123CORPORATE 2019

REPORTING FCPR
31 décembre 2021

Un portefeuille d'obligations convertibles non cotées à échéance cible 2026

LE FONDS AU 31/12/2021

17
Lignes
En portefeuille

Investi à 100%

11,5%
TRI brut moyen du portefeuille au 31/12/2021

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de création	20/03/2019
Forme juridique	FCPR
Zone géographique	France
Type d'investissement	Obligations non cotées
Echéance cible*	2026
Rendement net cible*	7%
Valeur nominale	1€
Nombre de parts	16 322 509
Montant collecté	16 327 509 €
Pourcentage investi	100%
Pourcentage distribué	0%
Actif net au 31/12/2021	16 090 906,49€
Valeur de la part au 31/12/2021**	1,0038€***

*L'échéance cible et le rendement net cible ne sont ni garantis ni contractuels. Ils ne constituent qu'un objectif de gestion.
**Cette valeur de la part intègre les distributions.
***Valeur liquidative estimée et non auditée.

PERFORMANCES AU 31/12/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
4,16%*	5,59%*	0,38%*

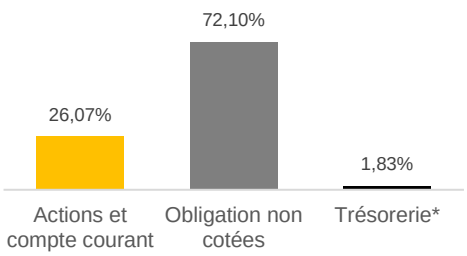
Performances nettes de frais de gestion et hors avantages fiscal.
*Les performances sont basées sur la valeur liquidative estimée et non auditée.

DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

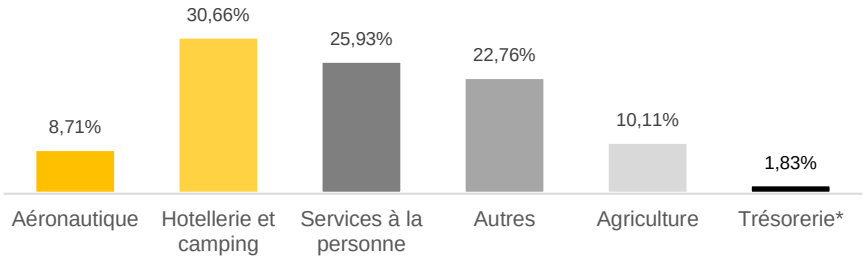
Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
	Pas de distribution au 31/12/2021	
Total		

RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

Par classe d'actif



Par secteur



*Monétaire, cash, créances, dettes

COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 décembre 2021, le Fonds 123Corporate 2019 a réalisé quatre nouveaux investissements sur le semestre :

- Caussa Camp : Acquisition des murs et du fonds de commerce du camping le Caussanel 4* de 258 emplacements, proche de Rodez.
- Hôtelière 7Eiffel : Acquisition du fonds de commerce de l'hôtel 7 Eiffel, établissement 4 étoiles de 32 chambres situé rue Amélie dans le 7ème arrondissement à Paris, afin d'y réaliser des travaux de rafraîchissement.
- Platine : Opération obligataire ayant pour but d'accompagner Alliage Care dans sa reprise des deux EHPAD (murs & fonds de commerce) Beauregard (94) et Les Charmilles (33).
- SAS Sports Etudes Academy : Investissement en actions et en obligations dans le Groupe SEA, leader des sports-études en France.

Ainsi, le Fonds a déjà investi de manière diversifiée dans 17 lignes obligataires de sociétés non cotées et a fini sa période d'investissement.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

SERVICES À LA PERSONNE

ALLIAGE PARTICIPATIONS

EHPAD **Octobre 2020**

L'opération consiste en l'acquisition des sociétés Clos Sequoia III et Florea Agde, détenant le fonds de commerce de l'EHPAD « Les Jardins de Brescou », de 65 lits situé à Agde dans le département de l'Hérault (34).

Cette opération a été réalisée en partenariat avec Alliage Care. Alliage Care ainsi que des investisseurs tiers détiennent ensemble 100% du capital de la société et Alliage Care bénéficie d'une rémunération courante de 3% du chiffre d'affaires.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
1 400 000 €	1 612 100€	0€	1,15x

L'établissement a été très peu touché par la crise du Covid-19 sur l'année 2020 et les bons résultats à fin d'année montrent un chiffre d'affaires à 3,1 M€ (+8% par rapport à 2019) et un EBITDA à 0,5 M€ (17% de marge).

L'établissement a toutefois été un peu plus impacté par la crise sanitaire au premier trimestre 2021, avec un taux d'occupation sur l'année impacté à 95%. A la fin du second trimestre 2021, la situation opérationnelle est revenue sous contrôle. Il a été constaté un meilleur prix moyen par chambre que prévu ainsi que la hausse des dotations soins qui expliquent un chiffre d'affaires en forte hausse estimé à 3,4 M€ et un EBITDA à 0,6 M€.

