

INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR

FRANCE PROMOTION 2019 – Parts A

Fonds commun de placement à risques soumis au droit français (ci-après le « Fonds »)
Parts A – Code ISIN : FR0013411279
123 Investment Managers (ci-après la « Société de Gestion »)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FIA. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non. Les termes commençant par une majuscule dans le présent document ont le sens qui leur est attribué dans le Règlement du Fonds.

1. Description des Objectifs et de la Politique d'Investissement

Le Fonds a vocation à acquérir un portefeuille de Participations composé de titres, non admis sur des marchés financiers, de capital (actions), de titres donnant accès au capital (obligations convertibles ou remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions, etc.) ou d'obligations sèches, émis par des entreprises françaises voire européennes (« les Entreprises Cibles »).

Le Fonds interviendra, à la création ou postérieurement, dans :

- des sociétés exerçant l'activité de promotion immobilière, de réhabilitation et de marchands de biens ;
- dans toute société holding dont la ou les filiale(s) exerce(nt) une activité immobilière (promotion, marchands, détention, commercialisation, administration, construction, réhabilitation, aménagement de biens immobiliers ou terrains à bâtir, etc.) ; et
- directement dans des sociétés porteuses d'opérations (opérations de promotion, de marchand de biens, de réhabilitation, détention/portage).

L'objectif du Fonds est de réaliser un TRI cible annuel (net des frais supportés par le Fonds) supérieur à sept pour cent (7%). Cet objectif a été déterminé sur la base des hypothèses retenues par la Société de Gestion qui a estimé qu'il n'y aurait pas de défaut sur le portefeuille. Il ne s'agit que d'un objectif et d'un retour sur investissement envisagé et aucunement d'une garantie. La contrepartie de cet objectif de rendement pourra être une perte en capital.

La stratégie d'investissement du Fonds est d'investir 50% au minimum et 90% au maximum de son actif, sous réserve du respect du Quota Juridique, en fonds propres (actions), quasi fonds propres (obligations convertibles, échangeables ou remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions, compte courant d'associés) et obligations sèches (titres ne donnant pas accès au capital) d'Entreprises Cibles (ci-après la « Poche Mezzanine »).

Le Fonds investira, au titre de la Poche Mezzanine, dans au minimum cinq (5) Entreprises Cibles différentes, l'ensemble des investissements dans les titres d'un unique émetteur ne pouvant représenter plus de 10% de l'actif total du Fonds. Les fonds propres et quasi fonds propres ciblés auront en moyenne des maturités de deux (2) à six (6) ans et des rendements compris entre 10% et 15%. En cas de mauvaise santé financière ou de défaut d'une ou plusieurs Entreprises Cibles, les rendements de ces fonds propres et quasi fonds propres pourront être inférieurs. Cela aura pour conséquence de réduire la performance du Fonds.

Le Fonds a pour objectif de détenir les titres de la Poche Mezzanine sous forme de fonds propres, d'obligations sèches (titres de ne donnant pas accès au capital) ou de quasi fonds propres (obligations convertibles, échangeables ou remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions et plus généralement toute valeur mobilière donnant accès au capital de ces sociétés) jusqu'à leur remboursement par les Entreprises Cibles. La composition de la Poche Mezzanine peut être de nature à plafonner ou à limiter la performance du Fonds, du fait du mécanisme de plafonnement du prix de cession des actions de préférence que le Fonds pourrait être amené à détenir (en cas de conversion par le Fonds des titres donnant accès au capital des entreprises ayant émis ces titres).

S'agissant notamment des obligations convertibles, échangeables ou remboursables en actions, elles pourront être, selon le cas, converties, échangées ou remboursées, et les bons de souscriptions d'actions pourront être exercés, à chaque fois pour donner accès directement au capital des Entreprises Cibles ayant la qualité d'émetteurs. Il est rappelé que les obligations sont des outils d'investissement dont la performance est plafonnée. De même, les actions que le Fonds pourrait acquérir suite à la conversion de ses obligations pourront avoir leur performance plafonnée.

La Valeur d'Entreprise des Entreprises Cibles sélectionnées par la Société de Gestion sera généralement comprise entre un (1) million et cent (100) millions d'euros.

