



Fonds Résidentiel Occitanie

DEVENEZ ACTEUR RESPONSABLE A NOS COTES

Mettre l'immobilier au service du bien être des personnes en difficulté

Confidentialité

- L'information qui figure dans le présent document appartient exclusivement à la Société Zao-Invest.
- Si ce document vous a été adressé par erreur, vous ne pouvez pas l'utiliser, ni le reproduire, ni le communiquer à quiconque. Vous devez le détruire et en aviser l'expéditrice ou expéditeur.
- Les destinataires du présent document ne sont en aucun cas autorisés à utiliser, diffuser, divulguer, distribuer, copier le document et/ou les informations qu'il contient.

Qui sommes-nous ? Les associés.



➤ Depuis 2019, Mandy & Cyril c'est :

- La création d'une foncière résidentielle en partenariat avec INLI, PRIMONIAL et PROBTP (300M€)
- La création de plusieurs foncières bureaux et/ou commerces, sur des régions spécifiques et pour des investisseurs institutionnels (montant des investissements : 130M€ environ par foncière),
- Une Société Civile de Placement Immobilier commercialisée dans le réseau Caisse d'Épargne et via NATIXIS ASSURANCES (S.C.P.I METRONOME).



➤ Vous en souhaitez en savoir plus sur nos parcours respectifs ?

- Mandy LABADIE : <https://fr.linkedin.com/in/mandylabadie>
- Cyril KERDUDOU : <https://fr.linkedin.com/in/cyrilkerdudou>
- Et nos C.V sont à votre disposition dans la data room !

Synthèse du projet

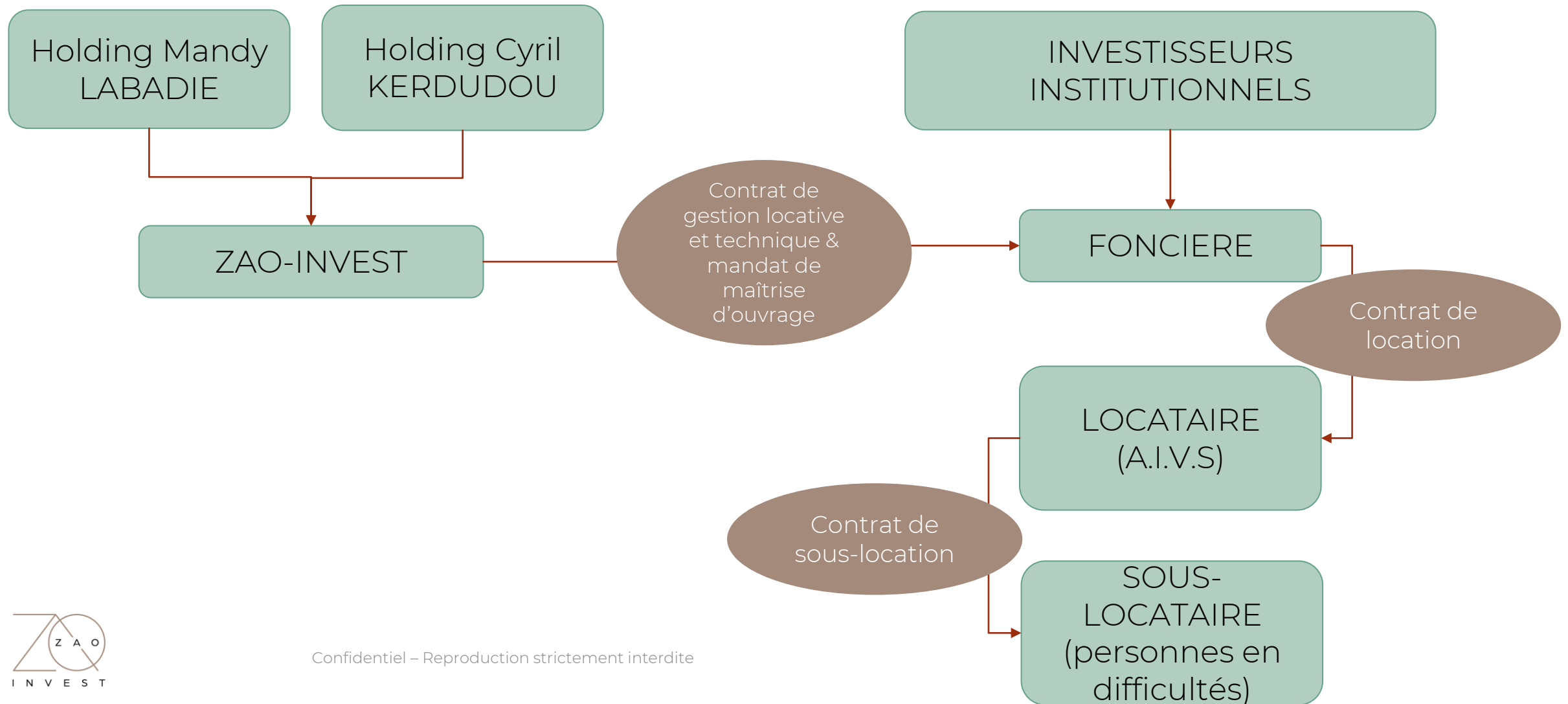
Objectifs :

