sur l'activité de marchand de biens | Double éligibilité Réinvestissement apport/cession 150-O B TER du CGI et régime de faveur 163 quinquies B du CGI | Performance significative avec un rendement cible de 7%/an net de frais* | Rendement prioritaire de 5%/an net de frais |

| Zone d'intervention | Dynamisme | Diversification | Profil de risques |
|---|---|---|---|
| Grand Sud | Investissements dynamiques : plusieurs cycles de remploi des fonds dans des actifs tangibles | Mutualisation du risque par un large portefeuille d'opérations immobilières | 6/7 |

*Le rendement et l'horizon de placement ne peuvent être garantis, ils ne constituent qu'un objectif de gestion.

SUD RÉSEAU INVEST SRI

ANOZYS REIM

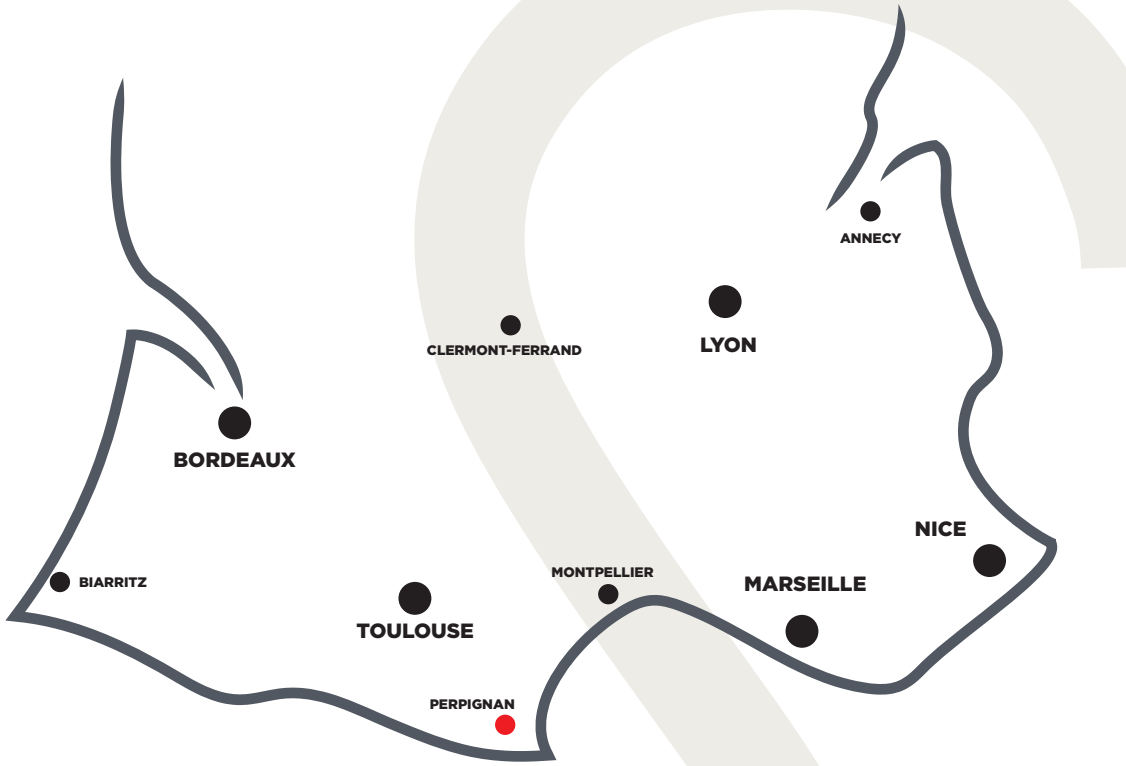
# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

**NATURE DE L'ACTIVITÉ :** marchand de biens

**PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION :** Grand sud / Axe Bordeaux-Lyon

**LES OBJECTIFS DE GESTION DE NOTRE FONDS CONSISTENT EN :**

- L'acquisition, directe ou indirecte, d'actifs immobiliers en vue de la réalisation de travaux, notamment de rénovation, de réhabilitation, de reconstruction sur lesdits biens immobiliers, suivie par la cession desdits actifs à court terme et l'obtention d'une plus-value résultant notamment de la réalisation des travaux.
- L'acquisition, directe ou indirecte, d'actifs immobiliers considérés comme des "produits niches", suivie par la cession desdits actifs à court terme et l'obtention d'une plus-value résultant notamment de la rentabilité supérieure à la moyenne inhérente à ces produits dits "produits niches".
- L'acquisition, directe ou indirecte, d'actifs immobiliers suivie par la cession desdits actifs à court terme et l'obtention d'une plus-value résultant notamment de la division en plusieurs lots des actifs acquis.
- L'acquisition directe ou indirecte de titres de sociétés exploitant des fonds de commerce de toute nature en Europe et pouvant également être propriétaires des murs dans lesquels le fonds est exploité, suivie par la cession à court terme des titres ou des actifs des sociétés cibles et l'obtention d'une plus-value résultant notamment d'une restructuration de la société cible, ou de la réalisation de travaux.