La part de l'actif du Fonds qui ne sera pas investie dans la Poche Mezzanine pourra être investie comme la poche de trésorerie, c'est-à-dire en parts ou actions d'OPC jugés non spéculatifs et/ou peu risqués par la Société de Gestion (notamment monétaires et obligataires), ainsi qu'en certificats de dépôt et dépôts à terme et/ou instruments monétaires. Cette part de l'actif du Fonds représentera au minimum 10% et au maximum 50% de son actif, sous réserve du respect du Quota Juridique.

La Durée de vie du Fonds s'étend jusqu'au 30 juin 2025 à minuit. La Société de Gestion pourra toutefois décider de proroger la Durée de vie du Fonds pour deux (2) périodes successives d'un (1) an, soit jusqu'au 30 juin 2027 à minuit.

Horizon de placement recommandé : six (6) ans

2. Profil de risque et de rendement

Indicateur de risque du Fonds :



Le Fonds présentant un risque très élevé de perte en capital, la case 7 apparaît comme la plus pertinente pour matérialiser le degré de ce risque (notamment lié aux investissements non cotés).

Risques importants pour le Fonds non pris en compte dans cet indicateur :

- Risque de perte en capital :** la performance du Fonds n'est pas garantie et le capital investi par le porteur de parts du Fonds pourrait ne pas lui être 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 Entreprises Cibles), 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 crédit :** Le Fonds souscrit à des obligations. Les entreprises émettrices pourraient ne pas être en mesure de rembourser ces obligations, ce qui induirait une baisse de la valeur liquidative du Fonds.
- Risque d'illiquidité des actifs du Fonds :** le Fonds étant principalement investi dans des titres par nature peu ou pas liquides, il ne peut être exclu qu'il éprouve des difficultés à céder ses actifs dans les délais et à un niveau de prix souhaités. Les investisseurs doivent être conscients que même s'ils disposent de la faculté de demander le rachat de leurs parts dans le Fonds dans les conditions prévues à l'article 10 du Règlement, il n'existe aucune garantie que le Fonds soit en mesure d'exécuter leur demande de rachat même partiellement.
- Risque lié au niveau de frais :** le Fonds est exposé à un niveau de frais élevé. La rentabilité de l'investissement envisagé suppose une performance élevée des actifs sous-jacents.
- Risque lié à la valorisation des actifs :** la valorisation des titres non cotés détenus par le Fonds est effectuée suivant des principes et méthodes de valorisation déterminés par la Société de Gestion. Ainsi, cette valorisation peut ne pas refléter le prix reçu par le Fonds en contrepartie d'une cession ultérieure desdits titres. Notamment, cette cession peut s'effectuer à un prix inférieur à la dernière valorisation des titres concernés.
- Risque de diversification insuffisante :** la diversification des projets d'investissement dépend du montant des sommes souscrites. Ainsi, il n'y a aucune assurance quant au degré de diversification des investissements qui sera effectivement atteint par le Fonds. Dans le cas où le Fonds participerait à un nombre limité d'investissements, sa rentabilité pourrait être substantiellement et défavorablement impactée en cas de conjoncture défavorable du/des secteurs d'activité ou de la/des zones géographiques dans lesquels le Fonds est investi.

Les autres facteurs de risque, en particulier ceux inhérents à l'activité de promotion immobilière et de marchand de biens, sont détaillés dans le Règlement du Fonds.

3. Répartition des taux de frais annuels moyens (« TFAM ») maximaux gestionnaire et distributeur par catégorie agrégée de frais

Le TFAM gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio calculé en moyenne annuelle, entre :

- le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds (éventuellement prorogée) telle qu'elle est prévue dans son Règlement ;
- et le montant des souscriptions initiales totales.

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur de ce TFAM.

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Catégorie agrégée de frais	Taux de frais annuels moyens (TFAM maximum) ⁽¹⁾	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	dont TFAM distributeur maximal
Droits d'entrée ⁽²⁾	0,500%	0,375%
Commission de gestion ⁽³⁾	3,000%	1,250%
Frais divers ⁽⁴⁾	0,400%	0%
Frais de constitution ⁽⁵⁾	0,125%	0%
Frais administratifs externes ⁽⁶⁾	0,500%	0%
Frais de gestion indirects	0,200%	0%
TOTAL	4,725% = valeur du TFAM-GD maximal	1,625% = valeur du TFAM-D maximal

⁽¹⁾ La politique de gestion des frais n'a pas vocation à évoluer en fin de vie du Fonds. Pour plus de précisions sur ces hypothèses, veuillez-vous référer au Règlement du Fonds.

