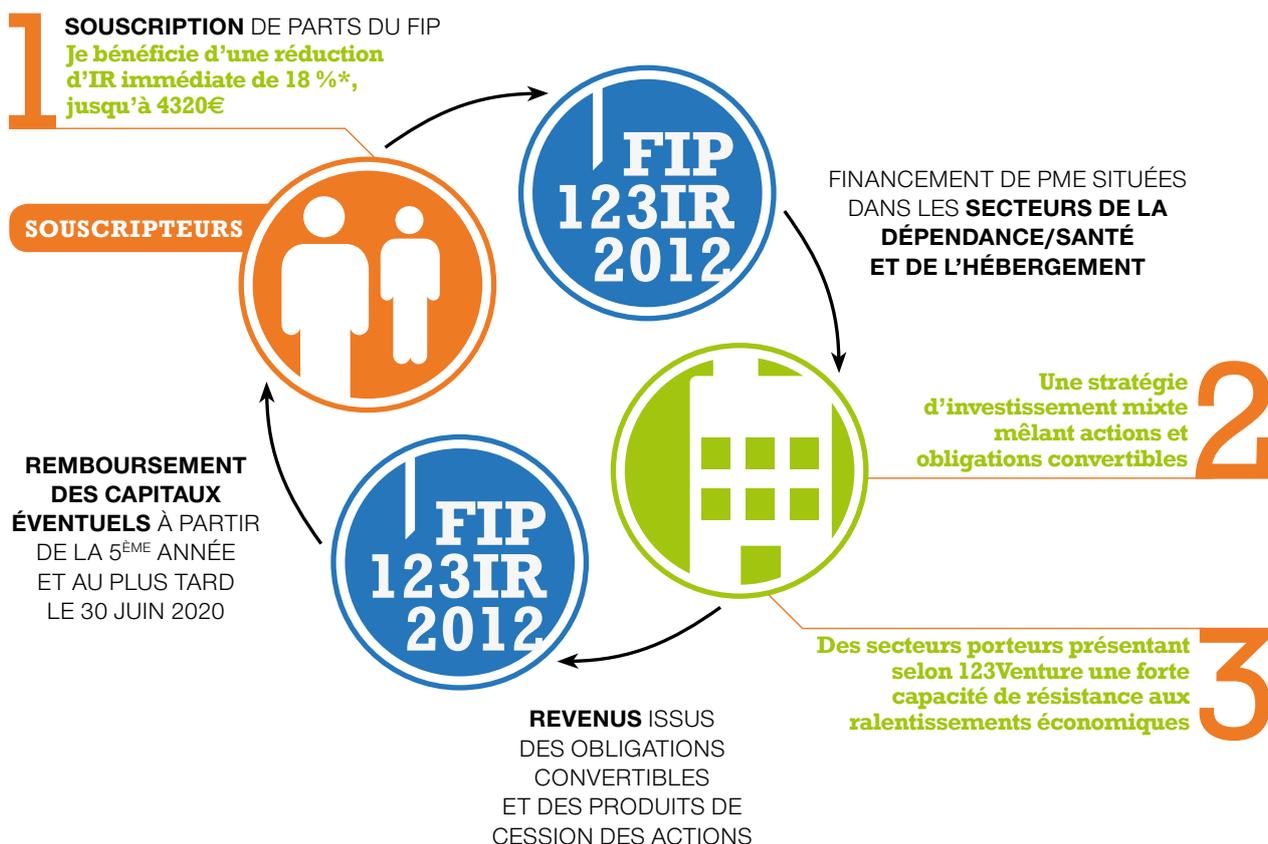


Tip
123
IR
→ 2012

FONDS D'INVESTISSEMENT
DE PROXIMITÉ

FIP 123 IR 2012

COMMENT ÇA MARCHE?



* À la date de publication de cette plaquette, la réduction d'IR est soumise au respect par l'investisseur personne physique de conditions et notamment de souscription des parts au plus tard le 31 décembre 2012 et 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 30 juin 2020 sur décision de la société de gestion, l'investisseur pouvant toutefois dans ce cas, 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). 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. En particulier, la réduction d'IR éventuellement obtenue du fait de la souscription des parts du Fonds, comme indiqué ci-dessus, et de tout autre dispositif fiscal pourrait être plafonné à 10.000 euros par an et par foyer fiscal. Pour plus de détails, veuillez consulter la Note fiscale, non visée par l'AMF.

