



INVESTMENT
MANAGERS

FPCI

FRANCE CROISSANCE

Documentation commerciale

Donnez du sens à votre épargne en investissant dans un portefeuille diversifié d'entreprises non cotées, en vue de soutenir la croissance française

SOMMAIRE



PAGE 3
Avertissements

PAGE 4
Executive Summary

PAGE 5
Les points clés d'123 IM

PAGE 6
L'ESG au cœur de notre process d'investissement

PAGE 7
L'accompagnement des PME françaises et le soutien de la croissance de la France

PAGE 8
FPCI France Croissance : un portefeuille diversifié d'entreprises non cotées en vue de soutenir la croissance de la France

PAGE 10
Exemple d'investissement en portefeuille

PAGE 11
Les caractéristiques générales du Fonds

AVERTISSEMENTS

PROFILS DE RISQUE DU FONDS

Risque de perte en capital :

Le Fonds ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué. La valeur des Actifs du Fonds dépendra de l'évolution et de l'aléa des actifs sous-jacents (plus particulièrement de la valeur des actifs des Sociétés du Portefeuille), et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des Actifs du Fonds ne préjugent pas de leurs performances futures. Les Investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans le Fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Il est ainsi vivement recommandé aux Investisseurs potentiels de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leurs propres situations et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans le Fonds.

Risque de liquidité des Actifs du Fonds :

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le Fonds à céder des montants importants des actions des Sociétés du Portefeuille dans un délai court, pour faire face à la nécessité de mobiliser de la trésorerie ou faire face à une baisse de leur valeur de marché. Le Fonds pourra être investi dans des titres non cotés sur un Marché d'Instruments Financiers. Ces titres sont peu ou pas liquides. Il n'est pas exclu que (i) le Fonds éprouve des difficultés à céder de telles participations dans des délais raisonnables et à un niveau de prix souhaité et (ii) qu'à la liquidation du Fonds, ces participations puissent être distribuées en nature de telle sorte que les porteurs de Parts deviennent des actionnaires minoritaires de plusieurs sociétés non cotées.

Risque d'investissement dans des sociétés non cotées :

Un investissement dans une société non cotée est normalement plus risqué qu'un investissement dans une société cotée dans la mesure où les sociétés non cotées sont généralement plus petites et plus vulnérables aux changements affectant les marchés et les technologies et fortement tributaires des compétences et de l'engagement d'une petite équipe de direction (retournement du secteur d'activité, récession de la zone géographique, modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, etc.). Les Sociétés du Portefeuille n'accordent à leurs actionnaires aucune garantie contre les risques de pertes en capital ou de contre-performance en termes de rentabilité en cas d'échec de leur projet de développement. Dès lors, l'Investisseur doit être conscient qu'un investissement dans le Fonds comporte un risque de mauvaise rentabilité ou de perte en capital. Ces entreprises peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel elles exercent leurs activités. Un investissement non coté peut prendre plusieurs années pour arriver à maturité. En conséquence, alors que la performance du Fonds peut être satisfaisante sur le long terme, la performance des premières années peut être médiocre.

Risque fiscaux :

Les Parts du Fonds souscrites dans les conditions du d) du 2° de l'article 150-0 B ter sont conservées jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans. Le non-respect de cette condition de conservation met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle cette condition cesse d'être respectée.

Par ailleurs, la Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour que le Fonds respecte le dispositif dit de l'« apport-cession » et l'attention des Porteurs de Parts est attirée sur le fait que les avantages fiscaux qu'il pourrait procurer ne sont pas acquis jusqu'à ce que le dispositif fiscal soit définitivement adopté et commenté par l'Administration fiscale. La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour sélectionner des Sociétés Éligibles, mais elle ne peut pas garantir que le respect des critères d'éligibilité ne soit remis en cause par l'Administration fiscale en raison (i) d'une interprétation des textes différente de celle de la Société de Gestion, (ii) de données erronées ou trompeuses fournies par les sociétés concernées, ou (iii) d'engagements non tenus par ces dernières. La Société de Gestion pourra, conformément à l'Article 34 du Règlement, modifier ledit Règlement sans l'accord des Porteurs de Parts afin de prendre en compte le régime fiscal définitif après publication des commentaires de l'Administration fiscale.