Au 31 décembre 2021, en raison du maintien des résultats sur l'année 2021, les obligations convertibles sont valorisées au nominal plus intérêts courus.

Le partenaire : Alliage Care est une société créée en 2014 par deux professionnels de la gestion d'établissements de santé bénéficiant d'une solide expérience tant dans le domaine de la gestion opérationnelle que du développement et des acquisitions. Alliage Care a pour activité le management d'établissements médico-sociaux et sanitaires (EHPAD, SSR, etc…).

NOUVELLES LES CAMELIAS INVEST

EHPAD **Novembre 2020**

L'opération consiste en un investissement dans la société Nouvelles les Camélias Invest dont l'objectif est de financer l'acquisition des sociétés Nouvelles les Camélias et SCI du Sabla, détenant le fonds de commerce de l'EHPAD « Le Temps de Vivre » de 82 lits à Grignols.

Les murs sont détenus par des investisseurs LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) suite à l'opération de reconfiguration immobilière qui a eu lieu entre 2015 et 2016.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
311 100 €	335 303,58€	10 918,1€	1,11x

L'année 2021 a été bonne en terme d'activité avec un taux d'occupation annuel identique à l'année passée mais elle a généré un certain stress au sein de l'équipe de direction qui a du faire face à une augmentation de l'absentéisme à cause des cas de Covid-19 et des cas contacts et à cause de membres du personnel soignant anti-vaccins.

La totalité des lits et une partie des matelas ont été changés au cours de l'exercice 2021 et ce toujours dans une démarche d'amélioration de l'aspect hôtelier de l'établissement. Les appels malades ont également été changés afin d'améliorer la qualité de vie des résidents.

Au 31 décembre 2021, en raison des bonnes performances 2021, les obligations convertibles sont valorisées au nominal et intérêts courus.

Le partenaire : La société Nouvelle Les Camélias Invest est détenue par Hervé Hardy, dirigeant et expert reconnu depuis plus de 20 ans grâce au réseau Résidalya. Le réseau est désormais composé de 5 résidences EHPAD dans différents départements. Residalya fédère des compétences multiples pour proposer une offre diversifiée d'hébergement, de services et de soins aux personnes âgées.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

PHILOGERIS GASCOGNE

EHPAD **Novembre 2020**

L'opération consiste a accompagner le développement du Groupe Philogeris en investissant dans la société Philogeris Gascogne. Cet investissement financera l'acquisition de 100% des titres des sociétés Philogeris Les Acacias et Philogeris Jardins d'Oly, détenant respectivement les fonds de commerce des EHPAD :

- « Les Acacias », de 70 lits à Magalas,
- « Les Jardins d'Oly », de 85 lits à Auzeville-Tolosane.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
1 244 300 €	1 370 472,02€	0€	1,10x

- **Les Acacias** : Pour rappel, un nouveau terrain a été acheté à Magalas et les travaux ont commencé. Une cession est en cours à une foncière afin de financer la construction.
  L'année 2021 a été bonne en terme d'activité avec un chiffre d'affaires à fin octobre 2021 en avance de 5% par rapport à l'année passée à la même date, tiré en partie par des indémnisations Covid-19. Le taux d'occupation et le prix moyen par chambre se maintiennent au niveau de N-1. Un effort sur la maitrise des charges d'exploitation permet à l'établissement d'améliorer son EBITDA à fin octobre 2021. Un certain stress a toutefois été généré au sein de l'équipe de direction qui a dû faire face à une augmentation de l'absentéisme à cause des cas de Covid-19, des cas contacts et à cause de membres du personnel soignant anti-vaccins. A ce stade, la vague Omicron ne semble pas avoir d'incidence sur le taux d'occupation, et le taux de mortalité des résidents est plutôt bas par rapport à ce qui a pu être constaté précedemment.

- **Le Parc d'Oly** : Un terrain est en cours de négociation avec la commune de Tolosane (attenant à l'existant) pour la construction d'un nouvel établissement sur un nouveau site, ce qui permettrait d'obtenir un immobilier neuf et de ne pas perturber les résidents et donc risquer d'impacter le taux d'occupation pendant les travaux.
  L'année 2021 a été bonne en terme d'activité avec un chiffre d'affaires à fin octobre 2021 en avance de 5% par rapport à l'année passée à la même date, tiré en grande partie par une forte amélioration des dotations soin.
  En revanche, le taux d'occupation est en net repli par rapport à N-1 en passant de 99% à 92%, dû notamment à l'impact de la crise sanitaire sur les 6 premiers mois de l'année. Un certain stress a toutefois été généré au sein de l'équipe de direction qui a dû faire face à une augmentation de l'absentéisme à cause des cas de Covid-19, des cas contacts et à cause de membres du personnel soignant anti-vaccins. Cela a engendré une augmentation des frais de personnel, pas aussi bien compensée que sur les Acacias et un EBITDA à fin octobre 2021 qui stagne.