- Acquérir environ 100 logements énergivores dans la métropole toulousaine, à rénover de manière écologique et en économie circulaire, pour loger des familles et des femmes isolées en situation précaire via des associations locales.
- Une fois un track record établi, proposer notre modèle en open source auprès d'acteurs privés ou publics situés dans les autres métropoles françaises.

Mission :

- En créant **un fonds à impact** social et environnemental, pour collecter 20M€ de fonds propres auprès d'investisseurs institutionnels. Ce fonds appartiendra à l'Economie Sociale et Solidaire, et sera :
 - Agrée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (E.S.U.s)
 - Avec le Label FINANSOL

Montage juridique

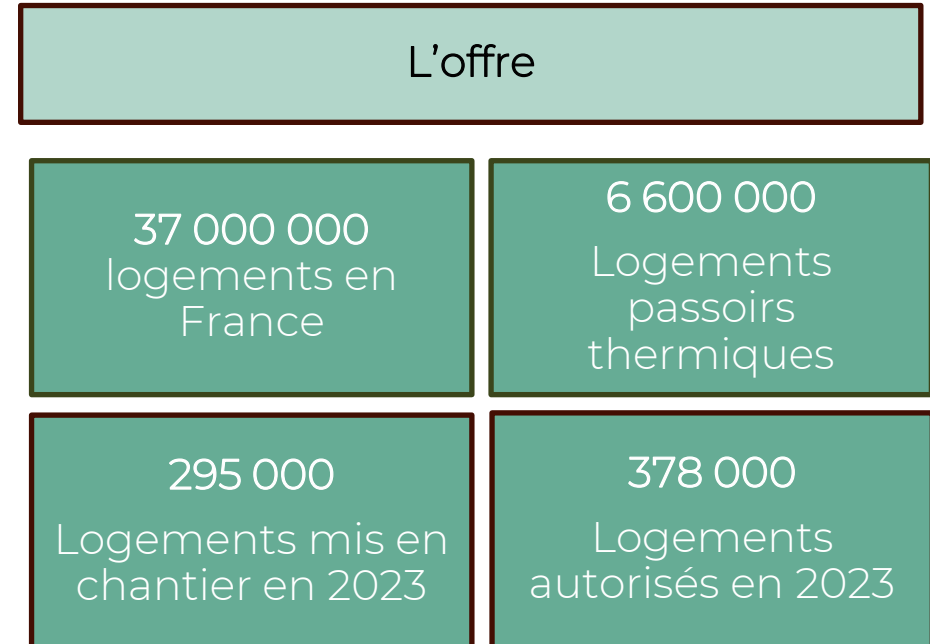
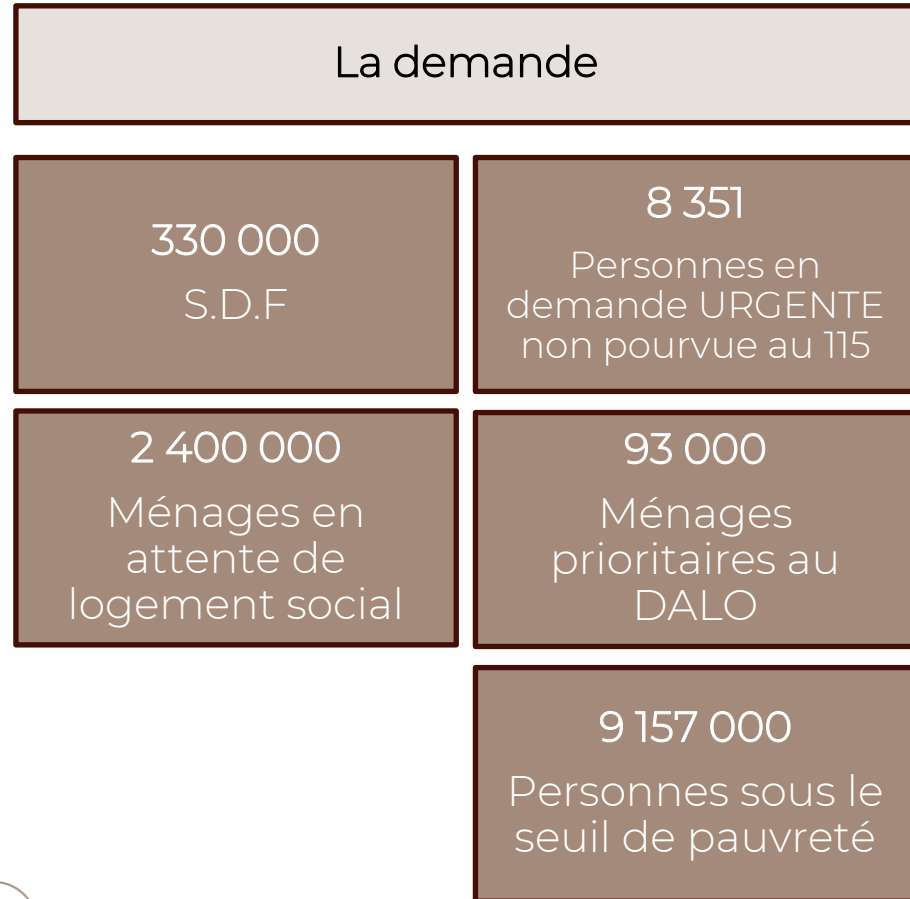


