



UN INVESTISSEMENT  
**CITOYEN**

FIP 123PATRIMOINE

123**VENTURE** 

# PRÉSENTATION D'123PATRIMOINE

## DURÉE DE BLOCAGE & RISQUES DU PRODUIT

- Les parts du FIP 123Patrimoine sont bloquées pendant 5 ans soit jusqu'au 31 mars 2017, cette durée pouvant aller jusqu'au 31 mars 2019 maximum sur décision de la société de gestion. Toutefois, à partir de la 5<sup>ème</sup> année, 123Venture pourra procéder à des distributions, en fonction des disponibilités du FIP 123Patrimoine.

- 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 lequel 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. Par suite, 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.

- 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. Quelles que soient 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 (risques de change, de taux, etc.) sont mentionnés dans le Règlement de Fonds.



## Une réduction d'impôt immédiate de 22 %<sup>1</sup>

(cf. risques et durée de blocage ci-contre)

La souscription au FIP 123Patrimoine offre une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 22%<sup>2</sup> des versements effectués (déduction faite des droits d'entrée), dans la limite de 12 000€ pour un célibataire et de 24 000€ pour un couple, soit une économie d'impôt sur le revenu de respectivement 2 640€

et 5 280€. Par ailleurs, le souscripteur bénéficie également d'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).



## Un investissement dans un secteur porteur selon 123Venture

123Patrimoine a pour objectif de financer des sociétés présentes notamment dans le secteur de la dépendance/santé et plus particulièrement dans le domaine des Etablissements d'Hébergement pour

Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). En effet, 123Venture estime qu'il s'agit d'un secteur en forte croissance offrant une certaine visibilité de ses revenus (cf.p2).



## Des sociétés propriétaires de leur immobilier d'exploitation

Selon 123Venture, les actifs tangibles comme l'immobilier sont par nature moins risqués que les actifs

immatériels. Néanmoins, le Fonds présente en tout état de cause un risque de perte de capital.



## Un mécanisme d'investissement original

Pour diversifier les modes d'investissement, 123Venture financera ses acquisitions notamment sous forme d'obligations convertibles, afin d'obtenir un

profil de risque et de rémunération situé entre le capital et la dette (cf.p4).



## Une gestion confiée à une équipe expérimentée

123Venture est un des premiers gérants de FCPI/FIP en France. A ce titre, il est présent depuis 2008 dans

le financement du secteur de la dépendance/santé.



## Des gérants engagés<sup>3</sup>

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 de ses souscripteurs. Ainsi, les gérants de 123Venture ne pourront percevoir leur « intéressement à la performance »

que si les investisseurs du FIP 123Patrimoine ont reçu 120% (soit un rendement de 20%) de leur investissement d'origine (net de frais) au terme de la durée de blocage (cf. p5). Rappel : 123Venture détiendra au minimum 0,25% des souscriptions du Fonds.

<sup>1</sup> Pour plus de détails sur la fiscalité, vous pouvez consulter la Note fiscale du Fonds, non visée par l'AMF.

<sup>2</sup> 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. Il est rappelé que la période de blocage des rachats de parts par le fonds peut aller jusqu'au 31 mars 2019, l'investisseur pouvant toutefois dans ce cas, céder ses parts à un tiers sous réserve de trouver un acquéreur.

<sup>3</sup> Pour plus de précisions sur ce mécanisme d'intéressement, il convient de se référer à l'article 6 du règlement et de lire attentivement la mention relative au "carried interest" figurant dans le bulletin de souscription.

Le vieillissement de la population française est une tendance inscrite dans la pyramide des âges. Il engendre une progression mécanique du nombre de personnes âgées dépendantes mais également du nombre d'aidants informels (conjointes et enfants). Le "grand papy boom" est ainsi à l'origine d'une accélération significative de la croissance de la demande de places en établissements spécialisés (EHPAD). Le secteur de la dépendance/santé, axe de la stratégie d'investissement du FIP 123Patrimoine, est devenu un réel enjeu pour l'avenir.

# LA DÉPENDANCE SANTÉ

## Un secteur en croissance structurelle...

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.

En effet, d'ici à 2020, le nombre de personnes âgées de plus de 85 ans va augmenter de plus de 40% par rapport à 2010, passant de 1,5 million à 2,1 millions (4,2 millions attendus en 2050).