Au 31 décembre 2021, en raison des bonnes performances des deux actifs, les obligations convertibles sont valorisées au nominal et intérêts courus.

Le partenaire : Philogeris Résidences est un opérateur français du secteur des EHPAD créé par Yann Reboulleau en 2002. Le groupe Philogeris, accompagné par 123 Investment Managers depuis 2010, s'est construit par acquisition successive d'établissements, passant ainsi de la 21ème à la 15ème place des exploitants d'EHPAD en France (selon le classement du Mensuel des Maisons de Retraites).

SEMILLON INVEST

EHPAD **Novembre 2020**

L'opération consiste en l'investissement dans la société Semillon Invest détenue à 100% par Hervé Hardy afin de financer l'acquisition des sociétés Semillon / SCI La Sableyre, détenant le fonds de commerce et les murs de l'EHPAD « Les Graves » 44 lits, à Illats.
L'établissement a fait l'objet d'un agrandissement en 2007 (création de 4 chambres) et a bénéficié de la création d'une unité Alzheimer de 12 lits. L'immeuble existant occupe une parcelle de 10 235 m² disposant d'une réserve constructible importante.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
388 900 €	419 156,42€	13 648,69€	1,11x

L'année 2021 a été bonne en terme d'activité avec un taux d'occupation annuel identique à l'année passée mais elle a généré un certain stress au sein de l'équipe de direction qui a dû faire face à une augmentation de l'absentéisme à cause des cas de Covid-19, des cas contacts et à cause de membres du personnel soignant anti-vaccins.

La totalité des lits et une partie des matelas ont été changés au cours de l'exercice 2021 et ce toujours dans une démarche d'améliroation de l'aspect hôtelier de l'établissement. Les appels malades ont également été changés afin d'améliorer la qualité de vie des résidents.

Au 31 décembre 2021, en raison des bonnes performances, les obligations convertibles sont valorisées au nominal et intérêts courus.

Le partenaire : La société Sémillon Invest est détenue par Hervé Hardy, dirigeant et expert reconnu depuis plus de 20 ans grâce au réseau Résidalya. Le réseau est désormais composé de 5 résidences EHPAD dans différents départements. Residalya fédère des compétences multiples pour proposer une offre diversifiée d'hébergement, de services et de soins aux personnes âgées.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

PLATINE

EHPAD **Juillet 2021**

L'opération consiste à accompagner Alliage Care, via la holding Platine SAS, dans sa reprise des deux EHPAD Beauregard et Les Charmilles, deux établissements murs et fonds de commerce de respectivement 88 et 46 lits situés dans le Val de Marne et en Gironde.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
500 000 €	520 008,34€	1 909,50€	1,04x

Les bonnes tendances observées sur les deux EHPAD du périmètre Platine se confirment. A noter que ces EHPAD étaient déjà considérés matures et rentables lors de l'opération de refinancement.

En effet, les deux EHPAD affichent des atterrissages de chiffre d'affaires 2021 supérieurs de +8% pour l'EHPAD Beauregard (situé à Villeneuve-Saint-Georges) comparable au niveau 2022 du business plan et de +5% pour l'EHPAD Les Charmilles (situé à Libourne) quasiment comparable au niveau 2022 du business plan. Ces performances sont soutenues par des taux d'occupation à des niveaux normatifs pour le Groupe Alliage Care soit à environ 96% en moyenne. Néanmoins, les EBE sont quant à eux légèrement inférieurs au business plan (entre 2 et 3 points en dessous) à 32,5% pour l'EHPAD Beauregard et à 27,9% pour l'EHPAD Les Charmilles pénalisés par une masse salariale légèrement (1,5 à 2,4 points) au dessus du budget.

Au 31 décembre 2021, l'investissement étant récent, les obligations convertibles sont valorisées au nominal et intérêts courus.

Le partenaire : Alliage Care est une société créée en 2014 par deux professionnels de la gestion d'établissements de santé bénéficiant d'une solide expérience tant dans le domaine de la gestion opérationnelle que du développement et des acquisitions. Alliage Care a pour activité le management d'établissements médico-sociaux et sanitaires (EHPAD, SSR, etc…).

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

ÉDUCATION

LEARNING MANAGEMENT DEVELOPPEMENT

Groupe MediaSchool **Mai 2020**

123Corporate 2019 a pris une participation minoritaire en mai 2020 dans la société Learning Management Developpement société de tête du groupe Média School dans le cadre d'une opération de LBO aux côtés du Fonds Florac Investissement, Golda Darty et des actionnaires historiques.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
1 654 792,88€	2 199 324,33€	0€	1,33x

Depuis le LBO mené en mai 2020, le groupe Media School a poursuivi sa structuration (mise en place de reportings, réorganisation, renégociation des baux, réorganisation juridique, recrutements de personnes clés et revue de la politique de fixation des prix) et affiche des résultats conformes avec le business plan. En effet, les bonnes performances de l'exercice 2019-2020 se poursuivent sur l'exercice 2020-2021. Les inscriptions de la rentrée 2021 ont été satisfaisantes et en croissance de 9,7% sur le périmètre historique du groupe pour un total de 6 022 étudiants.

