



123

FPCI

FPCI 123 HOSPITALITY SELECTION

INVESTIR AUTREMENT DANS LE SECTEUR DU
TOURISME EN FRANCE

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

Avertissements

Le présent document a été établi par 123 IM (la « SGP »), société anonyme au capital de 534.706 euros, société de gestion de portefeuille (numéro GP 01-021) ayant son siège social au 94, rue de la Victoire, 75009 Paris - France - immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 432 510 345 RCS Paris.

Le présent document est strictement confidentiel et réservé à l'usage personnel et exclusif de son destinataire. Il lui est remis afin de lui permettre d'obtenir une information comparative sur certains des services et produits offerts par la SGP. En acceptant sa remise, le destinataire déclare et garantit expressément à la SGP qu'il ne sera pas remis et qu'aucune des informations qu'il contient ne sera en tout ou partie transmise à une tierce personne sans l'accord préalable exprès de la SGP.

Le présent document, de valeur non contractuelle, est un document à caractère commercial, au sens des dispositions de l'Article L.533-12 du Code monétaire et financier (le « CMF ») et non un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des marchés financiers.

Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds de la SGP décrites dans leur règlement complet respectif. En conséquence, seuls les documents et informations expressément visés dans la documentation identifiée comme pouvant être transmise à un investisseur peuvent être remis à de tels investisseurs.

Ce document ne constitue en aucun cas une recommandation (personnalisée ou non), une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage des produits et/ou services présentés, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel.

La présentation du document ne saurait être interprétée comme un quelconque acte de démarchage bancaire et financier au sens des dispositions des Articles L.341-1 et suivants du CMF ou, plus généralement, de commercialisation d'instruments financiers.

L'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence des informations fournies ne sont pas garanties bien que ces informations aient été établies à partir de sources sérieuses, considérées comme fiables.

Les informations sont toutefois inévitablement partielles, fournies sur la base de données de marché constatées à un moment précis et sont susceptibles d'évolution.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas garantes des résultats à venir. Investir dans le non côté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

Le présent document est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au règlement du FIA, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Ambition et positionnement

Nous sommes des entrepreneurs qui accompagnons des entrepreneurs

Depuis 2001 nous établissons des liens durables avec des PME françaises que nous accompagnons vers la croissance.

