



INVESTMENT
MANAGERS

FPCI

123 SILVER IMPACT

Documentation commerciale

Donnez de l'impact à votre épargne en soutenant le Bien Vieillir

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 intégralement restitué. La valeur des Actifs du Fonds dépendra de l'évolution et de l'aléa des actifs sous-jacents (et 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 liés à un investissement par le Fonds nourricier dans le Fonds Maître :

Le Fonds Nourricier pourra investir la totalité de ses Actifs dans le Fonds Maître. En conséquence, en investissant dans le Fonds Nourricier, l'Investisseur prend les mêmes risques que s'il avait investi directement dans le Fonds Maître.

Les rendements passés d'investissements similaires ne donnent pas une indication sur ceux que produira l'investissement du Fonds Nourricier. Rien ne garantit que le Fonds Maître atteindra ses objectifs de rendement ni que les sommes investies seront recouvrées. L'Investisseur qui envisage de faire un placement dans le Fonds Nourricier est donc invité à évaluer soigneusement les risques, notamment ceux visés à l'Article 5.5 avant d'investir dans le Fonds Nourricier (cette liste n'est pas exhaustive).

Risque lié à la possible défaillance du Fonds nourricier à l'égard du fonds maître au titre d'un investissement dans le Fonds Maître :

Dans les conditions précisées dans le Règlement du Fonds Maître, le Fonds Nourricier peut se trouver dans la situation où il ne s'acquitterait pas, en tout ou partie, d'un versement correspondant à un appel de fonds effectué par la Société de Gestion du Fonds Maître. Dans cette circonstance, le Fonds Nourricier serait qualifié d'« investisseur défaillant » au titre de ses obligations à l'égard du Fonds Maître.

Les conséquences de la défaillance du Fonds Nourricier à l'égard du Fonds Maître sont notamment le paiement d'intérêts de retard au profit du Fonds Maître et, à défaut de régularisation dans les délais indiqués dans le Règlement du Fonds Maître, la cession de la participation du Fonds Nourricier dans le Fonds Maître dans les conditions et selon les modalités fixées dans le Règlement du Fonds Maître ou, à défaut, le rachat de sa participation à un prix déterminé en application des stipulations du Règlement du Fonds Maître.

Une telle situation de défaillance aurait une incidence défavorable sur les performances du Fonds Nourricier.

Risque en matière de durabilité :

Les risques en matière de durabilité désignent, conformément à la réglementation SFDR, un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social, ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

La Société de Gestion prend en compte les risques en matière de durabilité. Plus spécifiquement, le Fonds intègre ceux qu'il estime pertinents, importants ou susceptibles de le devenir dans les processus de prise de décisions d'investissement, en suivant notamment la démarche élaborée par la Société de Gestion qui couvre chacune des

quatre phases de l'activité d'investissement.

Les modalités de prise en compte des risques de durabilité, le périmètre et l'organisation de leur intégration, ainsi que les contrôles de mise en oeuvre sont formalisés dans la Politique de gestion des risques de durabilité de la Société de Gestion, telle que mise à disposition sur le site internet de la Société de gestion.

Le Règlement du Fonds Maître attire l'attention des investisseurs sur les principaux risques suivants – Veuillez noter que les risques détaillés ci-dessous sont extraits du Règlement du Fonds Maître :

Risque de liquidité des Actifs du Fonds (Maître) :

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 ne peut être 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.

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 : ACCÉDEZ À LA GESTION INSTITUTIONNELLE DU 1^{ER} FONDS D'IMPACT DÉDIÉ AU MARCHÉ DES SENIORS



Investissez dans un Fonds déjà constitué*

31 actifs détenus
18 établissements murs et fonds de commerce
5 opérateurs différents



Rendement annuel net cible* : 6-7%

*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.



Horizon d'investissement cible* : 6 ans

*Hors période de souscription et de prorogation.



Un Fonds à impact social

visant à assurer un impact positif sur la santé et le bien-être des personnes âgées, handicapées ou fragilisées ainsi que des personnes aidantes.

Partenariat avec le Groupe Associatif Siel Bleu qui propose des programmes d'activités physiques adaptées (APA) et qui permet de développer l'autonomie des personnes fragilisées, lutter contre la sédentarité et contribuer à la prévention santé.