Parallèlement, l'augmentation de certaines maladies entraîne un niveau de dépendance plus lourd nécessitant une médicalisation accrue. En effet, le nombre de personnes de plus de 75 ans atteintes de pathologies lourdes (principalement de la maladie d'Alzheimer) devrait doubler dans les 20 prochaines années.

Ces deux facteurs engendrent une croissance structurelle des besoins dans le secteur de l'hébergement et de la prise en charge des personnes âgées dépendantes.

## ... offrant selon 123Venture un fort potentiel de développement.

Face à l'augmentation massive des personnes âgées dépendantes et à la diminution de l'aide familiale pour un maintien à domicile, les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) s'imposent comme la solution la mieux adaptée. Ce concept sur mesure, spécialement conçu pour accueillir les personnes en perte d'autonomie, répond à de nombreux critères (sécurité, soins, bien être) pour satisfaire à la fois les résidents et leur famille.

Néanmoins, les capacités actuelles d'accueil en EHPAD sont insuffisantes ou inadaptées. Pire, le développement de l'offre s'avère inférieur à l'évolution du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans (cf. graphique ci-contre). Ainsi, on estime qu'il manquera près de 60 000 lits à horizon 2015, un nombre à comparer à un quota d'autorisations d'ouvertures de lits octroyées par l'Etat qui se limite historiquement à 6 000 lits par an.

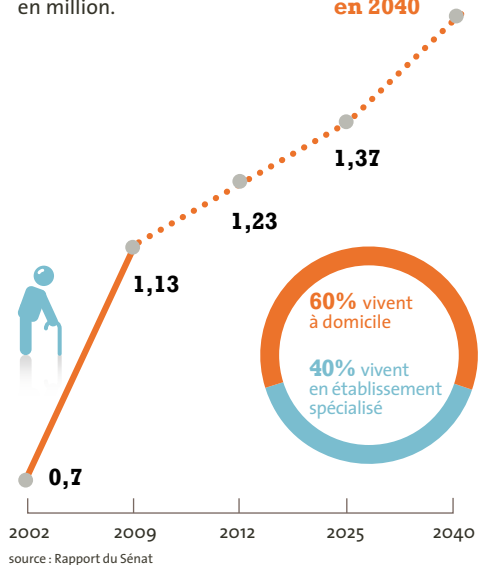
Cette pénurie d'offre permet aux exploitants d'EHPAD de conserver des taux d'occupation de plus de 95%, ce qui octroie à ce secteur une très forte visibilité de ses revenus. Ce taux d'occupation est renforcé par l'existence de fortes barrières à l'entrée réduisant l'apparition de nouveaux entrants sur le marché.

Dans ce contexte, le rythme de croissance du chiffre d'affaires des exploitants devrait se maintenir à un très haut niveau, porté par une demande dynamique mais également par des tarifs d'hébergement et de soins en augmentation régulière.

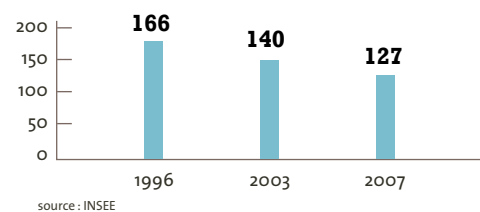
## Plus d'un million de personnes âgées dépendantes

Bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) en million.

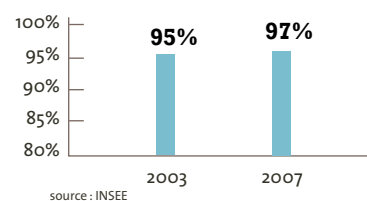
**1,6 million de bénéficiaires en 2040**