Par ailleurs, le groupe a réalisé une acquisition structurante en octobre 2021 : l'IFC. Il s'agit d'un groupe d'enseignement supérieur reconnu comme un solide acteur local de l'éducation dans le Sud-Est de la France. Cette opération devrait permettre au groupe de générer des synergies importantes : développement des programmes de Media School dans les campus d'IFC et réciproquement, renforcement des relations avec les entreprises (carrières, entreprises partenaires, alumni), optimisation des taux d'occupation des locaux, mise en commun des ressources pédagogiques et de soutien aux étudiants et mise en commun des ressources marketing pour améliorer la visibilité et l'attractivité du groupe. Au-delà des synergies, cette acquisition devrait permettre la création d'un acteur français de l'éducation de plus de 15 M€ d'EBITDA.

Au 31 décembre 2021, compte tenu des très bons résultats sur l'exercice et du développement du groupe, les actions sont valorisées en progression de 33%.

Le partenaire : MediaSchool est un acteur français de référence de l'enseignement supérieur privé. Le groupe est présent en France et à l'international. MediaSchool regroupe près de 40 écoles et propose à plus de 5 600 élèves des formations dans le domaine de la communication, du journalisme, du digital, de la production audiovisuelle, du luxe, du sport, de la production de contenus et l'école de la transition écologique et solidaire.

SPORTS ETUDES ACADEMY

Sports-Etudes **Août 2021**

L'opération menée par les fonds 123 IM consiste en un investissement dans le Groupe Sports Etudes Academy (SEA) aux côtés des Fondateurs, des Managers et d'Alter Equity présent depuis 2017 qui réinvestit. Cette opération s'accompagne de la mise en place d'une nouvelle organisation avec l'arrivée de Fabien Grobon (INSEAD / ex DG Stade Français Paris) à la Présidence du Groupe SEA, les Fondateurs restant en place avec de nouvelles fonctions.
La thèse d'investissement repose sur l'ouverture de nouveaux campus, l'accélération de la digitalisation et de l'enseignement à distance.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
461 711,32€	420 251,80€	0€	0,91x

L'atterrissage au 31 août est en dessous des attentes, en raison de multiple facteurs :

- Le chiffre d'affaires sur l'école de Paris (SEDP) est inférieur en raison d'un nombre d'élèves affiché à 293 au lieu de 404 annoncé (de nombreux jeunes n'ont pas obtenu leur visa pour suivre leur scolarité)
- Départ/exclusion en cours d'année d'élèves pour différentes raisons
- Plus grande sélectivité pour la rentrée 21/22 qui a entrainé une baisse du chiffre d'affaires "Droit d'inscription » (200x3 000€)
- Des charges supplémentaires comptabilité, direction et marketing
- Changement de méthode comptable

En conséquence de ces éléments, il a été acté une restructuration de la gouvernance. En effet, une partie des équipes de direction a été remplacée, et un DAF ainsi qu'un secrétaire général sont venus compléter le dispositif. Toutes ces mesures visent à atteindre les objectifs fixés au prévisionnel.

Au 31 décembre 2021, en raison du retard dans l'atterrissage 2021 ayant entrainé une chute des résultats ainsi que l'augmentation de la dette nette, les actions sont provisionnées à hauteur de 23% et les obligations convertibles sont valorisées au nominal et intérêts courus.

Le partenaire : Fondé en 2016 par Thierry Derkx et Pascal Julian, le Groupe SEA est le leader des sports-études en France proposant une offre d'éducation complète (du CM2 au Bac+5) pour un grand nombre de sports (tennis, football, équitation, golf etc.)

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

BIENS DE CONSOMMATION

BIOSYL AUVERGNE

Usine de Granulés de bois — **Octobre 2020**

L'opération consiste en un investissement dans la société Biosyl Auvergne basée à Lempdes-sur-Allagnon à 55 kms au sud de Clermont-Ferrand.

Cet investissement a comme objectif de financer la construction d'une nouvelle usine de granulés de bois d'une capacité de production de 100 000 tonnes et de stockage de 10 000 tonnes.

Le projet est mené par la société BIOSYL que nous avons déjà accompagnée sur la construction du 1er site dans la Nièvre.
La ligne Biosyl Auvergne est couverte par le FEI.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
970 000€	1 116 045,14€	0€	1,15x

Au 31 décembre 2021, les travaux sont lancés et se déroulent correctement pour le moment. La production du site auvergnat devrait commencer au printemps 2022. Un léger retard au lancement a été constatée dû à la défaillance du fournisseur du foyer principal. Une solution a rapidement été trouvée. Cette dernière n'engendrera pas de dépassement du budget travaux, qui pour le moment est très bien tenu.