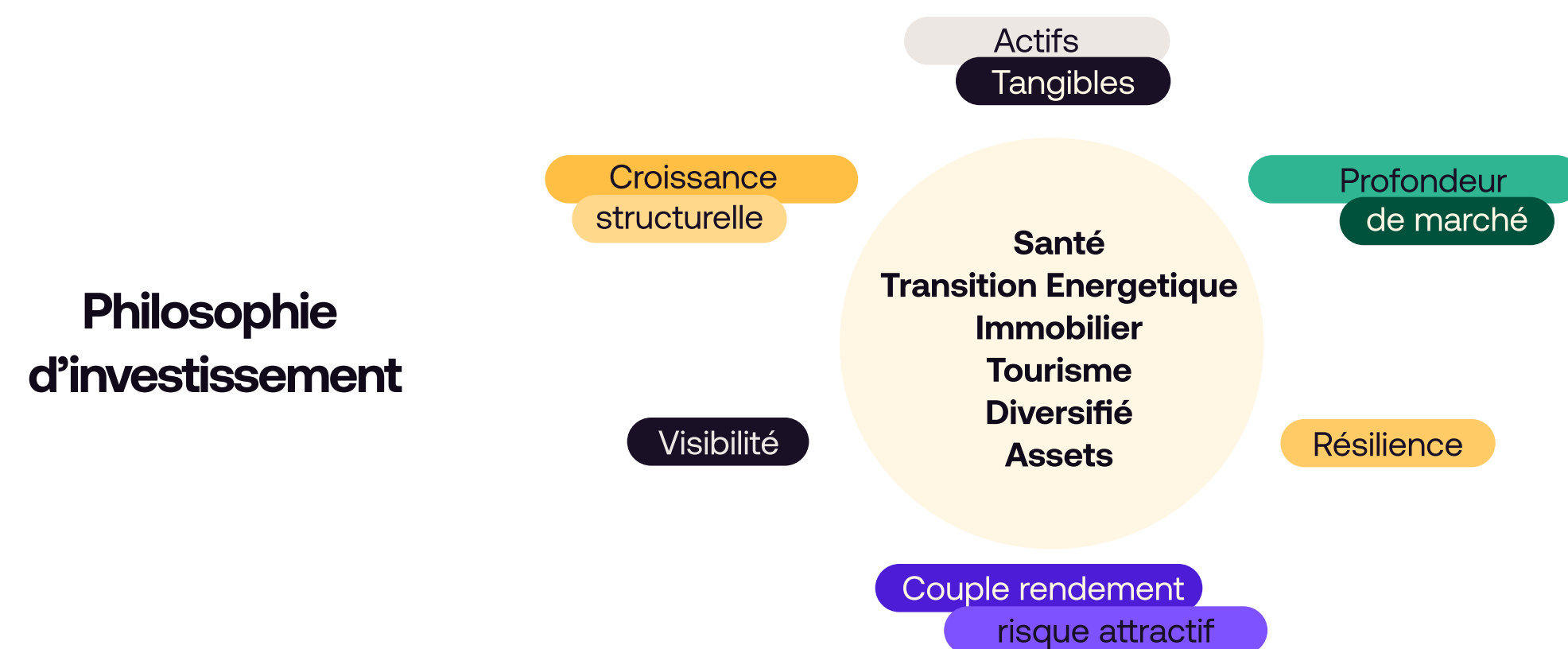
Nous avons développé un maillage entrepreneurial auprès d'entreprises régionales rentables.

Notre ambition est de les accompagner vers la croissance et les aider dans leurs transitions sociales et environnementales, en mettant à leur disposition notre capacité d'exécution et une réelle proximité, le tout dans un climat de confiance mutuelle.

Nous sommes un acteur de référence auprès des PME du Tourisme :

- Plus de 500M€ investis et 155 projets financés dans le tourisme depuis 2008 aux côtés de ;
 - 32 groupes hôteliers ;
 - 9 groupes d'hôtellerie de plein air ;
 - 6 groupes de restauration ;
 - 21 PME du secteurs des Loisirs

Nous bénéficions d'un sourcing de premier plan – 500 dossiers étudiés par an, majoritairement issus de notre réseau relationnel.



Chiffres clés (données 123 IM au 01/12/2022)

 **22** années d'expériences

 **70** collaborateurs

 **1,3 MDE** d'encours sous gestion

 **2,5 MDSE** investis

 **100%** indépendante

 **500** entrepreneurs accompagnés

Témoignages d'entrepreneurs



Francois Georges
Président Sandaya



« En investissant dans le groupe Sandaya à l'occasion de multiples opérations, 123 Investment Managers a démontré une parfaite connaissance de l'écosystème, acteurs, et enjeux opérationnels et financiers du secteur de l'hôtellerie de plein air et contribué à l'émergence d'un **acteur de référence du secteur**. Ces opérations ont mis en évidence la **maitrise technique** des équipes qui ont su mettre en place des montages **flexibles et adaptés** à nos besoins dans le cadre d'opérations de haut de bilan complexes. 123 Investment Managers nous accompagne également dans la prise en compte quotidienne des nouveaux **enjeux sociaux**, de recrutement et fidélisation des collaborateurs, et **environnementaux**, vers une nécessaire transition énergétique. »



- **38 Campings Premium (4*/5*)** en France et en Europe
- **3^{ième}** groupe français du HPA
- **170 M€ CA**



Christian Rousseau
CEO, SomnOO



« Nous avons trouvé chez 123 Investments Managers les réponses adaptées à nos enjeux :