Les chiffres clés du marché résidentiel français 2024 - Environnement

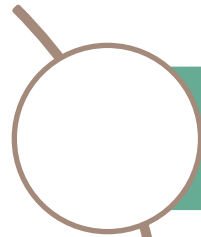
10%
des émissions de GES
en France

0
Artificialisation nette
des sols (ZAN) pour
2050

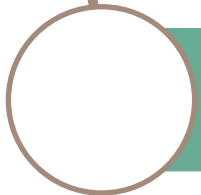
Les chiffres clés du marché résidentiel français 2024 - Social



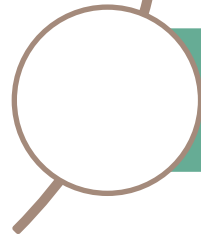
Qui sommes-nous ? Nos constats



L'immobilier a un **fort impact environnemental**



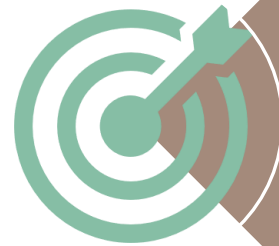
L'immobilier est un **facteur d'exclusion sociale**



Un environnement réglementaire et financier devenu **complexe**

Qui sommes-nous ? Nos solutions

- Création par Zao-Invest d'un fonds immobilier avec un **double objectif** :



Une mesure à **triple dividende** comme levier de justice sociale



Un rendement financier

Qui sommes-nous ? Nos solutions

Environnement

- Contribution positive avec une réduction des Gas à Effet de Serre de passoirs thermiques grâce à la rénovation écologique

