

FIP  
123

*Patrimoine III*

FONDS  
D'INVESTISSEMENT  
DE PROXIMITÉ

# Points clés du FIP

## 1 Fiscalité

Dans le cadre du FIP 123Patrimoine III (également le « Fonds »), le souscripteur choisit de bénéficier de l'un ou l'autre des dispositifs fiscaux ci-dessous (voire des deux en effectuant deux souscriptions distinctes) :

Réduction maximum	ISF 50% <sup>(1)</sup>	IR 18% <sup>(2)</sup>
	18 000 €* (foyer fiscal) pour un investissement de 36 000 € (hors droits d'entrée)	2 160 €* (célibataire) pour un investissement de 12 000 € (hors droits d'entrée)
		4 320 €* (couple) <sup>(3)</sup> pour un investissement de 24 000 € (hors droits d'entrée)

\* En contrepartie d'une période de blocage des parts pendant une durée minimale de 6,5 ans, soit jusqu'au 30 juin 2021, pouvant aller jusqu'à 8,5 années en cas de prorogation de la durée de vie du FIP 123Patrimoine III, sur décision de la société de gestion, soit jusqu'au 30 juin 2023.

## LES +

- La souscription au FIP 123Patrimoine III offre **une exonération d'ISF** pendant toute la durée de conservation des parts du Fonds (soit pendant une durée de 6,5 ans prenant fin le 30 juin 2021, prorogable deux fois un an, sur décision de la société de gestion, jusqu'au 30 juin 2023), à hauteur de la quote-part de l'actif du Fonds qui sera investie dans des sociétés éligibles conformément aux dispositions de l'article 885 I ter du CGI<sup>(4)</sup>.
- **Une exonération d'impôt sur le revenu** des produits distribués par le Fonds et des plus-values éventuellement réalisées à la cession des parts hors prélèvements sociaux (les porteurs de parts A ne peuvent en demander le rachat par le Fonds pendant la durée de vie du Fonds le cas échéant prorogée sur décision de la Société de gestion, soit au plus tard jusqu'au 30 juin 2023 inclus)<sup>(5)</sup>.

## 2 Stratégie

- Le FIP investira dans des secteurs d'activité offrant, selon 123Venture, une forte capacité de résistance au ralentissement économique, notamment les secteurs de la dépendance-santé et de l'hébergement.
- Le FIP investira majoritairement sous forme d'obligations convertibles. La composante obligataire permet en effet de bénéficier d'une meilleure visibilité et d'un risque de perte moindre. L'investissement en obligations convertibles n'est cependant pas une garantie contre un risque de défaut de la société émettrice et présente donc un risque de perte en capital.

## Durée

- Le FIP financera des sociétés matures et rentables (selon l'appréciation de 123Venture) par l'intermédiaire notamment d'obligations convertibles, afin de disposer de bonnes perspectives de liquidité à l'expiration de la 5<sup>ème</sup> année suivant celle de la constitution du Fonds.
- Cette liquidité au terme de la durée de vie initiale du Fonds (soit jusqu'au 30 juin 2021) n'est pas garantie et 123Venture peut décider de proroger la durée de vie du Fonds jusqu'au 30 juin 2023.

## DURÉE DE BLOCAGE

<sup>(1)</sup> À la date de publication de cette plaquette, et sous réserve des évolutions fiscales qui pourraient intervenir ultérieurement à la date d'agrément de l'AMF, la réduction d'ISF est soumise au respect par l'investisseur personne physique de conditions et notamment de conservation de ses parts jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>ème</sup> année suivant celle de la souscription.

<sup>(2)</sup> À la date de publication de cette plaquette, et sous réserve des évolutions fiscales qui pourraient intervenir ultérieurement à la date d'agrément de l'AMF, la réduction d'IR est soumise au respect par l'investisseur personne physique de conditions et notamment de conservation de ses parts pendant 5 ans à compter de leur souscription. Le montant

total des avantages fiscaux au titre de l'IR est plafonné à 10.000 € par an et par foyer fiscal. Il est rappelé que la période de blocage des rachats de parts par le Fonds peut aller jusqu'au 30 juin 2023 sur décision de la société de gestion, l'investisseur pouvant toutefois céder ses parts à un tiers sous réserve de trouver un acquéreur (toutefois, il y aura une remise en cause fiscale si cela intervient dans le délai de 5 ans à compter de la souscription).

<sup>(3)</sup> À savoir les contribuables mariés soumis à imposition commune.