- Une **très bonne connaissance** du secteur hôtelier français,
- Une **interaction efficace** permettant des prises de décision rapides,
- Un appui pour mettre en place les structures appropriées **répondant aux contraintes des partenaires**,
- Une **expertise partagée** dans le cadre des relations avec les partenaires bancaires,
- Un suivi des affaires **fluide**
- Une aide pragmatique dans la mise en place d'un plan d'action ESG »



- **56 hôtels 2 à 4*** en France et en Allemagne
- **54 M€ de CA**

L'engagement ESG de 123 IM

Une double mission sociétale intégrée dès la création de 123 IM

- **Démocratiser** l'accès aux fonds de capital-investissement aux petits épargnants
- **Accompagner** les entrepreneurs et les dirigeants de PME dans un objectif de croissance durable



2020 PRI assessment scores
 A+ in Strategy & Governance
 A in Private Equity
 B in Real Estate

Un engagement RSE au niveau de 123 IM...

- **Une Charte d'engagement RSE** au niveau de la société de gestion inspirée des recommandations de France Invest
- **Environnement** : réduction et compensation d'émissions, zéro bouteille plastique, recyclage et dons de matériel
- **Social** : intéressement pour tous les salariés, PEE abondé, PERECO et aides pour la garde des jeunes enfants
- **Signature de la Charte Parité** de France Invest en mars 2020
- **Mentoring** dans le cadre du programme Level20 à destination des jeunes femmes en capital-investissement et du programme Entrepreneurs dans la Ville à destination des jeunes issus de quartiers défavorisés
- Participation à la **Commission Sustainability** de France Invest



... renforcé par un mécénat financier et de compétences

- **Création en 2018 du fonds de dotation** « 123 IM Impact Mécénat » qui décerne chaque année un prix financier (50 000€ lors des précédentes éditions, 75 000€ en 2022) et un an de mécénat de compétences destiné à des associations porteuses de projets adressant les grands enjeux sociétaux de la France
- **1^{ère} édition du Prix 123 IM x Antropia ESSEC** en 2020 sur la thématique du bien-vieillir
Lauréat : l'association « Maison des Sages »
- **2^{ème} édition du Prix 123 IM x Antropia ESSEC** en 2021 sur la thématique de l'insertion par l'emploi.
Lauréat : l'association « Etre »
- **3^{ème} édition du Prix 123 IM x Antropia ESSEC** en 2022 sur la thématique de l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap
Lauréat : l'association « Signes de Sens »



Le Tourisme : un secteur essentiel, profond et résilient

Un secteur majeur pour la France

8%

De la richesse nationale produite

2m

D'emplois directs et indirects

8^{ère}

Destination touristiques mondiales, avec 90m de visiteurs internationaux

Source : Atout France, Insee, Unwto, Observatoire Société et Consommations - Données 2019

Un dynamisme retrouvée

58mds

Recettes touristiques en France en 2022. Record historique.
+2,1% vs 2019.

x2

Le trafic aérien en 2022 vs 2021

x3

La fréquentation des visiteurs sur les salons franciliens en 2022 vs 2021 (-25% vs 2019)

Source : Insee, TendancIEL, DGAC, DGE, CCI, Paris, KPMG, PwC
Données 2021-2022

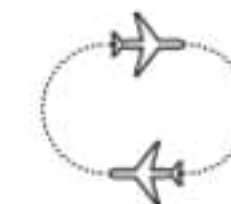
Des amplificateurs de croissance



Coupe du Monde de Rugby 2023, Jeux Olympiques Paris 2023



Plan gouvernemental "Destination France"



Retour progressif des voyageurs asiatiques

À la croisée de plusieurs secteurs d'activités

Le Tourisme présente des fondamentaux solides et un point d'entrée favorable selon 123 IM