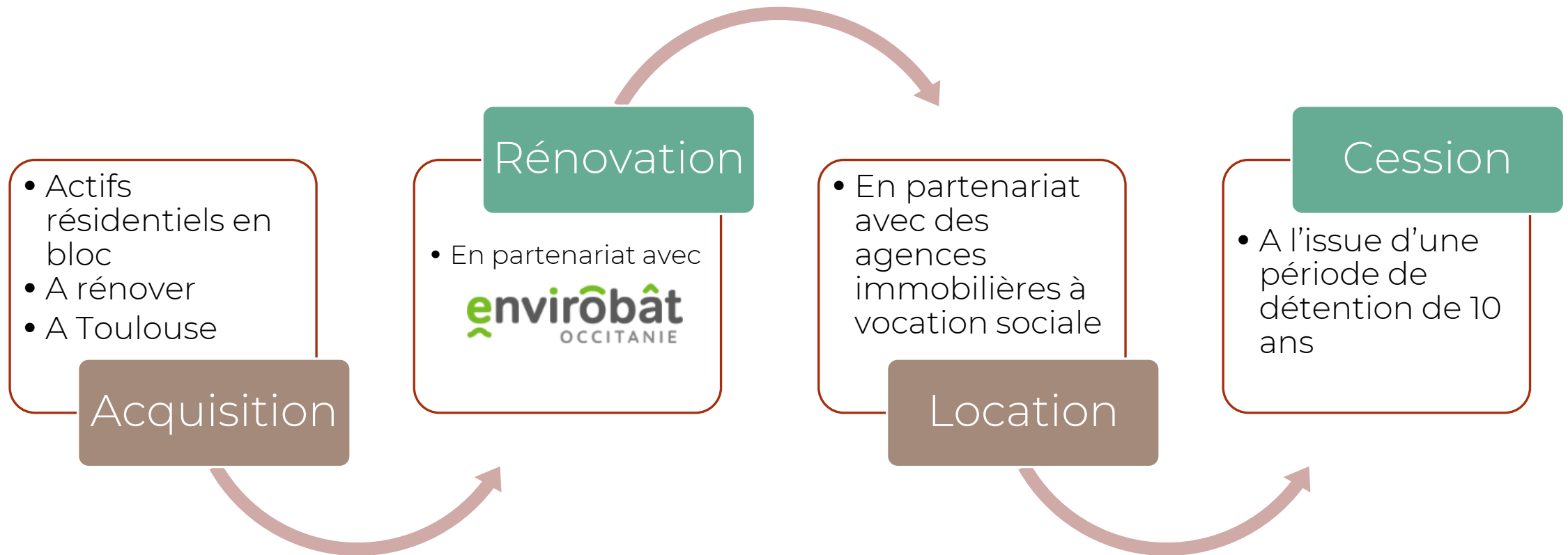
Emplois

- Soutien de l'emploi dans le bâtiment dans le bassin toulousain
- Des emplois non délocalisables

Précarité

- Rendre des biens et services nécessaires à une vie décente abordable pour les personnes précaires avec la fixation de loyers justes et la réduction des factures d'eau et d'énergie.

La stratégie d'investissement



Synthèse – Éléments financiers

Actifs	Résidentiel Métropole Toulouse
Type de véhicule	SAS réservée à des institutionnels
Label recherché	E.S.U.S & FINANSOL (obligatoire) – SFDR Art 9 (facultatif)
Capacité d'investissement	20 M€ en cible (pourra être ajusté en fonction des tours de table définitif);
Fonds propres	16 M€ cible (80%)
Dette	4 M€ cible max (20%)
Modalité d'acquisition	Actifs existants auprès d'investisseurs privés ou portefeuille détenus par des institutionnels
Durée cible	12 ans (de la création à la clôture des opérations de liquidation)
Liquidité	Lock-up 5 ans, 10% fonds en monétaire
Sortie	Cession de gré à gré ou rachat par le fonds après 7 ans sous réserve de liquidité
Performance cible	3% COC - 4% TRI avant IS

L'investissement à impact

> L'intentionnalité est clairement définie :

- Impact social positif : Des logements loués à des personnes en difficultés (ODD 11)
- Impact environnemental positif : Achat de passoirs thermiques avec une rénovation écologique (ODD 10 et 13) en économie circulaire (ODD 12)