<sup>(4)</sup> Cela implique que le FIP 123Patrimoine III respectera a minima le quota de 20% de titres reçus en contrepartie de souscription au capital de sociétés exerçant leur activité ou juridiquement constituées

depuis moins de 5 ans, et vérifiant les conditions prévues au 1<sup>er</sup> du I de l'article 885-0 V bis du CGI.

<sup>(5)</sup> Pour plus de détails, veuillez consulter la Note Fiscale.

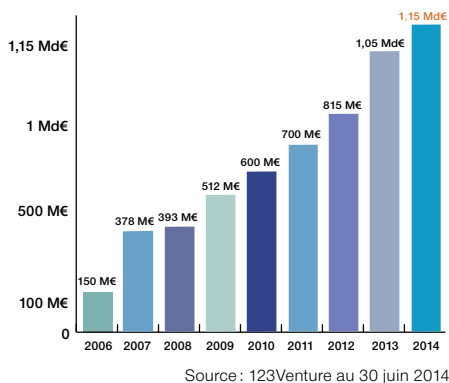
L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que ces dispositifs fiscaux sont susceptibles d'évoluer postérieurement à la date d'agrément du Fonds. Pour plus de détails, veuillez consulter la Note fiscale, non visée par l'AMF. À partir de l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la clôture de la période de souscription des parts de catégorie A du Fonds, 123Venture pourra procéder à des distributions, en fonction des disponibilités du FIP 123Patrimoine III.

# Points Clés D'123Venture

## 1 Pérennité

### UN ENCOURS SOUS GESTION EN CROISSANCE CONTINUE

123Venture est une société de gestion indépendante spécialisée sur les classes d'actifs dites « alternatives » comme le capital-investissement (non coté) et l'immobilier. Avec **1,15 milliard d'euros d'actifs gérés** pour le compte de **60 000 clients privés**, 123Venture est devenue l'une des **sociétés de gestion de référence** des clients privés pour ces classes d'actifs.



### 1<sup>er</sup> GÉRANT DE FONDS ISF EN TERMES DE COLLECTE

Depuis 2008, 30 000 assujettis ISF ont fait confiance à 123Venture. 123Venture est ainsi le premier collecteur sur le marché de l'ISF avec 528 millions d'euros collectés depuis 2008. Les clients privés ont notamment été séduits par la stratégie d'investissement axée sur des secteurs d'activité offrant une forte capacité de résistance aux ralentissements économiques.

Source : 123Venture

## 2 Expérience

### 1<sup>ère</sup> SOCIÉTÉ DE GESTION DE FCPI / FIP SELON LE MAGAZINE GESTION DE FORTUNE

Depuis 20 ans, le magazine Gestion de Fortune établit chaque année un Palmarès des meilleurs gérants de fonds de droit français dans chacune des catégories de produits financiers. Cette enquête inédite, réalisée auprès de 3 000 professionnels de la gestion de patrimoine, dont les distributeurs rémunérés par rétrocession, s'appuie sur une méthodologie rigoureuse, et permet de connaître avec précision les gérants les plus appréciés des professionnels de la gestion d'actifs. Les critères de sélection sont notamment basés sur la qualité des produits, du Back Office et de la relation commerciale ainsi que sur la politique de commissionnement. Pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive, 123Venture arrive en tête dans la catégorie « Gérant de FCPI / FIP ».



### 1<sup>er</sup> ACTEUR FRANÇAIS DU CAPITAL DÉVELOPPEMENT DEPUIS 2010

Depuis 2010, 123Venture est l'investisseur le plus actif en France sur la catégorie des entreprises dont la valorisation est comprise entre 0 et 30 millions d'euros. Depuis 2010, 123Venture a ainsi investi près de 250 millions d'euros pour accompagner plus de 140 PME.



Source : Private Equity Magazine

## 3 Engagement

### 123Venture est l'un des rares gérants de FCPI/FIP à avoir mis en place une clause d'attribution prioritaire de la performance au profit des souscripteurs.

En effet, traditionnellement, en contrepartie d'un investissement initial dans un fonds d'au minimum 0,25% du total des souscriptions, les gérants de FCPI / FIP perçoivent en fin de vie du fonds un « intéressement » égal à 20% des performances réalisées dès que les investisseurs ont reçu 100% de leur investissement d'origine.

Convaincue de sa stratégie d'investissement, 123Venture a souhaité prendre un engagement plus fort vis-à-vis des souscripteurs. Ainsi, les gérants d'123Venture ne percevront l'intégralité de leur « intéressement » que si les souscripteurs du FIP 123Patrimoine III atteignent une rentabilité (nette de frais) de 120% (soit un rendement de +20% sur l'investissement d'origine au terme de la durée de blocage). Si cet objectif est atteint, le solde des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds (tel que ce terme est défini dans le Règlement du Fonds) sera réparti comme suit : (i) 80% pour les souscripteurs, (ii) 20% pour 123Venture (en contrepartie d'un investissement initial dans le FIP d'au minimum 0,25% du total des souscriptions).

