



Investissez dans **l'immobilier de demain** avec Propulse !

Propulsé par la FNAIM.

Un fonds sectoriel pour les professionnels de start-ups innovantes, accessible des 1 000€ pour les adhérents de la FNAIM.

Avertissements

Communication à caractère promotionnel

Ce document n'a pas donné lieu à une vérification de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente pour l'application des dispositions du règlement (UE) n°2017/1129. A ce titre, l'AMF n'a pas vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens de ce règlement. Les investisseurs sont invités à lire la documentation juridique et commerciale disponible sur la page de présentation sur la plateforme baltis.com avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir les valeurs mobilières offertes. Les risques liés à cette opération sont résumés dans le présent document, notamment un risque de perte en capital et un risque d'illiquidité. La durée minimum de placement recommandée est de 7 ans. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de Propulse Invest et du fonds One Maker Nation Partners – Propulse, géré par la société de gestion A Plus Finance (n°GP98051).

La SAS Propulse Invest, gérée par Baltis Patrimoine, Conseiller en Investissement Financier (CIF), est une structure juridique construite avec comme seul un unique objectif d'investir dans le fonds d'investissement Propulse. Baltis Patrimoine est immatriculée auprès de l'ORIAS pour l'activité de Conseiller en Investissement Financier (CIF) et de Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) sous le numéro 20007357. Baltis Patrimoine est une SAS au capital de 5 000€, immatriculée au RCS de Lille sous le numéro 888634441, et dont le siège social est situé au 203 rue Jean Jaurès 59170 Croix. Membre de l'association La Compagnie des CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Responsabilité civile professionnelle MMA IARD 232154.



Table des matières

Contexte – 4

Pourquoi ce fonds – 5

Pour qui – 6

Stratégie d'investissement – 8

Conditions de souscription – 17

Contacts – 24



Une industrie immobilière
en **mutation** profonde.



Une réponse à un **besoin majeur du marché immobilier**

L'immobilier, un secteur en pleine mutation et aux besoins en innovation croissants

Des besoins notamment liés aux **évolutions des réglementations énergétiques** et des solutions durables.

Un secteur parmi les moins digitalisés au monde

Moins de 20 % des professionnels de l'immobilier ont adopté les technologies de l'IA.

(Source : CB Insights)

Des start-up en manque de financement

Seulement **5%** des investisseurs sont issus du **secteur immobilier**.

(Source : Tech.eu)

Des professionnels de l'immobilier déconnectés de la création de valeur

90% d'entre eux utilisent des solutions sans en être investisseurs, manquant une opportunité stratégique de capter la valeur créée. (Source : BNP Paribas Real Estate)



Notre solution :

Un fonds qui **transforme**
l'immobilier de l'intérieur.

Une approche unique

Propulse ne se limite pas à investir dans des start-up proptech.

> Nous intégrons les **utilisateurs professionnels** (prioritairement les adhérents FNAIM) comme **co-concepteurs** et **co-investisseurs**, créant ainsi une synergie gagnante pour tous.

> Nous investissons exclusivement dans des solutions alignées avec les **priorités technologiques et environnementales** du secteur immobilier et valorisant les **professionnels réglementés** de l'immobilier.



Notre mission

Réconcilier **innovation, financement**, et **adoption réelle** par les professionnels de l'immobilier.

Accélérer la **transformation numérique** du secteur grâce à l'**intelligence artificielle** et aux **technologies proptech**.



Une stratégie d'investissement
axée sur les **priorités technologiques**
et **environnementales** du secteur
immobilier

Solutions ciblées

Optimisation énergétique, gestion intelligente et CRM,
data intelligence et relations clients

Zones prioritaires

France et Europe avec opportunité d'expansion
mondiale

25 M€

Montant cible de la collecte globale du fonds, dont 5M€
via baltis.com

500k€ – 2M€

Ticket moyen de souscription par start-up

3 sponsors stratégiques



Utilisateurs & Investisseurs

Le premier syndicat de professionnels de l'immobilier en France avec 10 000 adhérents.



Fournisseurs de solutions

Le mouvement leader des start-up françaises de l'immobilier et du bâtiment avec 250 start-up adhérentes.



Gestionnaire du fonds

Le groupe expert en gestion de fonds sectoriels, avec 4,4 milliards d'actifs sous gestion dans l'immobilier, le private equity et les infrastructures.