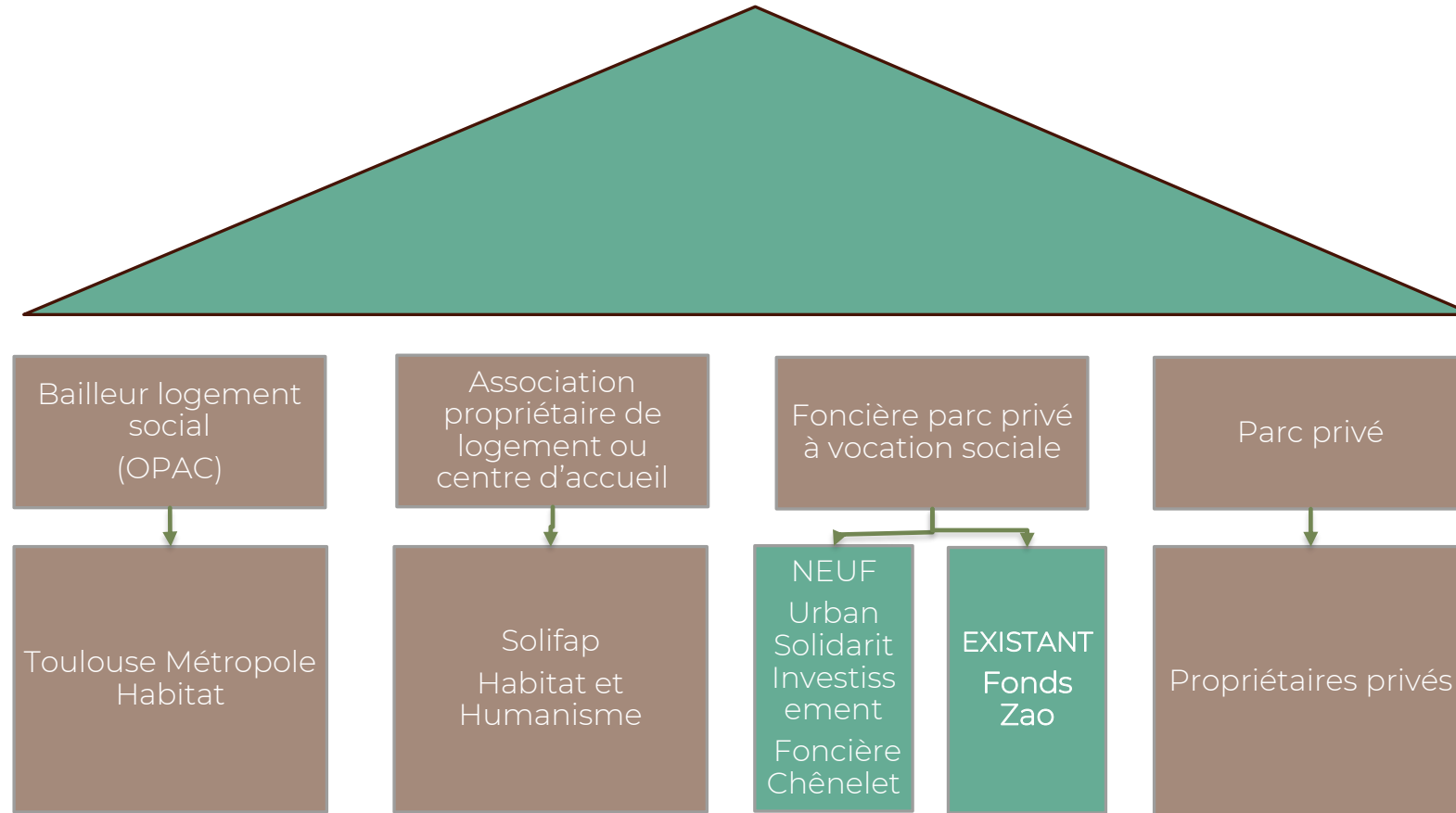
> L'additionnalité est recherchée :

- Une intentionnalité financière : l'investissement dans la réalisation de travaux de rénovation de qualité
- Une intentionnalité extra-financière : la volonté d'atteindre le triple dividende et de le déployer à une plus grande échelle

> La mesure de l'impact social est effective : une liste d'indicateurs a été établie avec des mesures qualitatives et/ou quantitatives



Notre positionnement sur le marché



Honoraires de Zao-Invest

Description	Données chiffrées TTC
Honoraires de création du fonds	60 000€ TTC
Honoraires Acquisitions & Due Diligences	3,00% TTC de la valeur Hors Droits jusqu'à 2 M€, 2% TTC au-dessus
Honoraires de gestion locative & technique	6,00% TTC des loyers HC encaissés
Honoraires d'Asset Management	0,36% TTC de la valeur d'acquisition & des travaux des actifs en stock
Honoraire de fund management	0,12% TTC de la valeur d'acquisition et travaux des actifs en stock
Honoraire AMO suivi des travaux	10,00% TTC de la valeur des travaux

- **Business Plan disponible en data room**

Prestations de Zao-Invest

■ > Gestion de la foncière dont elle aura la présidence :

- Acquisition / cession des actifs immobiliers
- Gestion locative et technique des actifs immobiliers
- Maitrise d'ouvrage pour les travaux de rénovation
- Accompagnement des A.I.V.S et des sous-locataires dans des actions de sensibilisation aux économies d'eau et d'énergie & au-delà...

■ > Puis mise à disposition en open source de notre solution à des acteurs publics et privés ayant des initiatives similaires dans les autres métropoles françaises.

■ > A terme, création d'une base de recensement des biens identifiés avec l'ensemble des documents techniques mises à disposition des associations / A.I.V.S (DPE, ...) incluant les biens immobiliers du fonds et les biens de propriétaires physiques autres.

Quelques exemples – Track records

► Un premier prototype de foncière immobilière a été créée par Cyril Kerdudou en 2018 à titre personnel afin de tester la pertinence et la viabilité du modèle économique et social proposé. Les données présentées sont celles de la foncière



- Surface : 339 m²
- 6 lots sur 8 lots loués à des associations
- Rendement brut 6,00 %



- Surface : 110 m²
- 4 lots sur 8 lots loués à des associations
- Rendement brut 5,50 %

Ce bien est utilisé à titre d'exemple dans la data room afin d'illustrer les données chiffrées concernant les coûts de rénovation des immeubles.



- Surface : 160 m²
- 5 lots sur 6 lots loués à des associations
- Rendement brut 5,95 %



Merci de votre attention

 Vos impressions ?