## ET RISQUES DU PRODUIT

### • Risques généraux liés aux Fonds d'Investissement de Proximité (FIP)

• **Risques de perte en capital** : le Fonds a vocation à financer en fonds propres (actions) et quasi fonds propres (obligations convertibles notamment) des entreprises. L'investisseur doit être conscient qu'un investissement dans le Fonds comporte un risque de perte en capital en cas de dégradation de la valeur des actifs dans lesquels le Fonds est investi.

• **Risques d'illiquidité des actifs du Fonds** : le Fonds pourra être investi dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers, peu ou pas liquides. Afin de respecter les délais de liquidation du portefeuille, il ne peut être exclu que le Fonds éprouve des difficultés à céder de

telles participations au niveau de prix souhaité afin de respecter les délais de liquidation du portefeuille, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur liquidative des parts du Fonds.

• **Risques liés à l'estimation de la valeur des sociétés du portefeuille** : les sociétés du portefeuille font l'objet d'évaluations selon la règle de la juste valeur. Malgré la prudence et le soin apportés à ces évaluations, la valeur liquidative est susceptible de ne pas refléter la valeur exacte du portefeuille.

• **Risques liés aux obligations convertibles** : le Fonds devrait investir une part de son actif (jusqu'à 60% maximum) au travers notamment d'obligations convertibles qui, en cas d'exercice d'une option de conversion, donnent

accès au capital des entreprises. La valeur de ces obligations dépend de plusieurs facteurs tels que le niveau des taux d'intérêt et surtout l'évolution de la valeur des actions auxquelles elles donnent droit en cas de conversion.

• **Les autres risques** (risque action, risque de crédit, risque de taux, risque au niveau de frais) sont mentionnés dans le Règlement du Fonds.

Par ailleurs, il est précisé que 123Venture ne procédera à aucune distribution pendant un délai de 5 ans à compter de la clôture de la période de souscription des parts de catégorie A du Fonds soit jusqu'au 30 juin 2020. Au-delà de ce délai, aucune garantie ne peut être donnée s'agissant de la réalisation de distributions par 123Venture.

# FIP 123Patrimoine III :

## Étape 01 : LA STRATÉGIE

La stratégie d'investissement du FIP 123Patrimoine III consistera à accompagner le développement d'entreprises présentes notamment dans les secteurs de la dépendance-santé et de l'hébergement. En effet, les gérants d'123Venture estiment, compte tenu de leur expérience accumulée dans ces deux secteurs, qu'il s'agit de secteurs d'avenir répondant aux problématiques actuelles liées au vieillissement de la population et à la croissance de l'industrie du tourisme.

### La dépendance - santé

Soutenu par l'accroissement de la population et l'allongement de la durée de vie, le secteur de la dépendance/santé connaît **une croissance soutenue et cela indépendamment des contextes économiques. Pour accompagner cette tendance, le FIP 123Patrimoine III a pour objectif d'acquérir et d'exploiter majoritairement des EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) et des résidences pour séniors.** L'objectif est d'investir, **aux côtés d'opérateurs reconnus du secteur**, dans des établissements matures bénéficiant déjà d'un historique de résultats et d'une bonne visibilité sur leurs revenus futurs.

**Parallèlement, l'augmentation de certaines maladies, notamment liées à l'âge, entraîne un accroissement des dépenses de santé à**

destination des plus âgés, dont les besoins en traitements sont de plus en plus importants. Cette évolution est très favorable pour les officines de pharmacie dans la mesure où cela va conduire à une augmentation de la consommation des médicaments sous ordonnance, tout en augmentant la fréquentation des officines, les personnes âgées étant plus dépendantes des commerces de proximité. Ainsi, **le FIP a également pour objectif de participer au développement de ce secteur en accompagnant la politique de croissance d'officines de pharmacie ou de laboratoires d'analyses médicales** (il est précisé que le FIP pourrait être limité dans sa capacité voire être dans l'incapacité de convertir les obligations convertibles émises par des officines de pharmacie ou des laboratoires d'analyses médicales et donc de bénéficier de

l'avantage de la conversion). La tendance à la concentration dans ces secteurs permet de créer des synergies entre les établissements et d'améliorer leurs performances opérationnelles.