⁽²⁾ Les droits d'entrée sont payés par le souscripteur. Il n'y a pas de droits de sortie.

⁽³⁾ La commission de gestion comprend notamment la rémunération de la Société de Gestion, des intermédiaires chargés de la commercialisation, etc.

⁽⁴⁾ Frais payés de manière récurrente par le Fonds ou par la Société de Gestion pour le compte du Fonds (notamment rémunération du Dépositaire, Commissaire aux Comptes, Délégué Administratif, etc.).

⁽⁵⁾ Les frais de constitution du Fonds correspondent aux frais et charges liés à la création, l'organisation et la promotion du Fonds (frais juridiques, frais de marketing, etc.).

⁽⁶⁾ Les frais administratifs externes sont tous les frais liés aux activités d'investissement du Fonds. 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 des participations, etc.

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer à l'article 20 du Règlement du Fonds.

Modalités spécifiques de partage de la plus-value ("carried interest")

Description des principales règles de partage de la plus-value ("carried interest") dans le Fonds	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
Pourcentage maximum des Produits Bruts et Plus-Values Brutes du Fonds attribués aux parts dotées de droits différenciés dès lors que le nominal des parts aura été remboursé au souscripteur	(PVD)	10%
Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les titulaires de parts dotés de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	(SM)	0,125%
Pourcentage de rentabilité du Fonds qui doit être atteint pour que les titulaires de parts du Fonds et dotés de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	(RM) Remboursement du nominal des parts de catégorie A et B	20%

Commission normalisée, selon trois scénarios de performance, entre le montant des parts ordinaires souscrites par le souscripteur, les frais de gestion et de distribution

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : 8 ans (période de souscription, durée de vie du Fonds, y compris prorogations éventuelles)

Parts A				
Scénarios de performance	Montants totaux, sur toute la durée de vie du Fonds (y compris prorogations), pour un montant initial de 1 000 € de parts de catégorie A dans le Fonds			
(évolution du montant des parts ordinaires souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montant initial des parts de catégorie A souscrites	Frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du « carried interest »	Total des distributions au bénéfice du souscripteur de parts de catégorie A lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : -50 %	1 000	338	0	162
Scénario moyen : +50 %	1 000	338	0	1 162
Scénario optimiste : 150 %	1 000	338	116	2 046

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective. Ils résultent d'une simulation réalisée selon les normes réglementaires prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n° 2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du code général des impôts.

4. Informations Pratiques

Nom du dépositaire : RBC Investor Services Bank France SA.

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur le Fonds : le Règlement, le dernier rapport annuel, la dernière composition de l'actif sont ou seront disponibles sur simple demande écrite du porteur adressée à la Société de Gestion dans un délai de huit (8) jours à compter de la réception de la demande. Sur option, ces documents pourront lui être adressés sous format électronique. Une lettre annuelle indiquant les frais prélevés sur le Fonds au cours de l'exercice sera adressée au souscripteur.

Le Règlement du Fonds et le DICI sont téléchargeables sur le site www.123-im.com. Pour toute question, s'adresser à :

123 Investment Managers

Tél. : 01 49 26 98 00

e-mail : info@123-im.com

Lieu et modalités d'obtention de la valeur liquidative : tous les semestres, la Société de Gestion procède à l'évaluation de l'Actif Net du Fonds. La valeur liquidative des parts la plus récente est communiquée à tous les porteurs de parts qui en font la demande, dans les huit (8) jours de leur demande.

Informations contenues dans le DICI : les investisseurs ont été informés qu'ils ne pourront pas demander le rachat de leurs parts pendant la durée de vie du Fonds, soit jusqu'en 2025, voire jusqu'en 2027 en cas de prorogation sur décision de la Société de Gestion.

La responsabilité de la Société de Gestion ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du Règlement du Fonds. Le Fonds est déclaré auprès de l'AMF. La Société de Gestion est agréée par la France et réglementée par l'AMF.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 6 avril 2020.