Les autres facteurs de risque sont détaillés dans le Règlement du fonds.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au prospectus du FIA, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

EXECUTIVE SUMMARY : UN FONDS DIVERSIFIÉ D'ENTREPRISES FRANÇAISES



Portefeuille d'actions d'entreprises non cotées

Environ 10 à 15 participations



FPCI* accessible à partir de

Part A1 : 100 000€
Part A2 : 500 000€

*Fonds réservé aux investisseurs avertis article 423-49 RGAMF



Rendement annuel net cible* : 7-8%

*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité



Fonds opportuniste

Investissements en France sur des secteurs porteurs présentant des fondamentaux solides selon 123 IM



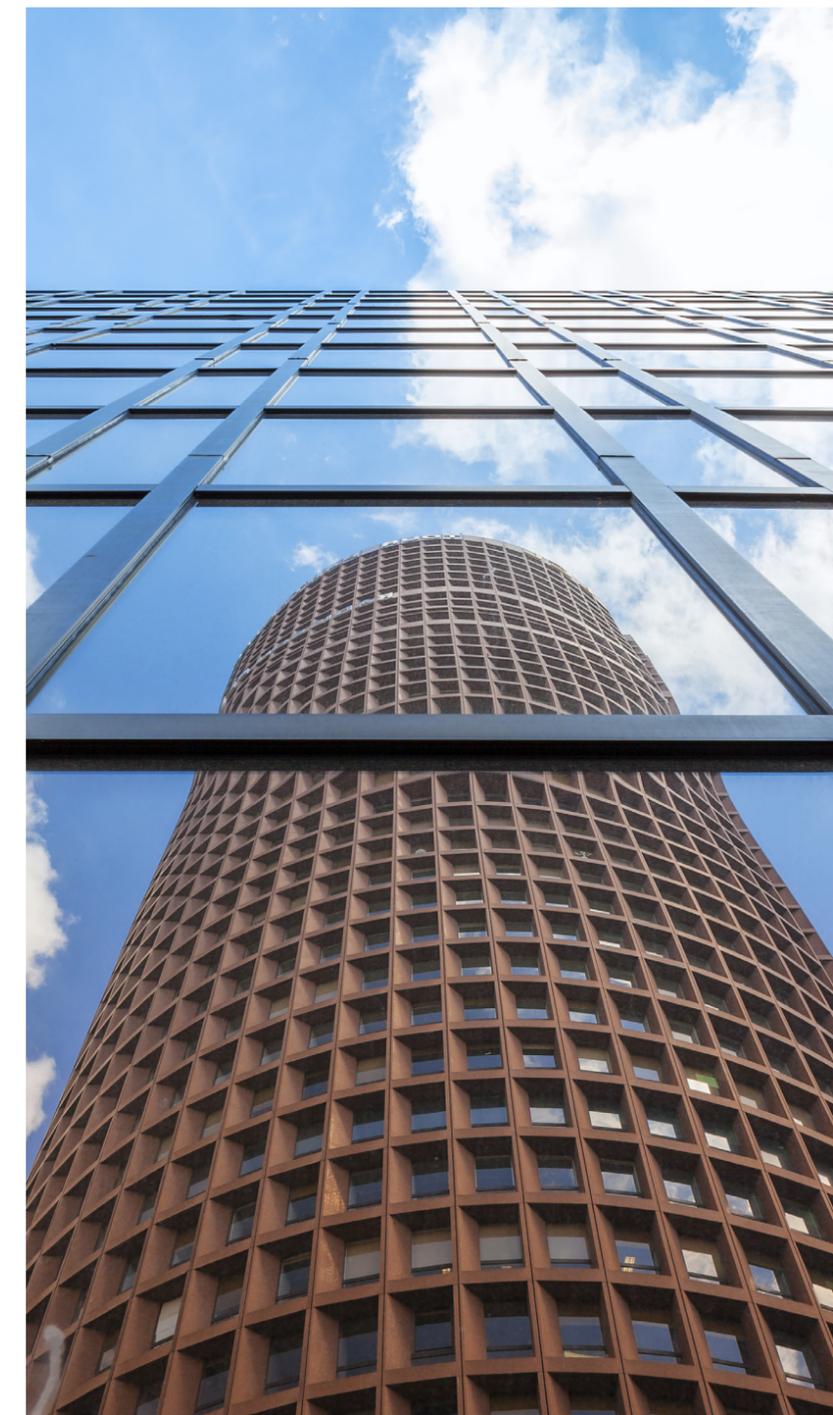
Horizon d'investissement cible* : 6 ans

*Hors période de souscription et de prorogation



Éligibilité

Compte titres
Nominatif pur
Remploi du produit de cession
(Art. 150.0 B ter du code général des impôts)



LES POINTS CLÉS D'123 IM



Un acteur de référence du capital-investissement

Agrée par l'AMF depuis 2001, 123 Investment Managers est une société de gestion de référence dans le capital-investissement, de la dette privée et de l'immobilier. Elle permet aux investisseurs privés et institutionnels en recherche de solutions d'investissement innovantes et alternatives d'apporter les capitaux nécessaires aux entrepreneurs et aux innovations qui feront la société de demain.