Le contexte de marché reste très favorable puisque l'année 2021 fut une année plutôt froide avec une hausse de la demande (+20%), une baisse des productions (-5%) et une hausse des prix.

En attendant la mise en service de l'usine, la valorisation de la ligne au 31 décembre 2021 se fait au nominal et aux intérêts courus puisque aucun dépassement du budget travaux n'est à constater.

Le partenaire : Biosyl est un fabricant de granulés de bois avec un premier site à Cosnes-sur-Loire. La société transforme des déchets et rebuts de bois en une énergie à faible émission de CO_2 (les granulés de bois ou pellets) à destination des poêles et inserts individuels. Labellisée PEFC, Biosyl s'appuie sur une chaîne d'approvisionnement responsable.

TERROIRS DEVELOPPEMENT

Agriculture — **Janvier 2021**

L'opération consiste en un investissement d'123 IM en dette mezzanine afin d'accompagner Agro Service 2000 dans le développement de ses projets. En effet, la société souhaite réorganiser son capital dans le cadre d'une opération de LBO tertiaire. Cette opération vise à financer la sortie de Naxicap (actionnaire majoritaire depuis 2014), reluer le management de la société et assurer le développement futur du groupe via la digitalisation et l'ouverture de nouveaux points de vente & services.
Agro Service 2000 est un réseau intégré de 23 magasins spécialisés dans la distribution d'agroéquipements, qui s'est déployé depuis 38 ans dans les zones rurales et périurbaines où les densités d'éleveurs sont importantes.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
1 500 000€	1 659 450€	0€	1,10x

Bien qu'impacté par la pandémie, l'activité d'Agro Service 2000 se maintient au 31 décembre 2021 (+10,5% par rapport à 2020 et -0,8% par rapport à 2019) même si la fréquentation et le panier moyen de l'activité libre-service sont impactés par le contexte économique. L'augmentation moyenne des prix d'achat subie depuis le mois de janvier 2021 est de +25%, ce qui engendre des retours et des annulations de commande. Pour ce qui concerne l'activité matériel, indépendamment des augmentations fortes subies sur les aciers et le polypropylène, la société est confrontée à des retards de livraisons et de mise à disposition importants. Des offres commerciales continuent à être mises en avant par la société qui arrive cependant à conserver un niveau de marge commerciale en ligne avec l'historique.

La valorisation de la ligne au 31 décembre 2021 s'établit au nominal et intérêts courus. Cela est notamment dû à l'atterrissage des chiffres supérieurs au prévisionnel.

Le partenaire : AGRO-SERVICE 2000 est une Société française de près de 35 ans reconnue par ses clients agriculteurs et clients ruraux en distribuant du matériel agricole non motorisé et des produits d'agroéquipement. AGRO-SERVICE 2000 propose une offre complète de produits et de services destinés au monde agricole et à la clientèle rurale, en partenariat avec les marques leader pour apporter conseils et solutions. AGRO-SERVICE 2000 est un réseau de 21 magasins déployés sur 7 régions : Auvergne, Bourgogne, Centre, Limousin, Midi-Pyrénées, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes privilégiant la proximité avec ses clients.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

HÔTELLERIE & HÔTELLERIE DE PLEIN AIR

SANDAYA

Hôtellerie de Plein Air **Décembre 2019**

Financement obligataire d'un montant global de 16 M€ dont 500 K€ pour le Fonds 123Corporate 2019, destiné à accompagner le Groupe Sandaya dans son développement. A ce titre, 3 projets ont été acquis :

- Séquoia Parc en Charente Maritime : camping 5* de 701 emplacements ;
- Le Grand Dague en Dordogne : camping 5* de 570 emplacements ;
- Le Moulin de l'Eclis : camping 4* de 187 emplacements.

Les trois campings ont été immédiatement pris en main et inclus dans la commercialisation du groupe Sandaya (site web, canaux de distributions, presse, spots TV) afin d'augmenter leurs visibilités dès la saison printemps-été 2020.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
500 000€	533 978,35€	64 338€	1,20x

En mars 2021, l'actionnaire majoritaire de Sandaya a annoncé sa sortie après 5 ans d'accompagnement du management. Un autre fonds a repris sa place et a affiché son souhait de poursuivre l'accélération du groupe Sandaya sur le long-terme à travers d'une enveloppe d'investissement conséquente.

L'année 2021, encore perturbée par la crise du Covid-19 (fermetures de début de saison, implémentation opérationnelle difficile du pass sanitaire en plein milieu de la saison d'été…) a montré un atterrissage très satisfaisant, avec plus de 50% de marge d'EBITDAR, soit le niveau retrouvé de 2019.

Confiant dans une reprise normative de l'activité au cours de l'exercice 2022, le management a poursuivi, avec le soutien de ses nouveaux actionnaires, sa politique de croissance externe, avec l'acquisition de 7 nouveaux campings. Ces acquisitions portent à 40 le nombre de campings acquis par le groupe Sandaya depuis sa création, soit 36 destinations proposées par la marque suite au jeu des fusions de campings.