## Nombre de lits en EHPAD pour 1000 personnes de + de 75 ans

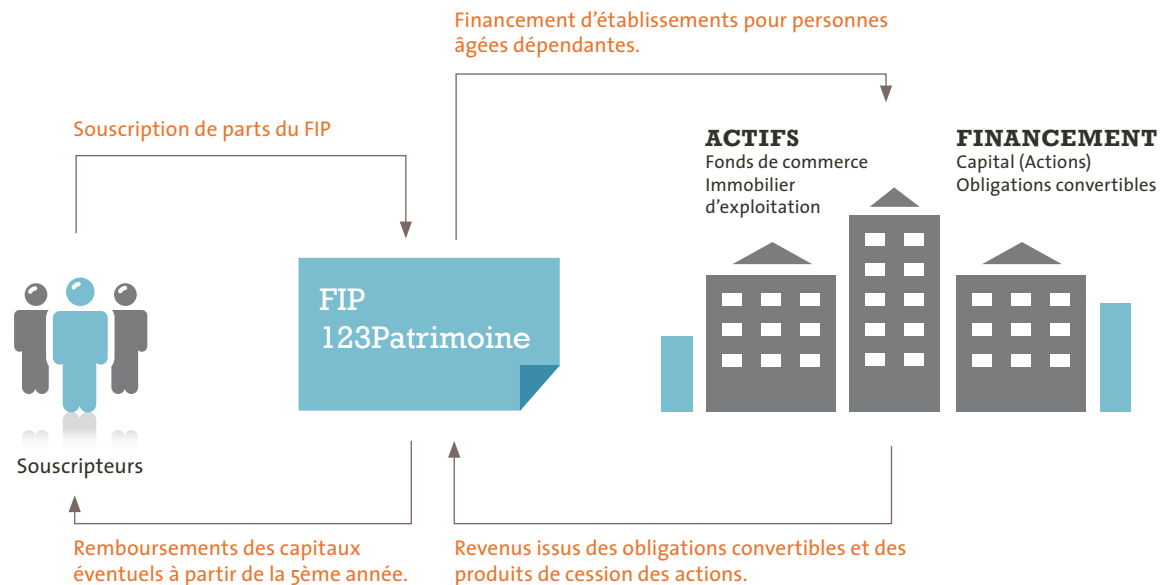


## Taux d'occupation des EHPAD en France



# MÉCANISME D'INVESTISSEMENT DU FONDS

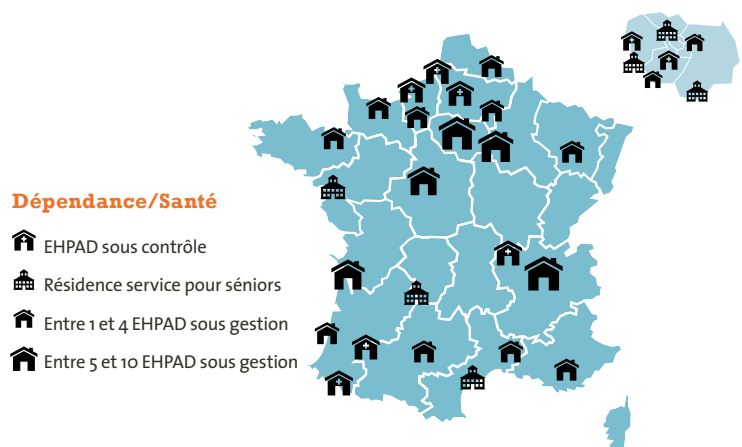
L'investissement dans le FIP 123Patrimoine présente un risque de perte en capital (cf. risques présentés en page précédente) et une durée de blocage des parts jusqu'au 31 mars 2017 minimum (et au 31 mars 2019 maximum sur décision de la société de gestion).



Le FIP 123Patrimoine a pour objectif de reprendre des Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), de les exploiter puis de les céder au terme des 5 ans à un acteur majeur du marché. En effet, il s'agit d'un marché très atomisé (70% du marché est constitué de plus de 1 600 établissements indépendants) et en forte consolidation où les grands opérateurs recherchent régulièrement des acquisitions.

A ce titre, 123Patrimoine cherchera à se porter acquéreur d'établissements propriétaires de leur immobilier d'exploitation. En effet, au-delà de l'éventuelle valorisation à terme de l'immobilier, l'objectif pour 123Venture est de diluer son risque en devenant propriétaire d'actifs tangibles, par nature moins risqués que les actifs immatériels. Par ailleurs, en tant que bien réel, l'immobilier tend à suivre l'inflation à moyen et long terme, et peut donc protéger la valeur de l'entreprise sur la période de détention en cas de retour de l'inflation.