Gouvernance et organisation



Création et gestion du fonds

MAGELLIM

Par l'intermédiaire de sa filiale A PLUS FINANCE,
société de gestion agréée AMF



Plateforme d'investissement

baltis.com

Entité du Groupe MAGELLIM,



Conseil stratégique du fonds

FNAIM

FRENCH PROPTECH

EXPERTS INDÉPENDANTS



Comité d'investissements

FNAIM

AUTRES INVESTISSEURS



Pourquoi investir dans Propulse ?

Un marché en plein essor

Marché mondial de la proptech : **100 milliards d'euros en 2023**, avec une croissance annuelle estimée à **16%** jusqu'en 2030 (Source : Grand View Research).

Explosion des solutions d'IA dans l'immobilier, marché évalué à **3 milliards d'euros** avec un taux de croissance annuel de **37%** (Source : Research and Markets).

Accès exclusif à un syndicat structuré

FNAIM – Plus de **10 000 professionnels de l'immobilier**, prêts à concevoir, à adopter puis à promouvoir les solutions financées par le fonds.

Partage de valeur

Permet aux utilisateurs des solutions d'en devenir co-investisseurs, maximisant leur engagement et leur retour sur investissement.

Accompagnement stratégique

Soutien opérationnel, mentoring, et opportunités de mise en marché rapides grâce au partenariat avec **French Proptech**.

Rendement et impact

TRI cible pour les investisseurs : **15–20%* par an**, tout en transformant durablement l'immobilier.

*L'investissement dans Propulse présente un risque de perte partielle ou totale du capital investi ainsi qu'un risque d'illiquidité.



Fonctionnement et performance cible du fonds **Propulse**

Montant cible levé

25 millions €.

Ticket moyen par start-up

Entre 500 000€ et 2 000 000€.

Phases d'intervention

Amorçage (Seed) > 30%.

Série A > 50%.

Série B > 20%.

Durée d'investissement cible

7 ans.

TRI cible

15-20%* par an.