L'hôtellerie
Un marché mature et résilient

1^{er}

Mode d'hébergement
touristique 17k hôtels / 650k
chambres / 215m de nuitées

+7%

RevPar 2022 vs 2019

+7%

Réservation fév.-avril 2023
vs fév.-avril 2019

L'hôtellerie de Plein Air

Un marché atomisé et porteur

1^{er}

Parc européen et 2^{ème}
mondial 8,5k hôtels / 703k
emplacements / 129m
nuitées

86%

De campings indépendants

+43%

Nombre de nuitées dans les
campings 4*/5* entre
2013-2019

L'hôtellerie

L'hôtellerie

1^{ère}

Place européen pour le
nombre de parc de loisirs
(#600)

1^{er}

Domaine skiable mondial
avec 350 stations

33%

Des français pratiquement
essentiellement le sport
comme activité touristiques

Des défis à relever pour continuer à créer de la valeur

Les défis

- **Difficultés de recrutement :**
 - 220 000 postes vacants dans l'industrie touristique
- **Un personnel peu formé :**
 - 50% des personnes recrutées sont issues de formations aux métiers du tourisme
- **Rémunérations peu attractives :**
 - Salaire horaire médian brut 13,5€
 - Contrats précaires
- **Fort turn over lié aux conditions de travail**
 - Plannings extensibles, cadre de travail souvent peu agréable
- **Transition Energétique**
 - Bilan énergétique trop peu pris en compte

Les objectifs extra-financiers du Fonds*

- **Partager la valeur et favoriser la progression**
 - Mise en œuvre d'un plan d'intéressement pour les salariés ou d'un système de primes sur des indicateurs opérationnels et / ou financiers
 - Minimum salarial supérieur à +5% de la convention collective applicable
 - Paiement des salaires avant le 31 du mois et/ou mise en place d'un outil facilitant l'avance sur salaire
 - Favoriser l'employabilité par le suivi et la formation du parcours de chaque collaborateur
- **Accélérer l'insertion par l'emploi**
 - Recrutement de jeunes en alternance
 - Embauche de personnes éloignées de l'emploi
 - Conclusion de partenariats avec des écoles de formation, des organismes ou associations d'aide au retour à l'emploi
 - Encouragement de l'emploi de personnes en situation de handicap
- **Accompagner la transition énergétique**
 - Amélioration des diagnostics de performances énergétiques (DPE)
 - Amélioration de la classe énergie et/ou l'étiquette GES

Et concrètement, on fait quoi ?

- Implication des équipes 123IM et accompagnement par **un auditeur externe indépendant spécialisé dans la mise en place et le suivi des plans d'action ESG**
- **Création d'un Comité de Suivi des Indicateurs Non Financiers (INF)** ayant pour mission de s'assurer de l'évolution favorable des INF, préalablement sélectionnés par chaque société du portefeuille, avec un objectif de progression minimum selon leur évaluation de départ, et d'émettre, le cas échéant des recommandations
- **Alignement d'intérêts** via l'indexation d'une partie du carried de l'équipe de 123 IM sur la progression des INF sélectionnés, jusqu'à 30% du montant total.



Pour atteindre ses objectifs, au-delà de l'accompagnement par les équipes ESG de 123 IM, le Fonds* mettra à disposition des partenaires des outils et un réseau d'experts afin de les accompagner dans la mise en œuvre de ces politiques sociales et sociétales

*Fonds réservé aux investisseurs avertis selon l'article 423-49 RGAMF. Investir dans le Fonds présente des risques de perte en capital et d'illiquidité. Source : 123 IM

Réalisations et performances 123 IM*

Hôtellerie

345M€
Investis (248M€
encours actuels)

1,2 M€
Valeur d'Entrée
cumulée

219
Hôtels financés
(162 en portefeuille)



Somnoo



Domaine du Ferret



La Cachette

57
Hôtels cédés

10.6%
TRI brut** réalisé
par Deal Team***

1.63 x
Multiple* réalisé par
Deal Team***



Le Mont-Blanc



Le Félicien



Le Régina

Hôtellerie de Plein Air

345M€
Investis (248M€
encours actuels)