**Au 30 juin 2014, 123Venture a déjà investi 90 millions d'euros dans le domaine de la dépendance-santé** et exploite aujourd'hui 17 résidences pour séniors non médicalisées et 20 EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) d'une capacité de plus de 1 400 lits, répartis sur tout le territoire français. 123Venture a également réalisé trois opérations dans le secteur des officines de pharmacie et une autre dans l'accompagnement d'un groupe de laboratoires d'analyses médicales.

### L'hébergement

La France reste championne du monde du tourisme avec 83 millions de visiteurs accueillis chaque année. Cet attrait touristique important pour l'hexagone masque toutefois un **parc hôtelier vieillissant en France, avec des infrastructures peu adaptées aux exigences de la nouvelle clientèle.** C'est pourquoi l'on observe depuis quelques années une tendance forte à la rénovation et à la montée en gamme du parc hôtelier français, afin de devenir plus compétitif et d'augmenter le chiffre d'affaires des établissements.

**Ainsi, le FIP 123Patrimoine III a pour objectif d'acquérir, aux côtés d'opérateurs-**

**exploitants de premier plan, des hôtels sous enseignes 3 et 4 étoiles (Mercure, Ibis, Holiday Inn...) ainsi que des hôtels indépendants bénéficiant d'une forte marge d'amélioration de leur activité.**

Le FIP cherchera à financer la croissance de ces établissements via la montée en gamme et le renforcement de leur stratégie de commercialisation, afin d'augmenter le revenu par chambre et la rentabilité.

Le FIP recherchera également à investir dans **des campings haut-de-gamme situés sur les littoraux touristiques français** mais aussi dans des opérations de construction

de logements (résidentiels, loisirs, résidences universitaires,...) et d'immeubles de bureaux, en ciblant principalement l'Île-de-France et les grandes capitales régionales françaises.



**Au 30 juin 2014, 123Venture a déjà investi près de 75 millions d'euros dans le secteur de l'hébergement** et exploite actuellement 43 hôtels pour une capacité de près de 3 000 chambres. 123Venture a également investi plus de 10 millions d'euros dans la reprise de 9 campings, principalement au côté du Groupe Sandaya, plateforme d'acquisition et d'exploitation de campings haut de gamme.

## LES POINTS FORTS, selon 123Venture :

- Des secteurs d'investissement défensifs, peu cycliques et porteurs
- Des secteurs robustes en croissance structurelle
- Une offre sous-capacitaire qui assure des taux d'occupation élevés
- Des marchés très atomisés présentant des opportunités de consolidation
- La possibilité d'acquérir l'immobilier d'exploitation lié aux fonds de commerce
- Un investissement privilégiant le rendement des obligations convertibles

Comme pour tout placement financier, investir dans le FIP 123Patrimoine III comporte des risques (cf. DURÉE DE BLOCAGE ET RISQUES DU PRODUIT du règlement).

# Comment ça marche?

## Étape 02 : LA MÉCANIQUE

**Privilégier le rendement avec les Obligations Convertibles, en contrepartie d'un risque de perte en capital.**

La stratégie d'investissement du FIP 123Patrimoine III vise à investir 60% maximum en obligations convertibles. Le solde, soit 40% minimum, sera investi notamment en actions de préférence (il s'agit d'actions conférant un droit privilégié par rapport aux autres actions (i) sur les dividendes ou le boni de liquidation (attribution prioritaire ou répartition préférentielle) de la société cible ou (ii) sur le prix de cession des actions de la société en cas de rachat de celle-ci par un tiers. Dans tous les cas, ces actions de préférence ont un profil rendement/risque d'actions).

L'obligation convertible est un outil hybride de financement qui se situe en termes de risque/rendement entre le financement bancaire et le financement en actions. 123Patrimoine III mutualisera son risque en se constituant un portefeuille diversifié de titres obligataires émis par des sociétés non cotées dont le risque émetteur est jugé satisfaisant par l'équipe d'123Venture. Les équipes d'123Venture chercheront prioritairement des obligations proposant des rendements entre 10 et 12% et ayant des maturités de 3 à 5 ans. Ces rendements restent dépendants de la santé de l'entreprise et ne sont donc pas garantis.

## POURQUOI ?

### POURQUOI LES OBLIGATIONS CONVERTIBLES ?

Traditionnellement, les PME ont recours au prêt bancaire pour financer leur développement. Depuis la crise financière de 2008, les entreprises ont trouvé avec les obligations une véritable solution à la raréfaction du crédit bancaire.