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

Le marchand de biens est un professionnel qui achète des biens immobiliers qu'il réhabilite avec le concours d'architectes ou de techniciens maîtres d'œuvre agréés pour les revendre après l'ajout d'une plus-value. C'est parfois uniquement par la découpe des lots ou une amélioration de l'état locatif de l'immeuble qu'il crée cette plus-value. Ainsi, il est un acteur de l'entretien du parc immobilier et du patrimoine.

Les illustrations de cette plaquette sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SLP.

SUD RÉSEAU INVEST SRI

ANOZYS REIM

# STRATÉGIE FINANCIÈRE

**Aucun effet de levier pour l'acquisition des actifs**

PAS DE CONTRAINTE
de remboursement de prêt

**Structure de coûts et frais de gestion maîtrisés**

Frais de gestion limités à
3,20 %

**Rendement cible du fonds**

7 %
Net de frais gestion
sur toute la durée du fonds

**Une rémunération prioritaire investisseurs lors du remboursement**

Rendement annuel prioritaire de
5 %
Net de frais gestion
sur toute la durée du fonds

+

Carried Interest

Pour l'investisseur

ET

pour l'asset manager

*Le rendement et l'horizon de placement ne peuvent être garantis, ils ne constituent qu'un objectif de gestion.

SUD RÉSEAU INVEST SRI

ANOZYS REIM

# LES PARTENAIRES DE VOTRE INVESTISSEMENT DANS LE GRAND SUD

## SUD RESEAU INVEST : NOTRE STRATEGIE, NOTRE DYNAMIQUE

### LE FONDS SUD RESEAU INVEST, C'EST :

- Une forte implication de nos membres fondateurs et collaborateurs dans une zone se situant au-dessous d'un axe Bordeaux-Lyon
- Une action mettant en avant le relationnel de chacun au service de la Société de Libre Partenariat et des investisseurs
- Une équipe investie, professionnelle, créative, mêlant des expériences et compétences complémentaires dans le domaine de la finance, de l'entrepreneuriat, de l'immobilier

### NOTRE VISION :

- Saisir les opportunités relatives à la croissance continue des régions Occitanie, Nouvelle Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes, PACA
- Cibler des programmes immobiliers avec des promoteurs de premier plan
- Viser une rentabilité avec un risque encadré, connu et anticipable

## SRI EST LA CONCRÉTISATION DE PLUS DE 20 ANS D'EXPÉRIENCE DES FONDATEURS DANS LE MONDE DU BÂTIMENT, DE L'ASSURANCE, DU COMMERCE.

Les illustrations de cette plaquette sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SLP.

SUD RÉSEAU INVEST SRI

# A PROPOS D'ANOZYS REIM

**ANOZYS REIM** est une Société de Gestion de Portefeuille spécialisée dans l'Immobilier et le Capital Investissement. Agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP20 000028, en date du 8 septembre 2020. Filiale d'Angelys Group, acteur national majeur de la promotion et de la restauration immobilière depuis plus de 20 ans, ANOZYS REIM a pour vocation de développer la branche Asset Management du groupe par la création de fonds immobiliers à destination du grand public, des professionnels et institutionnels.

ANOZYS REIM

> *« Notre souhait est de comprendre en permanence les problématiques immobilières pour anticiper et servir au mieux les intérêts et les objectifs de nos actionnaires de manière responsable. »*

**Stephen Bazire**
Président Anozys Reim

Les illustrations de cette plaquette sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SLP.

SUD RÉSEAU INVEST

# Contacts

SUD RÉSEAU INVEST

ANOZYS REIM
Fonds professionnels


**Guillaume Leriche**
Responsable distribution et partenariats

06 29 90 57 49
gl@anozys.com

**Stephen bazire**
Président

06 99 10 16 74
sb@anozys.com

Siège Social

46, Rue de Provence
75009 Paris

Établissement secondaire

379, chemin de Cabestany à Bombas
66000 Perpignan

**www.anozys.com**
**contact@anozys.com**