701 M€
Valeur d'Entrée
cumulée

73
Campings financés
(56 en portefeuille)



Sandaya



Yukadi Villages



Koawa

57
Campings cédés

10.6%
TRI brut** réalisé
par Deal Team***

1.63 x
Multiple* réalisé par
Deal Team***



Coucoo



Le Château des marais



Palavas Camping

Loisirs

51M€
Investis

43M€
d'encours actuels

21
Opérations



Les Planards



Climbing District



Théâtre Edouard VII

3
Opérations de
cession

14,3%
TRI brut** réalisé
par 123IM

1.64 x
Multiple* réalisé par
123IM



Les Vedettes de Bréhat



Benoit Bistrot



Catlante

Un positionnement unique avec un portefeuille cible équilibré

Positionnement du Fonds

- Le FPCI 123 Hospitality Selection **** investira majoritairement dans l'**Hôtellerie et l'Hôtellerie de Plein Air** et pourra investir dans d'autres types d'hébergement touristique (hôtellerie atypique, résidences de loisirs etc.)
- **Hébergement : 70% maximum des participations du Fonds*****
- Le FPCI 123 Hospitality Selection **** investira en complément dans des **sociétés du secteur des Loisirs** qui propose une activité contribuant à développer l'activité d'Hébergement : loisirs sportifs et culturels, Restauration, Voyage, Salons etc.
- **Loisirs : 30% maximum des participations du Fonds*****

Exemples de partenaires*



Un deal flow** actuel soutenu

52

Dossiers en cours d'analyse

150 M€

Ticket total possible

8

Dossiers en cours d'analyse

60 M€

Ticket total possible

*Non représentatif des futurs partenariats du Fonds.**Non représentatif des futurs investissements du Fonds.***La répartition énoncée ne constitue qu'un objectif et n'est pas contractuelle.

****L'investissement dans le Fonds est réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-49 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le FPCI 123 Hospitality Selection comporte un risque de perte en capital et d'illiquidité.

Une stratégie claire et éprouvée sur le marché de l'Hébergement

Acquisition

Sous-jacent immobilier

Acteurs reconnus

Expertise métier

Stratégie de sortie

Epauler nos partenaires en acquisitions à l'unité ou en portefeuilles de petite taille :

- Obtenir les **valorisations** les plus **attractives**,
- Maximiser le **pouvoir** de négociation sur le cédant,
- Une **sélection** plus **fine** des actifs vs l'acquisition d'un large portefeuille,
- Identifier les leviers ESG à actionner.

Acquérir le fonds de commerce et les murs des établissements pour :

- Augmenter le levier bancaire et,
- Offrir une **protection à la baisse** aux investisseurs.

Créer des acteurs locaux **socialement reconnus** :

- La mise en œuvre de politiques sociales proactives crée de la valeur,
- Générer des économies d'échelle,
- Diversifier les risques opérationnels (géographiques et types d'actifs),
- Optimiser les pratiques de gestion.

Investissement en partenariat avec un exploitant spécialisé disposant d'une expérience solide et reconnue en matière de gestion dans leur secteur d'activité et souhaitant se développer :

- Accompagner le partenaire dans la prise en compte des critères ESG.

• **Acquisition des participations par les exploitants partenaires**, grâce à une promesse de vente des titres,

• **Cession au marché** (groupes indépendants, particuliers ou acteurs financiers).

Une stratégie claire et éprouvée sur le marché des Loisirs

Sélection

Investissement

Changement d'échelle

Acteur reconnu

Stratégie de sortie

Sélectionner des entreprises :

- Matures et rentables,
- Positionnées sur des segments de marché en croissance,
- Proposant un service à valeur ajoutée,
- Disposant de réelles barrières à l'entrée.

Investir dans des entreprises :

- Disposant d'une équipe de management solide,
- Assises sur un business model solide et résilient,
- Engagées dans une prise en compte des éléments ESG.