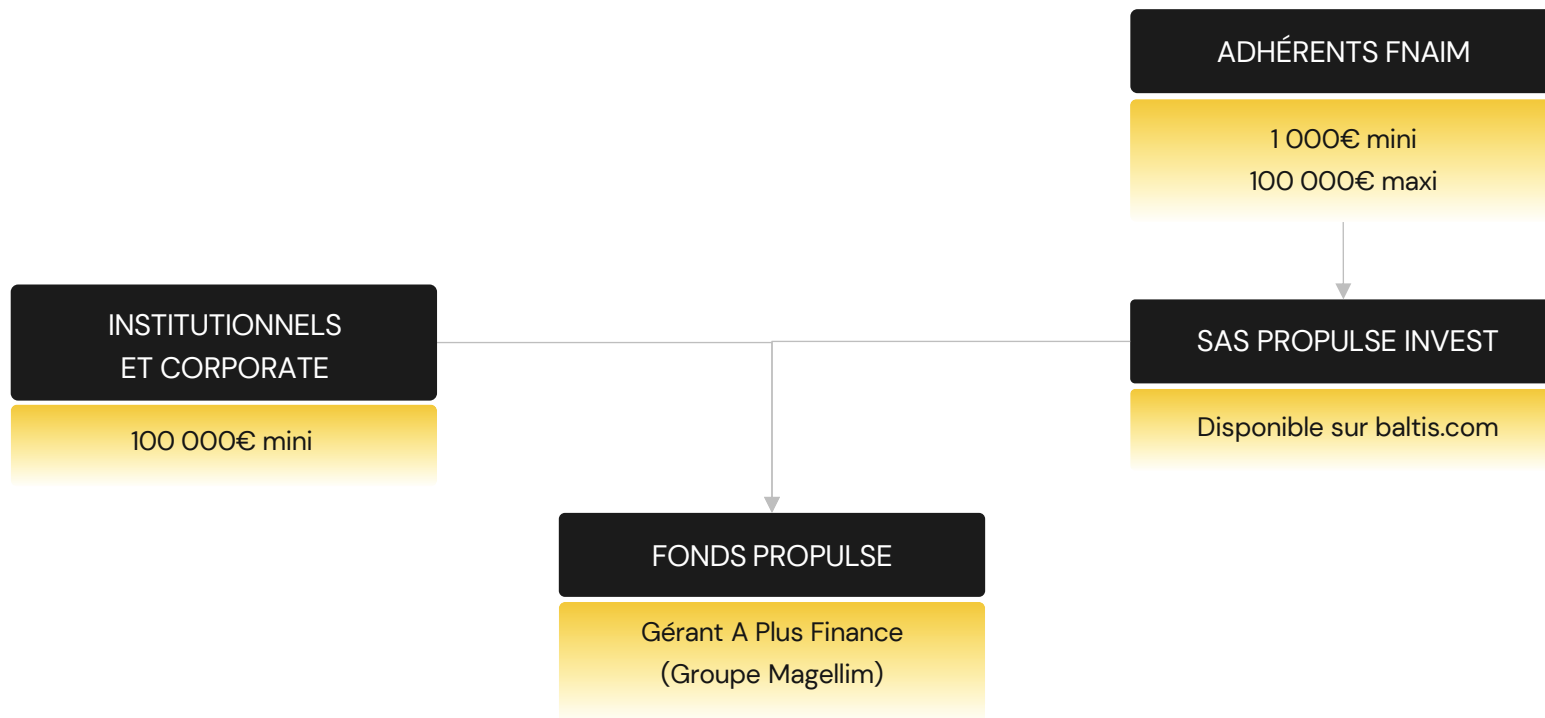
Ticket d'entrée

100 000€ en direct

1 000€ via la plateforme baltis.com

*L'investissement dans Propulse présente un risque de perte partielle ou totale du capital investi ainsi qu'un risque d'illiquidité.

Schéma d'investissement

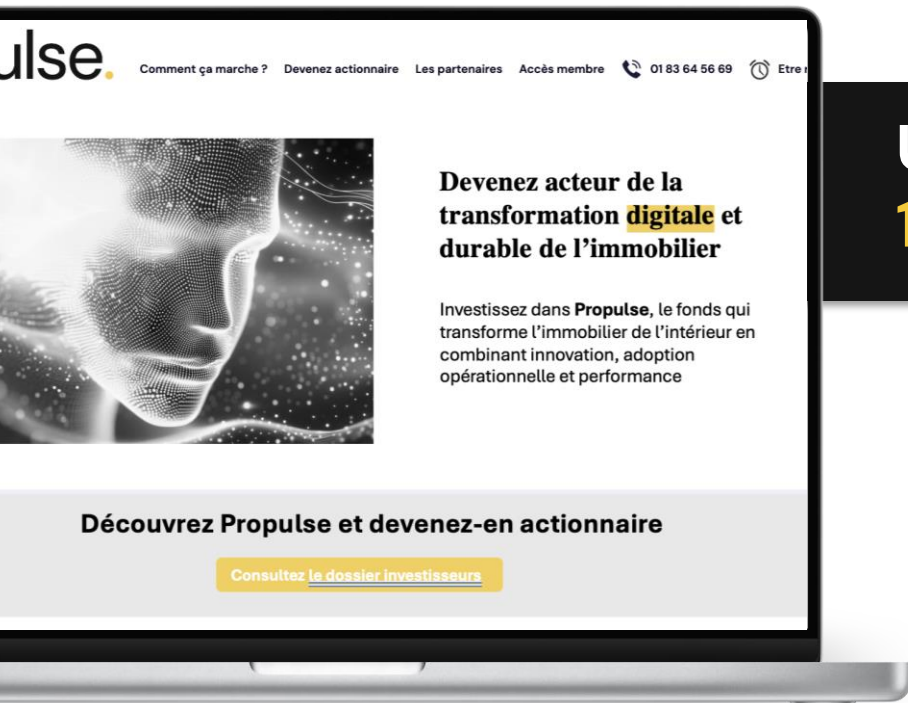


Comment souscrire ?

Pour souscrire à Propulse Invest, **nous vous conseillons de vous rapprocher de votre conseiller en investissement financier** qui vérifiera l'adéquation de cet investissement avec votre patrimoine et profil d'investisseur.

Vous pouvez également vous rapprocher des **équipes de Baltis Patrimoine**, Conseiller en Investissement Financier (CIF).

contact@baltis-patrimoine.fr



Un parcours de souscription 100% digital

Gestion des souscriptions assurée par Baltis Patrimoine, conseiller en investissement financier (CIF) immatriculée auprès de l'ORIAS :

- Souscription digitale à **partir de 1 000€**
- **Paiement électronique** (virement ou CB)
- **Communications trimestrielles**
- **Suivi et consultation** des start-up financées