Pour les investisseurs, l'obligation permet de bénéficier, sans que cela ne soit garanti, d'une part d'un revenu fixe grâce aux intérêts annuels et d'autre part d'une meilleure protection en cas de défaillance de l'entreprise, les créanciers étant prioritaires sur les autres actionnaires pour le remboursement des capitaux.

Par ailleurs, l'obligation étant convertible en actions, elle permet également de bénéficier de la plus-value éventuelle de l'action (toutefois, il est précisé que le FIP pourrait être limité dans sa capacité voire être dans l'incapacité de convertir les obligations convertibles émises par des officines de pharmacie ou des laboratoires d'analyses médicales et donc de bénéficier de l'avantage de la conversion).

En contrepartie de ce profil de risque, l'obligation convertible dispose de perspectives de rendement moins importantes que l'investissement traditionnel sous forme d'actions.

**Comme pour toute émission d'obligations, le paiement des intérêts et les autres rémunérations associées sont liées à la bonne santé financière de l'entreprise. Intervenir en obligations convertibles n'est pas une garantie contre un risque de défaut éventuel de la PME et présente un risque de perte en capital.**

 **Zoom**  
**SUR L'IMMOBILIER  
D'EXPLOITATION**

Le FIP 123Patrimoine III privilégiera les établissements (EHPAD, hôtels, résidences pour seniors, etc.) propriétaires de leur immobilier ou de leur foncier d'exploitation.

# Caractéristiques Générales

- **SOCIÉTÉ DE GESTION** : 123Venture (Agrément n° GP 01-021)
- **DÉPOSITAIRE** : CACEIS BANK FRANCE
- **VALEUR D'ORIGINE DES PARTS A** : 1,00€
- **SOUSCRIPTION MINIMALE** : 1 000 parts A, soit 1 000€ (hors droits d'entrée dont le taux maximum est de 5 %).
- **VALORISATION** : Semestrielle le 31/03 et le 30/09 de chaque année
- **ZONES D'INVESTISSEMENT PRIVILÉGIÉES** : Île-de-France, Bourgogne, Rhône-Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur.
- **DURÉE DE BLOCAGE DES PARTS** : Pendant une durée minimale de 6,5 années soit jusqu'au 30 juin 2021 (et au 30 juin 2023 maximum sur décision de la société de gestion).
- **DISTRIBUTIONS** : Pas de distribution pendant 5 ans à compter de la clôture de la période de souscription des parts A. À partir du 1er juillet 2020, 123Venture pourra procéder à des distributions de revenus et produits de cessions de participations encaissés, en fonction des disponibilités du FIP 123Patrimoine III.

## → STRUCTURATION DES FRAIS

CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS	TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM MAXIMUM)	
	TFAM GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR MAXIMUM	DONT TFAM DISTRIBUTEUR MAXIMUM
DROITS D'ENTRÉE ET DE SORTIE	0,587%	0,587%
FRAIS RÉCURRENTS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT	3,950%	1,300%
FRAIS DE CONSTITUTION	0,118%	0,000%
FRAIS DE FONCTIONNEMENT NON RÉCURRENTS LIÉS À L'ACQUISITION, AU SUIVI ET À LA CESSIION DES PARTICIPATIONS	0,000%	0,000%
FRAIS DE GESTION INDIRECTS	0,050%	0,000%
<b>TOTAL</b>	<b>4,705%</b> =VALEUR DU TFAM-GD MAXIMAL	<b>1,887%</b> =VALEUR DU TFAM-D MAXIMAL

## Zoom sur LA CLAUSE D'ALIGNEMENT D'INTÉRÊTS

Les gérants d'123Venture ne percevront l'intégralité de leur « intéressement » que si les souscripteurs du FIP 123Patrimoine III atteignent une rentabilité (nette de frais) de 120% (soit un rendement de +20% sur l'investissement d'origine au terme de la durée de blocage). Si cet objectif est atteint, le solde des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds (tel que ce terme est défini dans le Règlement du Fonds) sera réparti comme suit : (i) 80% pour les souscripteurs, (ii) 20% pour 123Venture (en contrepartie d'un investissement initial dans le FIP d'au minimum 0,25% du total des souscriptions).

## → AVERTISSEMENT

- L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée minimale de 6,5 années soit jusqu'au 30 juin 2021, pouvant aller jusqu'au 30 juin 2023 sur décision de la société de gestion. Le Fonds d'Investissement de Proximité est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers.
- Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques de ce Fonds d'Investissement de Proximité décrits à la rubrique « Profil de risque » du Règlement.
- Enfin, l'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés par la société de gestion. Cela dépendra notamment du respect par ce produit de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

**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](http://www.123venture.com)