Accélérer le changement et la mise en place de bonnes pratiques :

- Mise en place pratiques ESG,
- Adapter l'offre aux nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux,
- Favoriser l'innovation,
- Accentuer la digitalisation,
- Optimiser les pratiques de gestion.

Créer un acteur reconnu sur son marché :

- Une organisation optimisée et efficiente.
- Une vision 360 :**
- Clients,
 - Fournisseurs,
 - Collaborateurs,
 - Partenaires financiers,
 - Enjeux sociétaux et environnementaux.

Définition de la stratégie de sortie lors de l'entrée :

- Refinancement/ cession au majoritaire,
- Cession au marché.

Thèse d'investissement privilégiée par secteur



Camping Viglamo – Leucate. En portefeuille depuis 2019

Le Fonds est réservé aux investisseurs autorisés selon l'article 423-49 RGAMF. Investir dans le Fonds présente des risques de perte en capital et d'illiquidité.

Cibles

Stratégie

Hôtellerie

- Priorité aux dossiers « Murs & Fonds »
- Emplacements Prime en région parisienne, dans les grandes villes de province, en montagne ainsi que sur les principaux littoraux touristiques
- Etablissements de 30 à 150 lits
- Travaux de rénovations &/ou potentiel d'amélioration opérationnelle

- Renforcement de l'**ancrage local** de nos partenaires par une stratégie d'acquisitions
- Amélioration des **performances opérationnelles**
- Mise en place de **politiques sociales pro actives**

HPA

- Priorité aux dossiers « Murs & Fonds »
- Emplacement Prime dans des zones touristiques attractives
- Etablissements haut-de-gamme de 3 à 5*
- Etablissements de 150 à 500 emplacements
- Travaux de rénovations &/ou potentiel d'amélioration opérationnelle

- Amélioration des **performances énergétiques**
- Soutien aux plans de **développement** via l'ouverture de nouveaux établissements
- Réorganisation **capitalistique**

Loisirs

- Large spectre de marchés adressés (théâtre, parc de loisir, groupe de restauration, navette fluviale etc.)
- Actif déjà bien établi sur son marché
- Image attractive de la Cible ou positionnement reconnu du Groupe
- Potentiel d'amélioration opérationnelle.

- Investissements de capacité ou d'adaptation de l'offre
- Innovation
- Amélioration des performances opérationnelles
- Développement national ou international
- Intégration des enjeux ESG

Facteurs de création de valeur

Performance

Amélioration de la **performance** selon trois axes :

- **Développement du chiffre d'affaires** (i) mise en place de méthodes de commercialisation (yield management, digitalisation...) et (ii) amélioration de l'offre (rénovations, digitalisation, adaptation),
- **Amélioration/optimisation de la marge sur EBITDA** grâce à une **revue de la structure de coûts et une amélioration du pilotage**,
- Amélioration des **politiques sociales, sociétales et environnementales**
 - i. Insertion professionnelle (recrutement de jeunes alternants, de personnes éloignées de l'emploi ...)
 - ii. Partage de la valeur (plan d'intéressement, amélioration des conditions salariales...)
 - iii. Transition Energétique (amélioration des étiquettes énergétique, GES...)

Valeur de sortie

Amélioration des multiples de sortie liée à :

- Pour l'hôtellerie/HPA : **capacité d'arbitrage** au sein des plateformes constituées entre des cessions à l'unité ou en portefeuille,
- **Stratégie de consolidation** de premier niveau sur les différents marchés permettant de créer des petits groupes suffisamment significatifs pour intéresser les leaders du marché,
- Marque employeur attractive suite à l'intégration des critères **ESG**,
- **Leader** sur un segment de marché ou zone géographique.

Deleverage

- **Remboursement de la dette** d'acquisition au cours de la durée de l'investissement,
- Rendu possible par des **cash flows récurrents**.