Moyens mis en oeuvre pour atteindre cet objectif :

- Prescription des activités de Siel Bleu dans les structures dans lesquelles le fonds investit.
- Partage de la valeur captée par 123 IM avec le Groupe Associatif Siel Bleu (rétrocession de frais de gestion à hauteur de 0,3%).

*Données au 30 octobre 2021.

Un Fonds labellisé



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 tout en respectant un ensemble de critères ESG.

Un Fonds qui contribue à l'agenda 2030 des Nations Unies via les 3 objectifs de développement durable suivants :

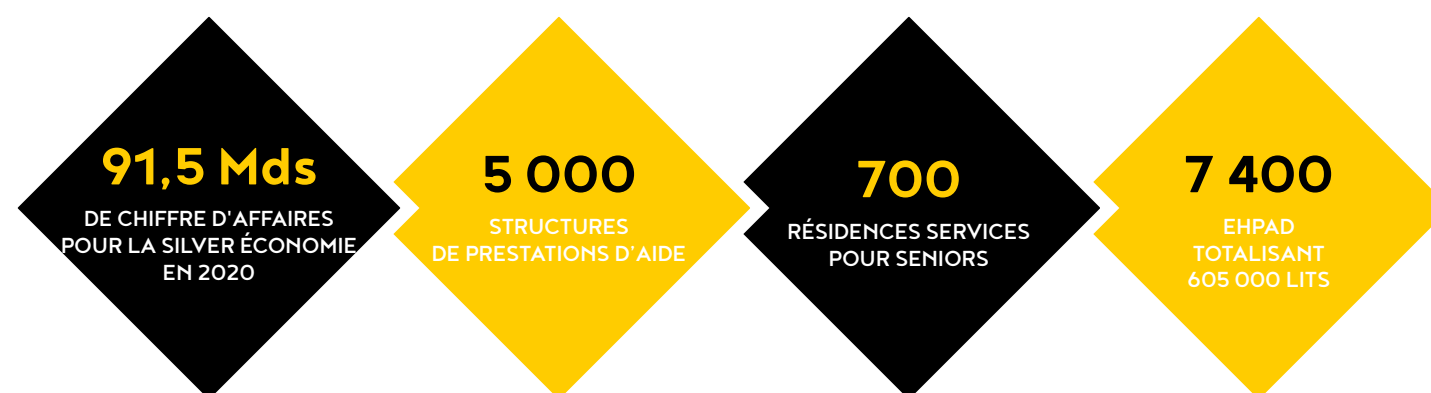


Un Fonds reconnu par des institutionnels de renom



LE MARCHÉ DES SENIORS ; UNE THÉMATIQUE PROFONDE ET UN MARCHÉ EN CROISSANCE PORTÉ PAR UN MEGA-TREND

Le marché des seniors en quelques chiffres clés



Source : Xerfi 2020

Un marché profond,

qui présente des perspectives de croissance fortes portées par des leviers démographiques et sociétaux et adapté à une stratégie de financement de plateforme sectorielle,

Un marché fragmenté,

qui présente des opportunités de consolidation puisque les cinq premiers acteurs du secteur privé de l'EHPAD ne totalisent que 12% de la totalité des lits,

Un marché porté par un mega trend : le vieillissement de la population

une tendance structurelle liée à l'évolution de la pyramide des âges : augmentation des plus de 65 ans dans la part de la population française (18,4% de la population en 2015 et 21,7% en 2025) et augmentation encore plus rapide des plus de 75 ans (+2,2% par an entre 2015 et 2035) estimation INSEE.