123 IM se positionne comme un investisseur multithématiques en France avec une forte expertise dans les secteurs du tourisme

(hôtels, restauration, loisirs, campings), de la santé (EHPAD, RSS, pharmacies,...), de l'éducation, de l'immobilier (promotion immobilière, marchand de biens, immobilier de rendement) et des infrastructures.

Une société responsable et engagée

Signataire des PRI en avril 2016, 123 IM incorpore de façon systématique des filtres d'exclusion et l'analyse ESG dans les projets financés par ses Fonds. Dès 2019, 123 IM a également mis en place une approche impact investing reconnue en lançant un Fonds impact sur le médico-social puis un Fonds impact

sur le logement géré. Nous avons rejoint la communauté French Impact en vue de soutenir des initiatives sociales et environnementales à impact positif.

123 IM s'est également engagée dans le mécénat en créant un Fonds de dotation 123 IM Impact Mécénat pour apporter fonds et mécénat de compétences à des associations porteuses de projets dynamiques telle que La Maison des Sages (lauréat 2020).

En 2020, 3 Fonds gérés par 123 IM ont été labellisés Relance, prouvant ainsi notre capacité à mobiliser rapidement des ressources nouvelles pour soutenir les fonds propres et quasi-fonds propres des entreprises françaises.

L'ESG AU CŒUR DE NOS PROCESS D'INVESTISSEMENT

Notre démarche repose sur la conviction que les entreprises qui intègrent dans leur stratégie les enjeux ESG contribuent à créer de la valeur sur le long terme.

Signataire des Principes d'Investissement Responsable des Nations Unies (PRI) depuis 2016, nous intégrons ces principes dans notre pratique d'investisseur et d'actionnaire en :

→ **Applicant une politique d'exclusion**

en phase de pré-investissement

→ **Mettant en place des obligations**

de reporting ESG auprès des participations

→ **Co-crétant avec nos participations**

des plans d'actions ESG selon une méthode propriétaire pour tenir compte des spécificités des PME

→ **Renforçant le partage**

des meilleures pratiques et innovations entre dirigeants via la mise en œuvre d'un Club Entrepreneurs

→ **Assurant un suivi régulier**

des progrès en ESG avec les dirigeants des participations durant la période de détention



L'ACCOMPAGNEMENT DES PME FRANÇAISES ET LE SOUTIEN DE LA RELANCE NATIONALE

123 IM : un acteur incontournable du small cap

Orienter l'épargne des français vers l'économie réelle, ouvrir au plus grand nombre l'accès au capital-investissement, telles sont les missions que nous nous sommes assignées chez 123 IM.

20 ans de croissance ont fait d'123 IM un acteur incontournable du financement et de l'accompagnement des petites et moyennes capitalisations en France.

123 IM finance le développement de PME-ETI établies sur leur marché pour accélérer leur croissance ou les accompagner dans leur problématique de transmission. En tant que leader sur ce segment, 123 IM bénéficie d'un deal flow privilégié avec des opportunités d'investissement de qualité. La société finance des projets d'entreprises divers : développement, croissance externe, réorganisation et restructuration du capital (transmission), besoins de financements relais (dans l'attente d'une vente d'un actif, une introduction en bourse ou d'une cession) et accompagne ses partenaires sur toute la durée du projet.

123 IM : une société de gestion qui soutient la relance de l'économie française

Le label Relance obtenu par 3 de nos Fonds conforte notre capacité à mobiliser rapidement des ressources nouvelles pour soutenir les fonds propres et quasi-fonds propres des entreprises françaises.

Classement des sociétés de gestion en capital-investissement sur la catégorie 0-30M€

	MONTANT INVESTI EN 2019 (EN M€)
1. 123 INVESTMENT MANAGERS	89,4
2. BPIFRANCE	70,38
3. BNP PARIBAS DÉVELOPPEMENT	64,37
4. CRÉDIT MUTUEL EQUITY	62,3
5. TURENNE GROUPE	60,3

Source : Private Equity Magazine, Juin 2020

Qu'est-ce que le label Relance ?



Le label Relance, attribué aux fonds cotés et non cotés investissant dans les PME et ETI françaises, met en lumière les acteurs contribuant au financement de nos entreprises.