Au 31 décembre 2021, les obligations Sandaya sont valorisées au nominal plus intérêts courus en raison de la solidité du groupe mais également en raison du LBO du groupe qui s'est fait au cours du 1er semestre 2021.

Le partenaire : Sandaya est un des leaders de l'hôtellerie de plein air du marché français, exploitant plus de 27 campings en France et en Europe de taille importante (supérieur à 300 emplacements) sur le segment premium (4 et 5*) dans des lieux à fort potentiel touristique, essentiellement en bord de mer (chiffre d'affaires hébergement pour l'année 2019 : 68M€).

LE KERVASTARD

Hôtellerie de Plein Air **Décembre 2020**

L'opération, réalisée par 123 IM, a consisté en l'acquisition des murs et fonds de commerce du camping Le Kervastard, auprès de notre partenaire Nature et Résidence Loisirs. Le camping 3* est composé de 119 emplacements et est situé au cœur de la station balnéaire de Beg Meil à Fouesnant dans le Finistère Sud.
Notre partenaire souhaite y développer plus en amont la stratégie dite de "résidents" qui a déjà été appliquée sur cet actif bien tenu, consistant à vendre à des clients des Mobiles-Homes ou des Chalets puis de leur louer à l'année une parcelle dans le camping.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
1 000 000€	1 000 000€	0€	1x

De par la résilience de ce modèle en période de crise, ainsi que la qualité du sous-jacent, il est à noter que le camping a bien tenu l'année 2020, marquée par la crise sanitaire du Covid-19, avec un chiffre d'affaires hors taxes annuel en retrait maitrisé de 12% par rapport à 2019, expliqué en grande majorité (-8%) par les fermetures administratives du début de saison (avril-mi-juin 2020 : 1er confinement).

L'acquisition de la cible a été réalisée le 30 décembre 2020 et un nouveau couple de direction a immédiatement organisé une passation avec la précédente direction. Les process du groupe "Nature et Résidence", notamment concernant la commercialisation de mobil-homes à de nouveaux résidents, sont en cours d'implémentation.

L'année 2021, encore impactée par le Covid-19 avec une fermeture sur le début de saison (avril/mai), a montré un chiffre d'affaires à l'atterrissage résilient et en ligne avec le budget. 12 mobil-homes ont pu être vendus sur l'exercice, dont 11 neufs, versus 8 mobil-homes prévus au budget, montrant la force de frappe commerciale des équipes Nature et Résidences.

En raison d'une reprise récente et en attendant les chiffres de la saison 2021, les obligations sont valorisées au nominal.

Le partenaire : Nous accompagnons le fondateur du groupe Nature et Résidence, Luis Do Souto, expérimenté dans le monde de l'hôtellerie de plein air et qui souhaite actuellement, en parallèle de son activité de parcs résidentiels de loisirs, développer un groupe de campings.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE DE CALAIS

Hôtel **Juillet 2020**

L'opération consiste en l'acquisition de la SAS IHF détenant l'Hôtel Holiday Inn de Calais (M&F), hôtel 3* comprenant 63 chambres.

L'actif sera intégré au sein du portefeuille hôtelier de notre partenaire Somnoo, avec qui nous détenons désormais 33 actifs.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
675 447,59€	713 430,05€	0€	1,06x

Au 31 décembre 2021, les travaux de rénovation permettant de passer l'actif en 4 étoiles sont en cours de réalisation et aucun retard n'a été déclaré. La date d'ouverture de l'établissement est prévue début 2022.

Aucun retard de travaux n'ayant été constaté, nous valorisons la ligne au nominal et aux coupons courus.

Le partenaire : Le Groupe SomnOO a été créé en 2015, il est dirigé par deux anciens cadres-dirigeants d'Accor et Louvre Hôtels, Christian Rousseau et Lars Backhaus. Le Groupe hôtelier finance, détient, développe et exploite un parc hôtelier de 33 établissements, totalisant près de 1 500 chambres pour un chiffre d'affaires global de 23 M€. L'objectif de SomnOO est de développer, valoriser et soutenir la croissance des régions dans lesquelles ils sont implantés au travers d'une plateforme de gestion tournée vers l'expertise, l'innovation et la proximité.

PARC SAINTE BRIGITTE

Camping **Juin 2021**

L'opération consiste en l'acquisition du fonds de commerce du camping 4* Parc Sainte Brigitte, établissement de 160 emplacements autorisés situé à la Turballe sur la presqu'île de Guérande en Loire-Atlantique (44). Ce camping est situé au cœur d'un grand parc calme et arboré de plus de 7 hectares.
Notre partenaire exploitant, Yukadi Villages, souhaite remodeler totalement l'établissement, aujourd'hui quasiment entièrement destiné à une clientèle recherchant des « emplacements nus » et aux équipements vieillissants. L'établissement, après une année de travaux, rouvrira à l'été 2022 avec un positionnement « premium 5* », « nature », majoritairement équipé en mobile-homes et chalets, avec de nouvelles infrastructures et une capacité cible étendue à plus de 200 emplacements.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
876 000€	893 206,40€	15 914,52€	1,04x

Le projet de Yukadi Villages consiste en un repositionnement haut de gamme 5* du camping avec la création de 51 emplacements à terme (en plus des 160 actuels) et de l'équiper à 100% en mobil- homes (en propre et résidents). L'objectif est également de passer le camping sous enseigne Yelloh! Village Authentic. Après un an de travaux, l'ouverture du Parc Sainte Brigitte devait être prévue pour le début de la saison 2022.