→ DURÉE DE BLOCAGE & RISQUES DU PRODUIT

Les rachats de parts du FIP 123IR 2012 sont bloqués pour une période minimale de 5,5 années soit jusqu'au 30 juin 2018, pouvant aller jusqu'au 30 juin 2020 maximum sur décision de la société de gestion. Toutefois, 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 123IR 2012.

- 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. 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. 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 (risques de change, de taux, etc.) : ils sont mentionnés dans le Règlement de Fonds.

01 LA FISCALITÉ

1. Je bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 18%¹ des versements effectués (hors droits d'entrée), dans la limite de 12 000 € pour un célibataire et de 24 000 € pour un couple² en contrepartie d'une période de blocage des parts pendant une durée minimale de 5,5 années soit jusqu'au 30 juin 2018, pouvant aller jusqu'au 30 juin 2020 sur décision de la société de gestion.

2. Je 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).

18 %

de réduction d'impôt sur le revenu



2160 €

de réduction maximum



4320 €

de réduction maximum

02 La MÉCANIQUE D'INVESTISSEMENT

Le FIP 123IR 2012 utilisera à hauteur de 60 % maximum le mécanisme des obligations convertibles (OC) pour accompagner le développement des entreprises.



L'OBLIGATION CONVERTIBLE, UN OUTIL HYBRIDE DE FINANCEMENT

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

Emprunt privé émis par une entreprise, l'OC est un outil hybride de financement qui se situe entre le financement bancaire et le financement en actions. Mi-dette/mi-capital, elle offre, pour l'entreprise comme pour l'investisseur, un profil de risque/rendement adapté à la conjoncture actuelle, sans pour autant exclure un risque de perte en capital pour l'investisseur.

→ UNE SOURCE DE FINANCEMENT ADAPTÉE POUR LES PME

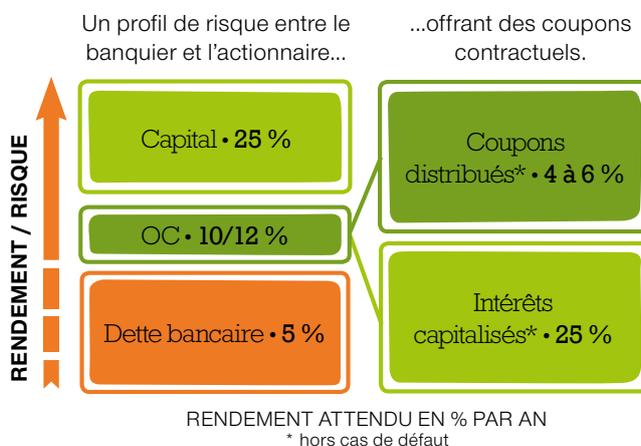
Pour l'entreprise, l'OC permet de se financer sans avoir recours à une banque et sans faire entrer de nouvel actionnaire à son capital.

→ UN COUPLE RENDEMENT/RISQUE POTENTIELLEMENT ATTRACTIF POUR LE SOUSCRIPTEUR

Pour l'investisseur, l'OC s'assimilant à une dette, il peut bénéficier 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.

Enfin, l'obligation convertible ayant une maturité prédéfinie (en général de 5 ans), elle bénéficie d'une plus grande visibilité sur son échéance et son remboursement, cela restant toutefois conditionné par la bonne santé financière de l'entreprise.

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.



¹ A 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 souscription des parts au plus tard le 31 décembre 2012 et 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 30 juin 2020 sur décision de la société de gestion, l'investisseur pouvant toutefois dans ce cas, 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).

² A savoir les contribuables mariés ou liés par un pacte civil de solidarité et soumis à imposition commune.

03 LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement du FIP 123IR 2012 consistera à accompagner le développement de PME présentes notamment dans les secteurs de la dépendance/santé et de l'hébergement. En effet, 123Venture estime, compte tenu de son expérience, qu'il s'agit de secteurs porteurs, offrant une certaine visibilité sur leurs revenus et ayant une forte capacité de résistance aux ralentissements économiques.

→ LA DÉPENDANCE/SANTÉ

Le FIP 123IR 2012 a pour objectif d'acquérir et d'exploiter des Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), des Résidences pour seniors, des cliniques ou encore des laboratoires d'analyses médicales. L'objectif est d'acquérir des établissements matures bénéficiant déjà d'un historique de résultat et d'une bonne visibilité sur leurs revenus futurs.

→ L'HÉBERGEMENT

Le FIP 123IR 2012 a pour objectif d'acquérir des hôtels franchisés 3 et 4 étoiles (Mercure, All Seasons, Holiday Inn...) situés en région parisienne ou dans des grandes villes de province. Il réalisera également des acquisitions de campings haut de gamme situés sur les grands littoraux touristiques français.