Résultant en 3 niveaux de dépendance pour 3 niveaux de service croissants pour les seniors :

- Des seniors autonomes mais ne souhaitant plus rester à leur domicile : Les résidences services seniors et les résidences autonomes
- Des seniors plus dépendants et ayant souhaité rester à domicile : L'aide à domicile
- Des seniors dépendants et ne pouvant rester à leur domicile : Les EHPAD

123 IM : UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ÉPROUVÉE SUR LA DÉPENDANCE SANTÉ

Notre approche

La stratégie d'investissement éprouvée d'123 IM consiste à **procéder à des acquisitions d'EHPAD à l'unité ou en portefeuilles de petite taille** (3 à 5 sites),

L'objectif est d'**acquérir à la fois le fonds de commerce et les murs des établissements** afin notamment d'offrir une meilleure protection* à la baisse aux investisseurs et d'augmenter le levier bancaire,

À terme, cette stratégie permet de **créer des acteurs locaux significatifs** sous forme de plateformes comptant entre 10 et 25 établissements (économie d'échelle, diversification du risque opérationnel, optimisation des pratiques de gestion...).

Nos investissements en partenariat avec un exploitant spécialisé nous permettent de mettre en place une véritable expertise métier dans les établissements acquis afin d'augmenter aussi bien le chiffre d'affaires que la rentabilité*.

Nos facteurs de création de valeur

- **Amélioration de la performance opérationnelle* des établissements** acquis selon deux axes : amélioration du chiffre d'affaires* grâce à une gestion active et amélioration corolaire de la marge EBITDA* grâce également à une rationalisation de la structure de coûts (renégociation des contrats fournisseurs en cours, sans impact sur la masse salariale). Les actifs repris sont pour la plupart sous exploités et disposent ainsi de marges d'amélioration importantes*,
- **Amélioration des multiples de sortie*** reposant notamment sur des acquisitions à des multiples inférieurs aux standards de marché et sur la stratégie de consolidation permettant d'arbitrer entre des cessions en blocs à des leaders du marché sur des multiples boursiers ou des cessions à l'unité,
- **Remboursement de la dette d'acquisition** au cours de la durée de l'investissement, rendu possible par des cash flow récurrents inhérents au secteur.

UN TRACK-RECORD SOLIDE ET DES SORTIES RÉUSSIES

DANS LE SECTEUR DES EHPAD



10 ans
D'EXPIÉRIENCE



280 M€
INVESTIS DEPUIS L'ORIGINE



110
ÉTABLISSEMENTS FINANCÉS
(7 756 LITS)



1,53x
MULTIPLE DE SORTIE
BRUT CONSTATÉ



+10
PARTENAIRES
OPÉRATEURS

**Investir dans le capital investissement présente des risques de perte en capital et d'illiquidité. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le rendement n'est ni garanti ni contractuel et ne constitue qu'un objectif de gestion.*

DEUX ACTEURS AU SERVICE DE L'IMPACT



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 qui décerne chaque année un prix de 50 000€ et un an de mécénat de compétences destiné à des associations porteuses de projets adressant les grands enjeux sociétaux de la France :

- Lauréat 2020 : association "**Maison des Sages**" sur la thématique du Bien Vieillir
- Lauréat 2021 : association "**Être**" sur la thématique de l'insertion par l'emploi

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



Données au 30/06/2021.



Une association au service de ses bénéficiaires

Association fondée en 1997 par Jean-Michel Ricard et Jean-Daniel Muller visant à promouvoir l'activité physique auprès de publics jusqu'à présent peu ciblés, tels que les personnes âgées, les personnes en situation de handicap et/ou atteintes de maladies chroniques, avec des interventions en entreprises, maisons de retraite ou à domicile.

Siel Bleu a été labellisée French Impact par le gouvernement en 2018.

Des bénéfices prouvés sur l'amélioration de la qualité et de la durée de vie des publics concernés, avec par exemple (i) une baisse des taux d'accidents du travail sur les chantiers du bâtiment (Exemple : Bouygues) ou (ii) une baisse du nombre de chutes entraînant une hospitalisation observée chez les personnes âgées en EHPAD (Etude de l'Institut des Politiques Publiques de janvier 2015).