Conditions de souscription **via baltis.com**



SAS Propulse Invest : RCS 939 010 385 et gérée par Baltis Patrimoine

Instrument : Actions

Montant minimum
d'investissement

1 000€

Souscription

**100% digitale
sur baltis.com**

Avantages fiscaux

PEA et PEA/PME

Collecte cible

5 millions d'euros

Frais de souscription

5 % du montant investit

Commission de performance

20 %*

Ouverture de la collecte
25 juin 2025

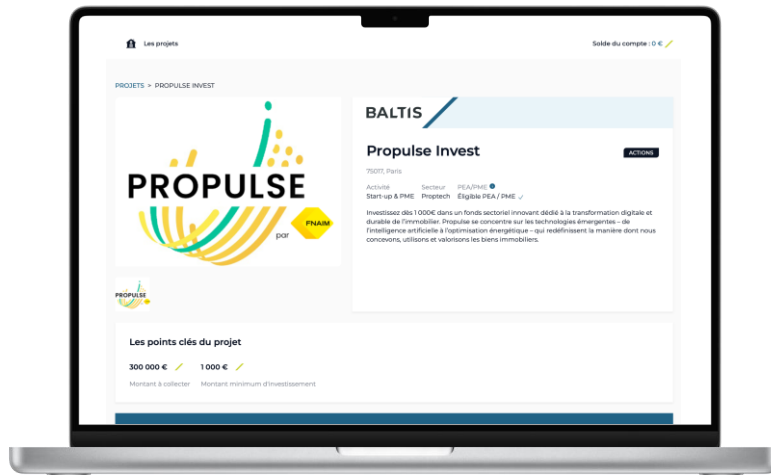
Fermeture
31 octobre 2025

***carried** : commission de sur-performance de 20% du [produit de cession, des dividendes versés ou du boni de liquidation], sous réserve que les investisseurs de Propulse Invest aient réalisé un multiple net de x1,2 du montant investi / le montant investi correspond au montant versé par l'investisseur diminué des frais de souscription

Conditions de souscription **via baltis.com**



Portail de souscription **Propulse** by baltis.com



Etape 1 : créez votre compte sur baltis.com à l'aide du QR CODE ci-dessus

Etape 2 : chargez votre pièce d'identité et finalisez votre inscription

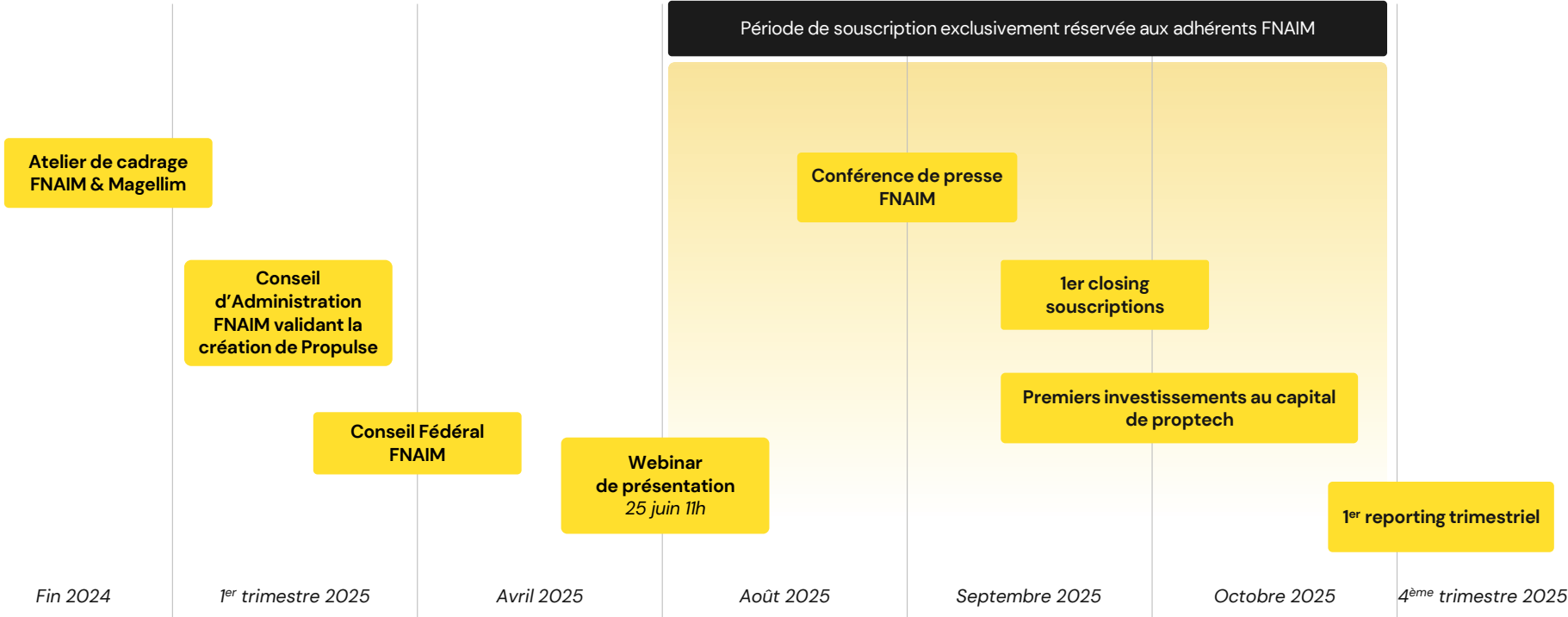
Etape 3 : alimentez votre portefeuille électronique Lemonway