La stratégie consiste à financer la montée en gamme de ces établissements pour améliorer les taux d'occupation et ainsi accroître le chiffre d'affaires.

ZOOM SUR L'IMMOBILIER D'EXPLOITATION

Le FIP 123IR 2012 privilégiera les établissements propriétaires de leur immobilier ou de leur foncier d'exploitation. En effet, au-delà de l'éventuelle valorisation à terme de l'immobilier, l'objectif est de diluer son risque en devenant propriétaire d'actifs tangibles, par nature moins risqués que les actifs immatériels. Néanmoins, le Fonds présente un risque de perte en capital.

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.

LES POINTS

Des secteurs d'investissement en **CROISSANCE STRUCTURELLE**

Une **FAIBLE CONCURRENCE** protégée par la présence de fortes barrières à l'entrée

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**

1

DES GÉRANTS RECONNUS*

→ 800 M€ SOUS GESTION / 50 000 CLIENTS / 310 ENTREPRISES ACCOMPAGNÉES

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).



→ 1^{ÈRE} SOCIÉTÉ DE GESTION DE FCPI/FIP
AUPRÈS DES CONSEILLERS FINANCIERS

Source : magazine Gestion de Fortune

→ 1^{ER} ACTEUR FRANÇAIS DU CAPITAL-DÉVELOPPEMENT
EN 2010 ET 2011

PRIVATE EQUITY

Avec 106 sociétés financées et 175 millions d'euros investis en 2010 et 2011, 123Venture est l'investisseur le plus actif en France sur la catégorie des entreprises dont la valorisation est comprise entre 0 et 30 M€.

Source : Private Equity Magazine.

2

DES GÉRANTS ENGAGÉS À TRAVERS UNE CLAUSE D'ALIGNEMENT D'INTÉRÊT**

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.

En effet, 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 percevront l'intégralité de leur « intéressement » que si les souscripteurs du FIP 123IR 2012 atteignent une rentabilité (nette de frais) de 125 % (soit un rendement de 25 % sur l'investissement d'origine au terme de la durée de blocage).

3

DES GÉRANTS EXPÉRIMENTÉS

Depuis 4 ans, 123Venture a développé une véritable expertise dans les secteurs de la dépendance/santé et de l'hébergement.

→ LA DÉPENDANCE/SANTÉ

60 millions d'euros investis
5 résidences seniors
plus de 800 lits d'EHPAD
8 laboratoires d'analyses médicales

→ L'HÉBERGEMENT

25 millions d'euros investis
10 hôtels / 1 000 chambres
6 campings 3/4 étoiles
2 200 emplacements / 1 300 mobil-home



Investissements réalisés
par les fonds d'123Venture

*Données en date du 30 juin 2012. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

** 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.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

- **SOCIÉTÉ DE GESTION** : 123Venture (Agrément n° GP 01-021)
- **DÉPOSITAIRE** : RBC Investor Services Bank France S.A.
- **VALEUR D'ORIGINE DES PARTS A** : 1,00 €
- **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** :
Midi Pyrénées, Languedoc Roussillon, Rhône-Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur.
- **DURÉE DE BLOPAGE DES PARTS** : Pendant une durée minimale de 5,5 années
soit jusqu'au 30 juin 2018 (et au 30 juin 2020 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. À partir de cette date, la société de Gestion pourra procéder à des distributions de revenus et produits
de cessions de participations encaissés, en fonction des disponibilités du FIP 123IR 2012.
- **FRAIS** :

Catégorie agrégée de frais	Taux de frais annuels moyens (TFAM maximaux)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximum	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée et de sortie	0,665 %	0,665 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,95 %	1,30 %
Frais de constitution	0,134 %	0,00 %
Frais non récurrents de fonctionnement liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,00 %	0,00 %
Frais de gestion indirects	0,35 %	0,00 %
TOTAL	5,099 % = VALEUR DU TFAM-GD MAXIMAL	1,965 % = VALEUR DU TFAM-D MAXIMAL

→ AVERTISSEMENT AMF :

- L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que leur argent est bloqué jusqu'au 30 juin 2018, pouvant aller jusqu'au 30 juin 2020, sur décision de la société de gestion (sauf cas de déblocage anticipés prévus dans le Règlement). 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 risque 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

42, avenue Raymond Poincaré
75116 Paris France

Tél.: +33 (0) 1 49 26 98 00

Fax: +33 (0) 1 49 26 98 19

www.123venture.com