## Carte des investissements déjà réalisés par 123Venture dans le domaine de la dépendance/santé.



## ZOOM sur le mécanisme des obligations convertibles

La stratégie d'investissement du FIP 123Patrimoine vise à investir au moins 40% de son actif en titres de capital des sociétés financées (actions). Pour diversifier ces modes d'investissement, 123Venture pourra investir les 60% restant notamment sous forme d'obligations convertibles.

L'obligation convertible (OC) est un outil hybride de financement qui se situe en termes de risque/rendement entre le financement bancaire et le financement en actions. Dans les faits, l'entreprise émet une OC pour une période donnée auprès du FIP et lui paie en retour des intérêts annuels. Ainsi, en contrepartie d'un

potentiel de rendement plafonné, les OC bénéficient d'une meilleure visibilité sur le rendement que l'investissement en capital. Par ailleurs, l'utilisation des OC a pour objectif de disposer de meilleures perspectives de liquidité à l'expiration de la 5<sup>ème</sup> année.

Comme pour toute émission d'obligations, le paiement des intérêts et les autres rémunérations associées sont liés 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 en capital.

# POURQUOI CHOISIR 123VENTURE ?

## 1

### DES GÉRANTS EXPÉRIMENTÉS\*

**670 M€ sous gestion**  
**47 000 clients**  
**300 participations**  
**9 pays couverts**

123Venture est une Société de Gestion indépendante spécialisée dans la gestion de produits d'épargne investis dans des entreprises non cotées (FCPR/FCPI/FIP/Holding ISF). 123Venture est membre de l'AFIC (Association Française des Investisseurs en Capital) et de l'AFG (Association Française de la Gestion Financière).

**Une expérience dans le secteur de la dépendance/santé**

Depuis 2008, 123Venture alloue une partie de ses actifs sur le secteur de la dépendance/santé et plus particulièrement dans les EHPAD et les résidences services pour séniors. Ainsi, à travers ses Fonds, 123Venture assure la gestion et le suivi de capacités d'hébergement représentant plus de 4 000 lits.

## 2

### DES GÉRANTS RECONNUS

**1<sup>ère</sup> société de gestion de FCPI/FIP auprès des conseillers financiers**

Source : magazine Gestion de Fortune



**1<sup>er</sup> acteur français du capital-développement en 2010**

Avec 70 sociétés financées et 107 millions d'euros investis en 2010, 123Venture est l'investisseur le plus actif en France sur la catégorie des entreprises dont la valorisation est comprise entre 0 et 30M€.

Source : Private Equity Magazine



## 3

### DES GÉRANTS RÉMUNÉRÉS EN PARTIE SUR LA PERFORMANCE (en plus des frais de gestion)

Traditionnellement, en contrepartie d'un investissement initial dans le 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 pourront percevoir leur « intéressement » que si les investisseurs du FIP 123Patrimoine ont reçu 120% (soit un rendement de 20%) de leur investissement d'origine (net de frais) au terme de la durée de blocage. Si l'objectif est atteint, 123Venture aura ainsi droit à 20% du solde des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds en contrepartie d'un investissement initial d'au moins 0,25% du total des souscriptions.

\*Données en date du 1er septembre 2011

\*\* Pour plus de précisions sur ce mécanisme d'intéressement, il convient de se référer à l'article 6 du règlement et de lire attentivement la mention relative au "carried interest" figurant dans le bulletin de souscription.

# 123PATRIMOINE



## Caractéristiques générales

**Société de gestion :** 123Venture (Agrément n° GP 01-021)

**Dépositaire :** RBC Dexia Investor Services

**Valeur d'origine des parts A :** 1 €

**Souscription minimale :** 1 000 parts A, soit 1 000 € (hors droits d'entrée)

**Valorisation :** semestrielle le 31/03 et le 30/09 de chaque année

**Zones d'investissement privilégiées :** Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon

**/ Durée de blocage des parts :** jusqu'au 31 mars 2017 minimum (et au 31 mars 2019 maximum sur décision de la société de gestion) sauf cas de déblocage anticipés prévus au Règlement.

**/ Distributions :** pas de distributions pendant 5 ans à compter de la clôture de la période de souscription des parts A. A partir de cette date, la Société de Gestion pourra procéder à des distributions des revenus et produits de cessions de participations encaissés, en fonction des disponibilités du FIP 123Patrimoine.