Cependant, compte tenu des difficultés à obtenir le permis de construire à La Turballe, les travaux ne pourront être lancés à temps pour ouvrir à la clientèle de vacanciers à l'été 2022.

Notre partenaire espère pouvoir lancer la vente de mobil-homes au printemps.

L'investissement étant récent, nous valorisons la ligne à sa valeur d'entrée. Ainsi, la dette mezzanine est valorisée au nominal et les coupons courus sont gelés.

Le partenaire : Créé par Stéphane Cléach en 2006 et accompagné par 123 Investment Managers depuis 2017, le Groupe Yukadi Villages détient et exploite quatre campings en France :

- Le Logis, établissement 3* de 642 emplacements situé à Saint-Palais-sur-Mer en Charente-Maritime ;
- Le Domaine du Château de Drancourt un établissement Yelloh! Villages 5* de 333 emplacements situé à 2 km de Saint-Valéry-sur-Somme, dans la baie de Somme ;
- Le Moténo, un établissement 4* de 255 emplacements situé à Plouhinec dans le Morbihan ;
- Le Parc Sainte Brigitte, un établissement 4* de 160 emplacements situé à la Turballe en Loire-Atlantique.

Le Groupe Yukadi Villages souhaite poursuivre son développement en 2 étapes. D'abord par croissance organique en améliorant et en rénovant notamment les infrastructures et les mobile-homes des établissements détenus. Ensuite en réalisant des opérations de croissance externe pour devenir un acteur de référence en France dans les campings milieu/haut de gamme familiaux.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE DE NANCY

Hôtel **Juin 2021**

123 IM accompagne le partenaire, M.Pierrel, dans le financement de la rénovation de l'Hôtel Arcole actuellement sous enseigne The Originals Access. Ces travaux ont pour objectif de passer l'hôtel sous la nouvelle enseigne du groupe Accor : Greet !

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
288 772,00€	288 772,00€	0€	1x

Au 31 décembre 2021, 24 chambres du futur Greet sont en cours de rénovation. La cage d'ascenseur et les travaux ont débuté dans les services généraux. La livraison est prévue au premier semestre 2022.

L'investissement étant récent et l'hôtel en phase de travaux, les obligations sont valorisées au nominal.

Le partenaire : Diplômé des Beaux-Arts de Nancy en architecture, M. Pierrel, actionnaire fondateur du groupe est notre partenaire sur l'opération. Il s'est lancé dans la promotion immobilière hôtelière avec pour ambition de participer à des projets de construction et de rénovation. M. Pierrel est un franchisé historique du groupe Accor. En 1985, date de la première collaboration, Accor comptait environ 450 hôtels contre 4 800 aujourd'hui.

Nous accompagnons déjà ce partenaire en finançant l'acquisition de 52,7% des titres de la SAS Société Vosgienne de Participation (SVP), détenant 25 hôtels dont 23 murs et fonds de commerce et 2 fonds de commerce seuls totalisant 1 586 chambres. Notre partenaire opère essentiellement dans le Grand-Est et exploite ses hôtels sous diverses enseignes du groupe hôtelier Accor.

CAUSSA CAMP

Camping Le Caussanel **Septembre 2021**

L'opération consiste à acquérir aux côtés de notre partenaire Koawa Vacances les murs et fonds de commerce du camping Le Caussanel, qu'il connaît très bien pour l'avoir exploité en location gérance depuis la saison d'été 2020.

Le camping le Caussanel est un camping 5* de 258 emplacements (dont 81 mobil-homes en propre et 145 emplacements nus) bien situé avec une surface de 10,2ha au bord du Lac de Pareloup, à 30kms de Rodez et 150kms de Toulouse/Montpellier. Il a été repris par notre partenaire en 2020.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
480 000€	480 000€	0€	1x

Notre partenaire a souhaité, avant la saison 2021, reprendre la pleine propriété de 100% des titres de la société exploitant le fonds de commerce ainsi que les murs en direct. Finalement, en raison d'un rachat tardif de la pleine propriété des titres (mai 2021), Koawa a opéré la pleine passation et fin de la location gérance post saison 2021.

Depuis la reprise de l'exploitation par le groupe Koawa Vacances, le camping Le Caussanel a vu son chiffre d'affaires croitre de 17% en 2020 malgré la crise sanitaire. Une croissance qui se poursuit et se confirme en 2021 avec un chiffre d'affaires hébergement (hors vente de mobil-home et restauration / épicerie) en hausse de +40%, et de +14% comparé à 2019 et à 2020.