UN PARTENARIAT UNIQUE POUR CE FONDS

Une association de compétences au service de la création de valeur financière et extra-financière

→ Sélection par 123 IM

des sociétés et réalisation des investissements par l'intermédiaire du fonds et mise en place du comité de suivi avec Siel Bleu

→ Amélioration de la performance globale*

des sociétés dans lesquelles le fonds a investi aussi bien sur un plan opérationnel, commercial, financier que sur un plan humain

→ Intervention systématique de Siel Bleu

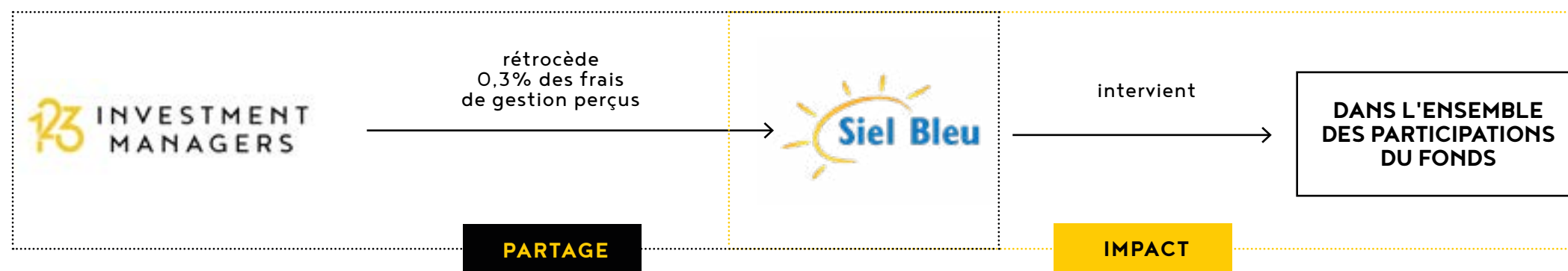
dans les établissements des partenaires financés par le Fonds

→ Valorisation des investissements

à la sortie et réalisation d'une performance financière* pour les investisseurs

→ Amélioration de la qualité de vie

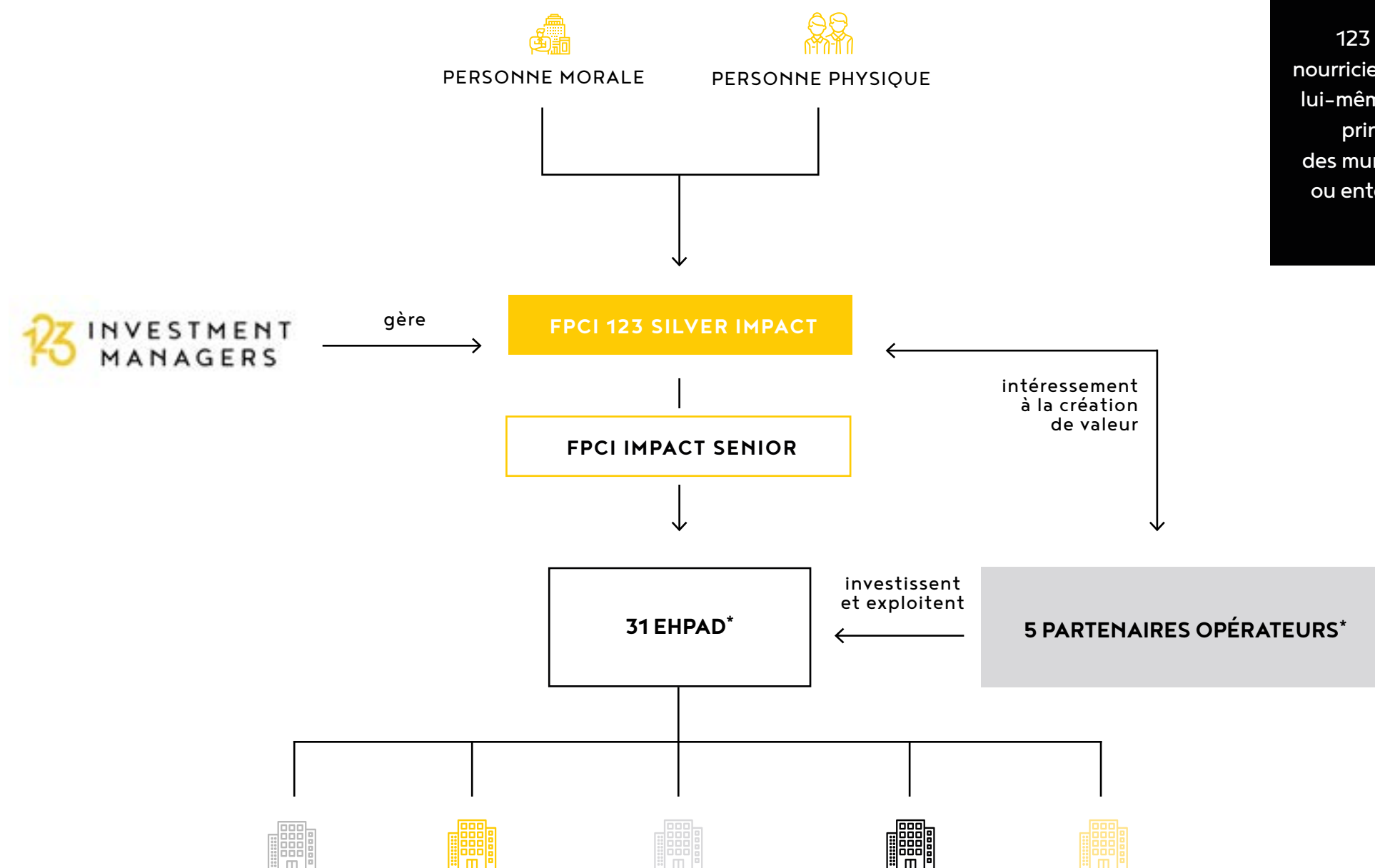
par un impact positif sur la santé et le bien-être des résidents et des soignants du fait des activités Siel Bleu et mesurée grâce à un panel d'indicateurs



*Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-49 du Règlement Général de l'AMF.



LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU FONDS



123 IM propose à ses clients d'investir, à travers le Fonds nourricier 123 Silver Impact, à 100% dans le FPCI Impact Senior, lui-même investi dans les sociétés non cotées, ayant pour objet principal l'exploitation d'EHPAD, ainsi que la détention des murs associés à l'exploitation des EHPAD, et qui ont conclu ou entendent conclure des contrats de prestation de services avec un Partenaire-Conseil (Siel Bleu).



FPCI IMPACT SENIOR : UN FONDS DÉJÀ INVESTI SUR 31 EHPAD

Haut-de France 32 lits
Jardins d'Arcadie 32 lits

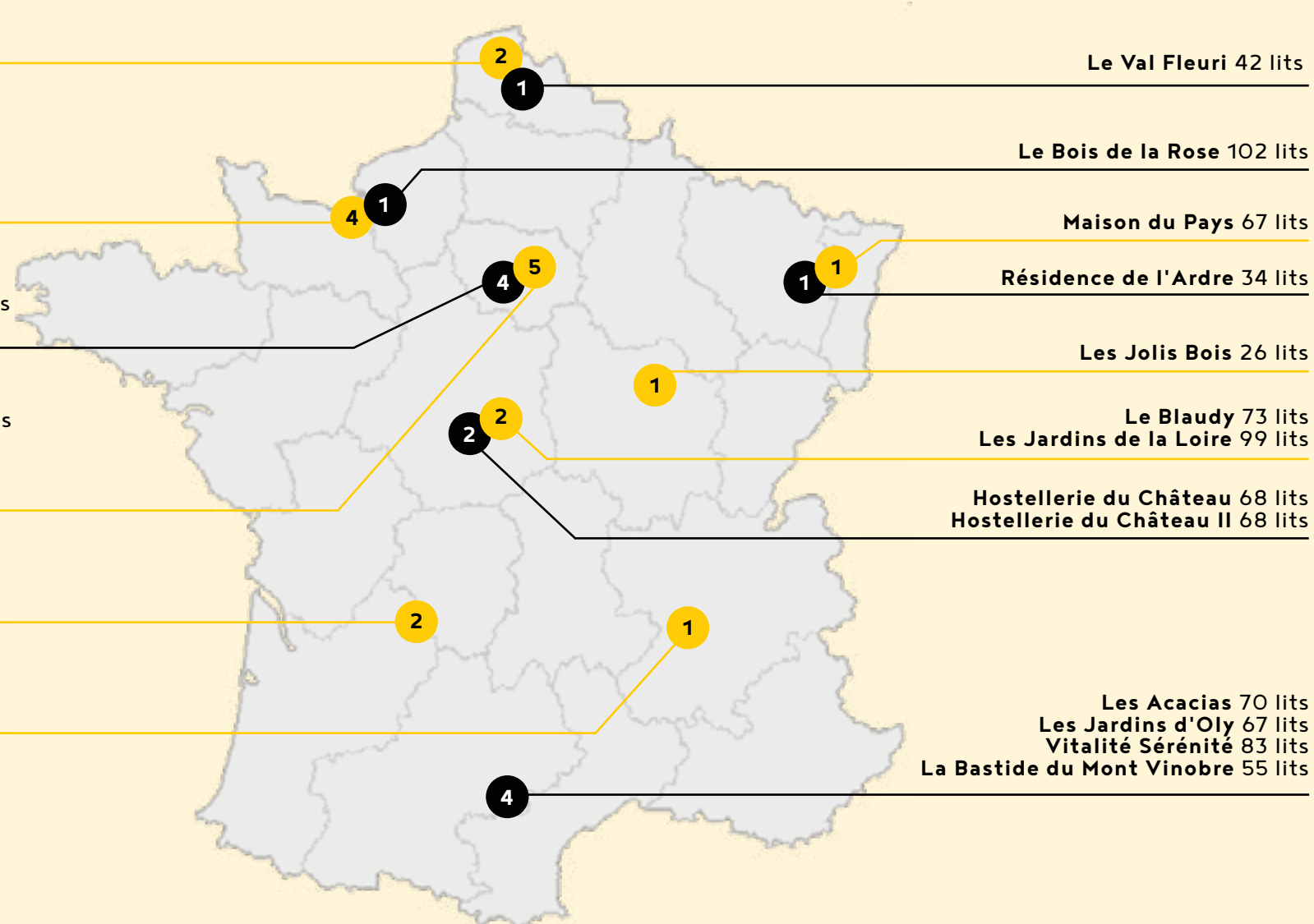
Beau Soleil 70 lits
Saint-Antoine 48 lits
Vieux Puits 23 lits
Les Opalines 35 lits

Les Sept Moulins 21 lits
François Villon 76 lits
Résidence les Cèdres 80 lits
Les Deux Moulins 20 lits

Beauregard 88 lits
Résidence le Château 92 lits
Baccara 21 lits
Résidence Flore 37 lits
Hameau de Villiers 38 lits

Petit Gardonne 40 lits
Les Charmilles 46 lits

La Voie Romaine 60 lits



● Murs & Fonds de commerce ● Fonds de commerce

CHIFFRES CLÉS DU FONDS

AU 30 OCTOBRE 2021



31,3 M€

INVESTIS*



31

EHPAD ACCOMPAGNÉS