Renaissance Arc de Triomphe - Paris

En portefeuille depuis 2021

Une équipe de gérants dédiés

Directeurs Associés



**Pierre
Dupuy-Chaignaud**



**Johann
Devaux**

Directeurs d'investissements



**Pierre
Reveillon**



**Jocelyn
Tête**

Chargés d'affaires seniors



**Eugénie
Teppe**



**Edouard
Delecourt**

Analystes / chargé d'affaires



**Jérémy
Afriat**



**Chloé
Roy**



**Timothée
Pacquement**

Equipe ESG



**Karen
Bonvallet**



**Victoria
Charles**

Caractéristiques générales

Forme juridique	FPCI*
Société de gestion	123 Investment Managers
Zone géographique	Minimum 90% France avec possibilité d'investir jusqu'à 10% maximum dans des pays membre de l'Union Européenne
Durée cible**	8 ans, prorogeable 2 fois 1 an soit 10 ans au maximum (hors période de souscription)
TRI net cible**	Parts A1 : 9% Parts A2 : 10% (après frais de gestion et distribution du carried interest)
Instruments	Actions et Obligations Convertibles
Montant minimum de l'engagement	A1 : 100.000 euros / A2 : 1.000.000 euros
Hurdle rate	1.20x de multiple
Secteur	Tourisme
Nombre de participations	Entre 25 et 40
Taille visée	160 M€
Règlement SFDR / Disclosure	Article 8, au sens du Règlement européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers
Frais de gestion	Parts A1 : 2.9% sur l'engagement pendant la période d'investissement puis appliqué sur l'actif net ensuite. Parts A2 : de la date de constitution jusqu'à la date de clôture : 1.2% du montant total des engagements augmenté de 0.6% du montant global appelé. De la date de clôture jusqu'au dernier jour de liquidation : 1.8% de l'actif net du fonds attribuable aux parts A2
Carried Interest	Part marginale de 20% au dessus du hurdle rate, l'équipe de gestion ayant investi 0,25% du Fonds. 30% du carried interest sera annexé à l'atteinte d'objectifs sur l'amélioration d'Indicateurs Non Financiers (INF) préalablement sélectionnés par chaque participation.

*L'investissement dans le Fonds est réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-49 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le FPCI 123 Hospitality Selection comporte un risque de perte en capital et d'illiquidité. **Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont ni garantis ni contractuels et ne constituent que des objectifs de gestion.

Synthèse

FPCI 123 Hospitality Selection*, une opportunité de long terme, un partenaire de référence

Des entrepreneurs qui accompagnent des entrepreneurs

- Acteur de référence dans le secteur du Tourisme en France avec plus de 500M€ investis pour 155 projets financés depuis 2008***, sourcing de premier plan : 500 dossiers étudiés chaque année, une spécialisation sur les PME
- Une approche de bon sens avec dans l'hôtellerie et l'HPA grâce des partenariats de long terme établis avec des spécialistes du secteur, des investissements diversifiés géographiquement, par gamme, par type d'hébergement, et murs + fonds pour une résilience accrue
- Un sélection pointue dans le secteur des Loisirs basée sur l'analyse de la qualité de l'offre, l'équipe de management et la résilience du business model.
- Un processus d'investissement prenant en compte des enjeux de durabilité : mise en place de plans d'actions pour réduire l'impact environnemental des actifs, améliorer les conditions sociales et contribuer à la résolution d'enjeux sociétaux avec un accompagnement jusqu'au terme. Alignement d'intérêt : indexation d'une partie du carried interest de l'équipe de gestion sur la progression d'INF sélectionnés par chaque ligne du portefeuille.
- Un track record de qualité***: Hôtellerie : TRI brut de 10,6%, HPA : TRI brut 8,9%, Loisirs : TRI brut de 14,3%