Le Camping affiche ainsi un chiffre d'affaires et un résultat en hausse comparés à l'historique et supérieurs au business plan 2021.

Compte tenu du caractère récent de l'investissement, nous valorisons les titres de la société à leur valeur d'entrée.

Le partenaire : Le groupe Koawa Vacances est constitué de 14 campings et exploite plus de 2 000 emplacements.

La stratégie de Koawa Vacances repose principalement sur l'acquisition de campings 3-4 étoiles de taille raisonnable (100-300 emplacements) au positionnement familial, situés dans les terres dans des lieux privilégiés proches des grands axes de flux migratoires et de foyers de population / touristiques et présentant des leviers d'amélioration principalement par conversion progressive des emplacements nus et loués par des tour-opérateurs à des emplacements équipés de mobile-homes loués en propre ou à des résidents comme résidence secondaire.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

HÔTELIÈRE 7EIFFEL

Hôtel 7 Eiffel à Paris **Décembre 2021**

123Corporate 2019 a investi dans la société Hôtelière 7Eiffel, aux côtés de notre partenaire Le Groupe Malone Hôtel fondé et dirigé par Yohann Benhamou, afin d'acquérir le fonds de commerce de l'hôtel 7 Eiffel, établissement 4 étoiles de 32 chambres situé rue Amélie dans le 7ème arrondissement de Paris.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
1 100 000€	1 100 000€	0€	1x

Le projet est financé en partenariat avec le Groupe Malone Hôtel, qui détient et exploite déjà 4 hôtels à Paris intramuros.

La thèse d'investissement est basée sur la réalisation de travaux de rafraichissement (essentiellement peinture) mais surtout sur la capacité d'augmenter le chiffre d'affaires et la rentabilité grâce à un meilleur yield management du fait de l'expertise de Malone Hôtels.

L'investissement a été réalisé en décembre 2021. Compte tenu de la date récente d'investissement nous valorisons la société sur la base des multiples d'entrée. Les titres sont donc valorisés au nominal.

Le partenaire : Groupe Malone Hôtels, une holding familiale d'investissement diversifiée, concentrée sur l'hôtellerie.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

NOVA SN 3017

Hélicoptères **Juin 2021**

L'opération consiste à acquérir auprès de notre partenaire Nova Capital un hélicoptère Airbus « H215 », déjà loué par un spécialiste des travaux héliportés (contrat long terme expirant fin 2032).

L'hélicoptère « H215 » est un modèle destiné au marché civil et conçu pour réaliser des travaux de maintenance aérienne (notamment sur les réseaux de transport d'électricité haute tension). L'acquisition de l'actif s'est faite au travers d'une société créée ad hoc « Nova SN 3017 » capitalisée pour l'opération. Concomitamment à son acquisition, il a fait l'objet d'un « sale & lease-back » auprès d'une banque spécialiste du financement d'actif (Lixxbail, groupe Crédit Agricole). Montant global de l'opération : 12,7M€ dont 2,4M€ financés par les fonds 123 IM (1.650K€ par le fonds 123Corporate 2019), le solde étant de la dette bancaire.

Montant investi	Valorisation au 31/12/2021	Produit	Multiple au 31/12/2021
1 650 000€	1 429 408.06€	292 265,66	1,04x

L'hélicoptère Airbus « H215 » à destination d'Airtelis pour de la maintenance aérienne a été acquis fin juin 2021 auprès de notre partenaire historique Nova Capital.

Un financement crédit-bail a été structuré auprès de Lixxbail et 2M€ d'obligations convertibles ont été émises par la société Nova SN 3017, (société créée ad hoc pour l'opération de buy-sale and lease back), et ont été souscrites entièrement par les fonds 123 IM afin de financer la première échéance exigée par Lixbail, ainsi que les frais de transaction. A la suite de cette acquisition, l'actif continue à être (i) loué à Airtelis, filiale d'EDF spécialisée dans les travaux de maintenance aérienne, sur un contrat de long terme à horizon 2032 et (ii) opéré par notre partenaire Nova Capital.

Au 31 décembre 2021, la position de 123Corporate 2019 dans Nova SN 3017 est valorisée au nominal additionné des intérêts courus.

Le partenaire : Fondé en 2002 par Olivier Piot, Nova Capital est un Asset Manager spécialisé dans les hélicoptères. L'équipe, basée en France, à Dublin et à Lisbonne, est en charge de la commercialisation, de la gestion opérationnelle, de la gestion des flux de trésorerie, de la gestion des contrats de location des actifs et de leur re-commercialisation.
Depuis 2010, 123 IM a accompagné Nova Capital dans l'acquisition et la gestion de plus de 50 hélicoptères, pour une valeur totale supérieure à 200M€, ainsi que de 14 avions pour une valeur totale de 90M€.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.