Etape 4 : retrouvez "Propulse Invest" dans Les Projets

Etape 5 : signez votre bulletin de souscription

Etape 6 : ca y est vous êtes Investisseur et Ambassadeur de Propulse !

Calendrier



Pourquoi investir maintenant ?



Explosion des besoins en IA pour permettre aux professionnels de se différencier.



Pression réglementaire et environnementale favorisant l'adoption des technologies.



Écosystème unique combinant financement, adoption et impact.

Votre retour sur investissement :

TRI annuel cible

15-20%*



Contribution directe à la transformation numérique et durable de l'immobilier.

*L'investissement dans Propulse présente un risque de perte partielle ou totale du capital investi ainsi qu'un risque d'illiquidité.

Éthique

Afin de garantir la transparence, l'éthique et l'intégrité des décisions, des mesures strictes sont mises en place pour prévenir tout conflit d'intérêts au sein du fonds Propulse. Les décisions d'investissement sont prises exclusivement par le gestionnaire du fonds Magellim (via la SGP A Plus Finance), tandis que Propulse Studio et ses fondateurs se limitent à sélectionner et recommander des start-up.

1. Identification proactive des conflits d'intérêts

Tout membre du Board ou conseiller ayant un intérêt direct ou indirect dans une start-up candidate doit le déclarer immédiatement avant toute discussion ou décision.

2. Recusation systématique

Les membres impliqués dans un conflit d'intérêts identifié seront exclus des processus d'évaluation, de discussion, et de décision concernant les start-up concernées.

3. Procédures formalisées

Une charte éthique sera adoptée, détaillant les règles de conduite et les obligations de déclaration pour tous les participants au fonds.

4. Supervision indépendante

Une commission de gouvernance externe, composée d'experts indépendants, supervisera les décisions stratégiques et vérifiera la conformité aux règles établies.

5. Transparence totale

Toutes les décisions, ainsi que les éventuelles situations de conflit d'intérêts déclarées, seront consignées dans des procès-verbaux et accessibles aux parties prenantes concernées.



Propulse – L'avenir de l'immobilier commence ici.

*"Devenez acteur de la transformation digitale et durable de l'immobilier en investissant dans **Propulse**, le fonds qui relie innovation, adoption et performance."*





Rejoignez-nous aujourd'hui
pour bâtir **l'immobilier de demain.**

Contacts

Propulse Invest by baltis.com



Alexandre TOUSSAINT

PRESIDENT BALTIS

07 86 52 98 60

alexandre.toussaint@baltis.com



Dimitri DOUZOU

RELATIONS INVESTISSEURS BALTIS

06 80 75 01 27

dimitri.douzou@baltis.com

Risques

Risque de perte en capital

Le risque de perte en capital est notamment lié à l'investissement dans des actifs non cotés. Le fonds ne disposant d'aucune garantie en capital, le capital investi peut ne pas être restitué en tout ou partie.

Risque de liquidité

Le fonds investit au capital de start-up non cotées. Ces sociétés ne sont pas liquides et il n'existe pas de marché secondaire facilitant les transactions. Le fonds peut donc éprouver certaines difficultés à céder ses sociétés à un niveau de prix ou dans les délais souhaités.

Risque de valorisation

Les conditions du marché du private equity mondial sont actuellement très volatiles et il peut être difficile de trouver des références de prix appropriées en ce qui concerne les investissements réalisés car le nombre de transactions reste limité. Cette difficulté peut avoir un impact sur la valorisation du portefeuille d'investissement du fonds.

Risque de performance

Les objectifs de performance affichés sont des niveaux cibles, mais il n'existe aucune garantie qu'un tel résultat sera atteint. En fonction des conditions de marché et notamment de l'évolution des taux d'intérêt et de l'environnement macroéconomique, les objectifs de rendement peuvent devenir plus difficiles à atteindre.