Une opportunité d'investissement historique dans un secteur majeur

- Un secteur majeur pour la France : 8% du PIB national en 2019 / +3,4% par an de la consommation touristique en France entre 2016 et 2019 / +2,1% des recettes du tourisme international en France en 2022 versus 2019/ 2M d'emplois directs et indirects pour le Tourisme et 105Mds€ de dépenses pour les loisirs
- Un point d'entrée favorable avec une reprise enclenchée depuis le S2-2021 qui se confirme sur des secteurs qui ont démontré leur résilience face aux crise successives
- Des secteurs aux fondamentaux solides pour une croissance à long terme durable

Un fonds au couple rendement-risque cible attractif

- Un rendement brut cible de 2.0x** sur la base d'un TRI net de [9% ou 10% en fonction de la part] par an** grâce à:
 - a. Un fonds cible de 160M€ au portefeuille diversifié de c.25/40 participations réparties à 70% maximum sur le secteur de l'Hébergement et 30% sur les Loisirs
 - b. Une stratégie éprouvée qui intègre une transformation responsable pour continuer à créer de la valeur (Article 8 SFDR)
 - c. Un horizon d'investissement long (8 ans hors période de prorogation) pour parer à toute volatilité du marché**

*Le Fonds est réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-49 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le FPCI 123 Hospitality Selection comporte un risque de perte en capital et d'illiquidité. **Le rendement cible et la durée cible d'investissement ne sont ni garantis, ni contractuels. Ils ne constituent que des objectifs de gestion. ***Les performances et les investissements passés ne présagent pas des performances futures. Sources : Insee, Atout France - Données 2019.

Profils de risque du FPCI 123 Hospitality Selection

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 vive-ment 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 LIÉ A UN INVESTISSEMENT DANS LE FONDS

Le Fonds pourra investir la quasi-totalité, voire la totalité de ses Actifs, dans les Sociétés du Portefeuille. En conséquence, la performance du Fonds est directement liée à la performance des Sociétés du Portefeuille dans lesquelles il investit. Les rendements passés d'investissements similaires ne donnent pas nécessairement une indication sur ceux que produira l'investissement du Fonds. Rien ne garantit en effet que le Fonds atteindra ses objectifs de rendement ni que les sommes investies seront recouvrées. L'Investisseur qui envisage de faire un placement dans le Fonds est donc invité à évaluer soigneusement les risques, notamment visés à l'Article 8 avant d'investir dans le Fonds (cette liste n'est pas exhaustive). Tout investissement peut aussi bien se dévaloriser que se valoriser.

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 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.

RISQUES LIÉS AU SECTEUR D'ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS DU PORTEFEUILLE

Les Investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents au secteur de l'hôtellerie. Il existe plusieurs facteurs de risques pouvant avoir un impact négatif sur ce secteur d'activité et donc sur la valeur des Sociétés du Portefeuille dans lesquelles investira le Fonds, notamment ceux liés à la fréquentation des établissements hôteliers. En effet, la rentabilité d'un hôtel étant fortement corrélée à son taux d'occupation et à sa fréquentation, si la fréquentation des villes des établissements sélectionnés venait à être réduite de manière drastique, par exemple dans l'hypothèse d'un acte de terrorisme, d'une crise sanitaire de type Covid-19, d'un événement entraînant une pollution importante, ou tout autre événement susceptible de nuire à la fréquentation de la ville concernée, le taux de remplissage de l'établissement hôtelier en serait affecté et cela aurait un impact significatif sur sa stratégie globale, ses résultats financiers et sa rentabilité.

La liste de risque n'est pas exhaustive. Les autres facteurs de risque sont détaillés à l'article 8 du règlement du Fonds.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au règlement du fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.



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

Mars 2023

© 123 Investment Managers

Société de gestion agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (agrément GP 01-021) - S.A. à Directoire et Conseils de Surveillance au capital de 534,706 euros, sis 94 rue de la Victoire 75009 Paris - R.C.S. PARIS B 432 510 345 - Code APE 6430Z