## 123VENTURE



Société de gestion agréée par  
l'Autorité des Marchés Financiers  
Agrément GP 01-021  
42, Avenue Raymond Poincaré - 75116 Paris

### Structuration des frais :

| Catégorie agrégée de frais  | TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM) MAXIMUMS |                                |
|---|--|--------------------------------|
|   | TFAM gestionnaire et distributeur maximum    | Dont TFAM distributeur maximum |
| Droits d'entrée et de sortie  | 0,50%  | 0,50%                          |
| Frais récurrents de gestion et de fonctionnement  | 3,81%  | 1,25%                          |
| Frais de constitution   | 0,13%  | 0%                             |
| Frais non récurrents de fonctionnement liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations* | 0,01%  | 0%                             |
| Frais de gestion indirects  | 0,20%  | 0%                             |
| TOTAL**   | 4,45%  | 1,75%                          |

\* Ces frais recouvrent les frais et honoraires d'audit, d'études et de conseils relatifs à l'acquisition, la cession de titres et au suivi de la participation. Ils sont en principe supportés par les sociétés cibles; les frais liés à la couverture SOFARIS dans le cas où elle serait souscrite; les droits et taxes qui peuvent être dus au titre d'acquisitions ou de ventes effectuées par le Fonds et notamment des droits d'enregistrement visés à l'article 726 du CGI, les frais d'abonnement à l'AMF; les frais d'actes et de contentieux relatifs aux affaires du Fonds (hormis les frais de contentieux liés à des litiges où la responsabilité pour faute grave ou lourde de la Société de gestion est établie de manière définitive par la juridiction concernée).

\*\* Conformément à l'arrêté du 1er août 2011, nous avons exclu du calcul du TFAM les frais de gestion indirects liés aux investissements dans des parts d'autres organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou fonds d'investissement.

### Avertissement AMF :

/ L'AMF attire votre attention sur le fait que votre argent est bloqué jusqu'au 31 mars 2017 pouvant aller jusqu'au 31 mars 2019 sur décision de la Société de Gestion. Le Fonds d'Investissement de Proximité, catégorie de Fonds Commun de Placement à Risques, 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 bénéficiez 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 détenez et de votre situation individuelle

| Année de création | Taux d'investissement en titres éligibles au 30 juin 2011 | Date limite d'atteinte du quota de 60 % |
|-------------------|---|---|
| 2004              | FIP 123Expansion 67,66 %                                  | 31 mars 2008                            |
| 2006              | FIP 123Expansion II 68,80%                                | 31 mars 2009                            |
| 2006              | FIP Energies Nouvelles 62,80%                             | 31 mars 2009                            |
| 2007              | FIP Energies Nouvelles II 68,10%                          | 31 mars 2010                            |
| 2007              | FIP Energies Nouvelles Méditerranée 70,89%                | 31 mars 2010                            |
| 2007              | FIP Premium PME 61,74%                                    | 31 mars 2010                            |
| 2007              | FIP 123Expansion III 69,43%                               | 31 mars 2010                            |
| 2008              | FIP 123Capital PME 71,36%                                 | 30 avril 2011                           |
| 2008              | FIP Énergies Nouvelles III 79,43%                         | 31 mars 2011                            |
| 2008              | FIP Énergies Nouvelles IV 79,38%                          | 31 mars 2011                            |
| 2008              | FIP 123Transmission 64,80%                                | 31 mars 2011                            |
| 2009              | FIP 123Capital PME II 72,02%                              | 6 mai 2011                              |
| 2009              | FIP Premium PME II 72,72%                                 | 30 septembre 2011                       |
| 2009              | FIP Energies Solaires 38,88%                              | 31 décembre 2011                        |
| 2009              | FIP Energies Solaires II 38,83%                           | 15 décembre 2011                        |
| 2009              | FIP 123Multi-Energies 39,65%                              | 10 novembre 2011                        |
| 2010              | FIP 123Multi-Energies II 77,63%                           | 05 novembre 2012                        |
| 2011              | FIP 123Capitalisation II 0%                               | 27 février 2013                         |
| 2011              | FIP 123Capitalisation III 0%                              | 28 février 2013                         |