La label Relance a été créé par un accord de Place visant à orienter l'épargne des investisseurs vers le financement de long terme des entreprises françaises. L'objectif principal du label Relance est de venir en aide aux épargnants en leur permettant d'identifier aisément et rapidement les fonds d'investissement qui répondent aux besoins des entreprises tout en favorisant ainsi leur mobilisation pour la relance. Le label est délivré aux fonds d'investissement contribuant de manière active au financement des PME et ETI françaises.

FPCI FRANCE CROISSANCE : UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ D'ENTREPRISES NON COTÉES POUR SOUTENIR LA CROISSANCE FRANÇAISE

Un momentum de marché opportun pour soutenir la croissance française

Selon le dernier baromètre publié en 2021 par Bpifrance Le Lab et Rexecode, les petites et moyennes entreprises françaises pourraient profiter à plein de la reprise.

Leurs dirigeants semblent entrevoir le bout du tunnel, les perspectives d'activité économique s'améliorant pour la majorité d'entre elles. Le FMI anticipe en effet un rebond du PIB français de 5 à 6%.

La situation de leur trésorerie a pu notamment être améliorée par les mesures gouvernementales massives de soutien, et 55 % des dirigeants de PME comptent investir en 2021.

La situation reste cependant contrastée selon les PME, en fonction de leur secteur d'activité, le niveau d'endettement de leur entreprise exerçant une contrainte forte pour aborder la reprise et les éventuels projets de développement.

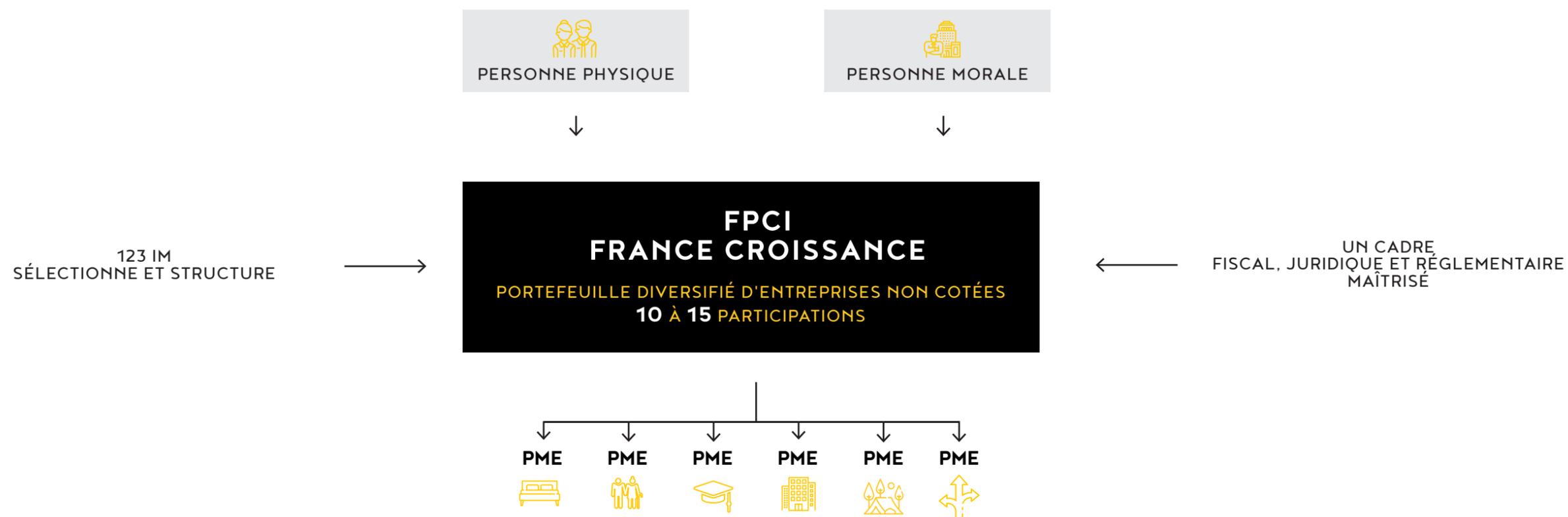
Une approche de gestion opportuniste

Le Fonds sera constitué d'un portefeuille diversifié d'entreprises françaises non cotées qui participent à la croissance de la France. Les investissements seront sélectionnés de manière opportuniste en fonction des convictions de l'équipe de gestion.

123 IM investira dans une sélection de secteurs qu'elle a identifiés comme porteurs et qui connaissent une croissance structurelle liée aux évolutions de notre société (pyramide des âges, changement des habitudes de consommation, pénurie de logements, etc.). Ils auront notamment en commun des caractéristiques intrinsèques fortes comme une activité reposant sur l'exploitation d'un actif immobilier ou encore une résilience face aux cycles économiques.



