

OPTI NEWS NOVEMBRE 2019

La fin d'année est un moment propice à la réflexion sur votre stratégie patrimoniale, dans sa composante fiscale notamment.

DECOUVREZ LE PRIVATE EQUITY POUR :

- **REDUIRE VOTRE FISCALITE (18% plafonnés : voir tableau plus bas).**
- **DEVELOPPER VOTRE PATRIMOINE**
- **DIVERSIFIER VOS INVESTISSEMENTS,**
- **ECHAPPER A LA VOLATILITE DES MARCHES FINANCIERS,**
- **OBTENIR DES RENDEMENTS ATTRACTIFS (+/- 6%/an).**

Je vous propose de réfléchir aux deux bonnes raisons d'investir dans l'économie réelle et de découvrir les charmes de certains investissements en PRIVATE EQUITY :

- Premièrement vous échappez ainsi à la volatilité des marchés financiers, vers lesquels tout titulaire d'un contrat d'assurance vie est orienté pour obtenir un rendement que les fonds euros ne procurent plus (rendement 2019 moyen attendu : 1.3%, inférieur à l'inflation).
Nul besoin d'insister sur la sensibilité de ces marchés aux tweets de D.Trump, aux guerres commerciales multilatérales, au terrorisme, au BREXIT, au risque géo politique omniprésent, bref à des phénomènes irrationnels et non maitrisables.
- Deuxièmement un avantage fiscal sous forme d'une réduction d'impôt sur le revenu est accordé, rémunérant une prise de risque qu'il convient de mesurer....à l'aune des objectifs de Taux de Rentabilité Interne annuels de l'ordre de 6% hors avantage fiscal.

La solution alternative de s'intéresser à des investissements décorrélés des marchés financiers, permet de répondre aux objectifs cités en introduction, malgré des caractéristiques susceptibles de freiner les ardeurs : capital non garanti, rentabilité non garantie....

Mais n'est- ce pas le cas de tout investissement, exception faite des fonds euros et livrets ?

J'ai sélectionné différents supports et thèmes d'investissement, dans des secteurs qui offrent des perspectives attrayantes, et dont les sociétés de gestion peuvent se prévaloir de bonnes performances par le passé.

STATUT JURIDIQUE ET FISCAL	Investissement direct	FIP	FIP	FCPI
	au capital	Fonds d'Investissement de Proximité	Fonds d'Investissement de Proximité	Fonds Commun de Placement pour l'innovation
SOCIETE DE GESTION	OCP BUSINESS CENTER	123 IM 123 HORIZON PME	EXTENDAM FIP OBJECTIF FRANCE	IDINVEST PARTNERS
OBJET	Valorisation de l'immobilier Création de centre d'affaires	Financement de projets de: tourisme: hôtellerie et campings santé: EHPAD, résidences seniors pharmacie, enseignement, industrie	Financement de projets dans hôtellerie d'affaires en Europe	Financement de start-up européennes innovantes
INVESTISSEMENT MINIMUM	20 000 euros	1 000 euros	1 000 euros	1 000 euros
Plafond d'investissement	50 000/100 000	12 000/24 000	12 000/24 000	12 000/24 000
REDUCTION IR	18%	18%	18%	18%
< 10 000 niche fiscale	18 000 excédent reportable	plafond: 4320 euros pour couple	plafond: 4320 euros pour couple	plafond: 4320 euros pour couple
HORIZON DE SORTIE	5 ans	6 à 8 ans Indisponibilité fiscale: 5 ans	6 à 8 ans Indisponibilité fiscale: 5 ans	7 à 9 ans Indisponibilité fiscale: 5 ans
DISTRIBUTION	NON	NON	NON	NON
FISCALITE A LA SORTIE	PFU (30%)	Plus-value: exo d'IR	Plus-value: exo d'IR	Plus-value: exo d'IR
IFI: NON		mais prélèvements sociaux 17,2%	mais prélèvements sociaux 17,2%	mais prélèvements sociaux 17,2%

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir la documentation relative à ces fonds, vous accompagner et vous conseiller dans cette démarche d'investissement et de défiscalisation.