(DONT 18 MURS ET FONDS
DE COMMERCE)



1700

LITS EXPLOITÉS



+5

PARTENAIRES OPÉRATEURS
DIFFÉRENTS

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS

| | |
|--|--|
| NOM DU FONDS | FPCI 123 Silver Impact |
| SOCIÉTÉ DE GESTION | 123 Investment Managers |
| FORME JURIDIQUE | FPCI (Fonds Professionnel de Capital-Investissement) nourricier |
| ÉLIGIBILITÉ | Compte titres et nominatif pur |
| DÉPOSITAIRE | RBC Investor Services Bank France -105 rue de Réaumur 75002 Paris |
| SOUS-JACENT | Mixte |
| ZONE GÉOGRAPHIQUE | France |
| DURÉE CIBLE* | 6 ans |
| RENDEMENT CIBLE NET* net des frais supportés par le Fonds | Objectif de 6-7% |
| VALORISATION | Semestrielle |
| INVESTISSEMENT MINIMUM** | 100 000 € |
| CLASSIFICATION SFDR | Article 9, au sens de l'article 9 du Règlement Européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers |

**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.
**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 |
| | PART A |
| DROIT D'ENTRÉE | 0,50% |
| COMMISSION DE GESTION | 0,70% |
| FRAIS DIVERS | 0,30% |
| FRAIS INDIRECTS | 2,47% |
| Total | 3,97% = valeur du TFAM-GD maximal |

*Investir dans le FPCI 123 Silver Impact 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