STRUCTURATION DU FONDS



EXEMPLE D'INVESTISSEMENT EN PORTEFEUILLE



→ Le Domaine du Ferret

L'opération consiste en l'acquisition, aux côtés de M. Didier Germain, de 100% des titres des sociétés détenant le fonds de commerce et une quote-part des murs du Domaine du Ferret, hôtel 4* situé sur la presqu'île du Cap-Ferret, dans le village de Claouey et totalisant 376 lits répartis dans 96 hébergements.

Montant de l'opération : 3 200K€

TRI brut cible* : 11%

Horizon cible d'investissement* : 4-6 ans

Thèse d'investissement :

- Un actif idéalement situé dans une station balnéaire de premier plan, à l'entrée de la presqu'île du Cap-Ferret ;
- Faible concurrence hôtelière sur la zone avec moins de 10 hôtels (capacité moyenne de 16 chambres) sur la presqu'île et des capacités additionnelles très limitées ;
- Hôtel disposant de la plus grande capacité hôtelière de la presqu'île et proposant une offre de services complète et diversifiée (balnéothérapie, spa, salle de fitness, séminaire, restaurant et bar) ;
- Partenaire de confiance avec qui 123 IM a réalisé plusieurs opérations à succès ;
- Actif ne nécessitant que très peu de capex ;
- Etablissement aux performances financières historiques solides et résilientes malgré la crise sanitaire ;
- Leviers de croissance avec une meilleure gestion du prix moyen et 4 chambres à créer ;
- Possibilité de rachat des murs auprès des bailleurs en location meublée non professionnel ;
- Création de valeur non limitée pour les clients 123 IM : promesse de cession accordée au partenaire

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS

NOM DU FONDS	FPCI France Croissance
SOCIÉTÉ DE GESTION	123 Investment Managers
FORME JURIDIQUE	FPCI (Fonds Professionnel de Capital-Investissement)
ÉLIGIBILITÉ	Investissement structuré en vue de l'éligibilité au dispositif de l'apport/cession; Compte titres et nominatif pur
DÉPOSITAIRE	RBC Investor Services Bank France -105 rue de Réaumur 75002 Paris
SOUS-JACENT	Fonds qui souscrira exclusivement au capital de sociétés en adéquation avec les dispositions du 2° du I de l'article 150-0 B ter du code général des impôts (réinvestissement économique du produit de cession). Le Fonds privilégiera les secteurs de l'économie présentielle comme l'hôtellerie, les campings, les EHPAD, les résidences seniors, les écoles privées, les pharmacies, les crèches, ou encore l'immobilier, sans que cette liste ne soit exhaustive.
ZONE GÉOGRAPHIQUE	France et dans d'autres États membres de l'Union européenne
DURÉE CIBLE*	Période de souscription : un an Période d'investissement : 6 ans prorogeable deux fois un an 9 ans
RENDEMENT CIBLE NET* net des frais supportés par le Fonds	Objectif de 7-8%
FISCALITÉ À LA SORTIE	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Personne morale : exonération des plus values** taux d'IS à 0 % ◆ Personne physique : exonération d'impôt hors prélèvements sociaux**
VALORISATION	Semestrielle
INVESTISSEMENT MINIMUM***	Parts A1 : 100 000 € Parts A2 : 500 000 €

**Le rendement et la durée d'investissement ne sont pas garantis. Ils ne constituent qu'un objectif de gestion. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le non côté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.*

*** Sous réserve d'une détention des parts pendant 5 ans minimum et du réinvestissement dans le Fonds de l'ensemble des distributions du Fonds pendant cette période de 5 ans. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et les dispositifs présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement. Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseils au préalable d'un investissement.*

****Fonds réservé aux investisseurs avertis article 423-49 RGAMF.*

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS LES FRAIS

Catégories agrégées de frais	TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS MAXIMAUX (TFAM MAXIMAUX)*	
	TFAM gestionnaire maximal	
	PARTS A1	PARTS A2
DROIT D'ENTRÉE	0,556%	0,556%
COMMISSION DE GESTION	2,95%	2%
FRAIS DE CONSTITUTION	0,111%	0,111%
FRAIS DIVERS	0,30%	0,30%
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,20%	0,20%
Total	4,117% = valeur du TFAM-GD maximal	3,167% = valeur du TFAM-GD maximal

Investir dans le FPCI France Croissance présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

Il est indispensable de consulter le prospectus visé par l'AMF avant toute souscription, notamment la rubrique relative aux risques.



94, rue de la Victoire
75009 Paris France
Tél. : + 33 (0)1 49 26 98 00
www.123-im.com