Bien cordialement,

P.RICHARD



Statuts professionnels :

Conseil en Investissement Financier (C.I.F) : adhérent ANACOFI/CIF N°E003913.

Courtier d'Assurance : Immatriculation ORIAS : 14004732 ; www.orias.fr.

Intermédiaire en Opérations de Banque et Services de Paiement (IOBSP).

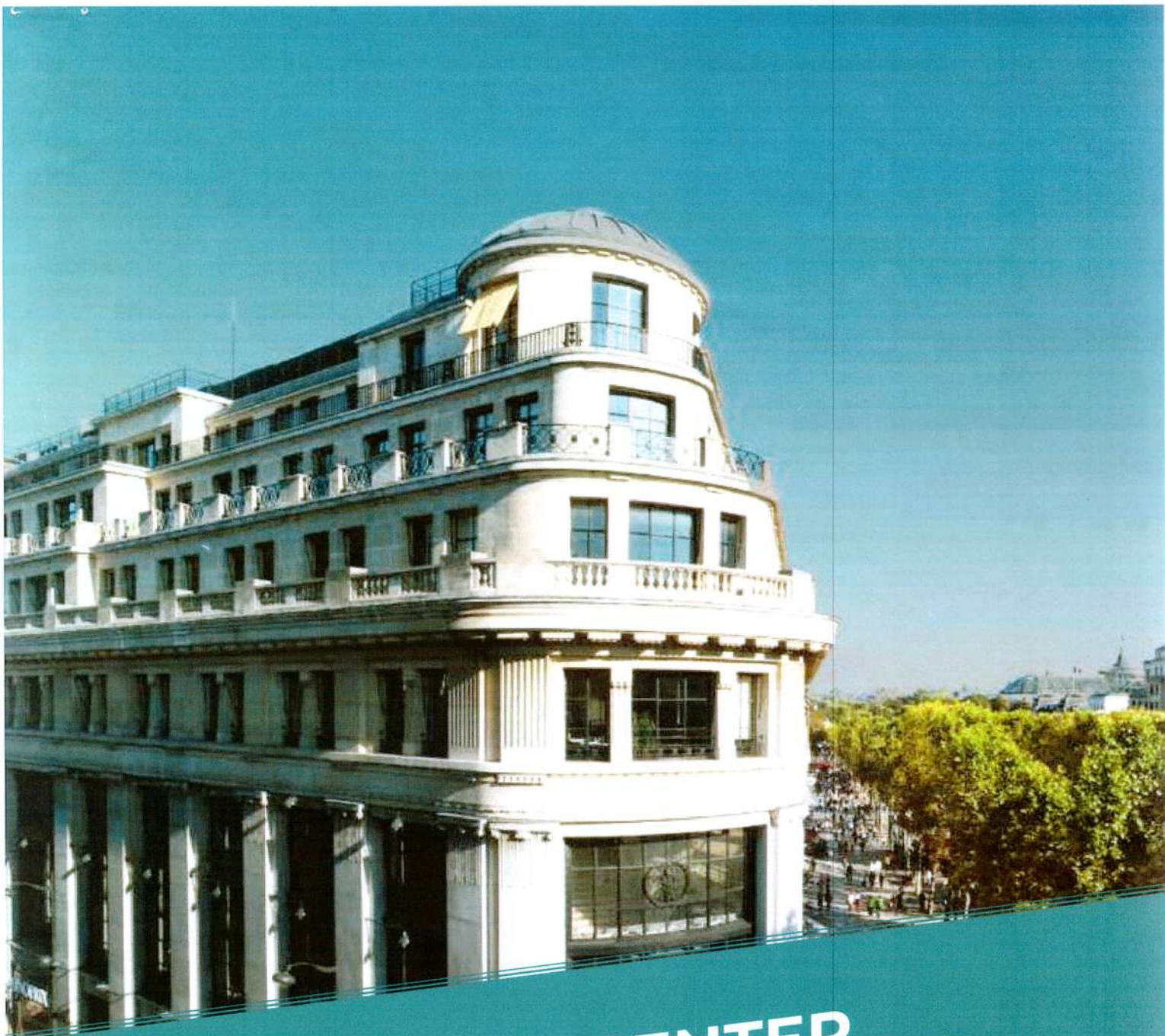
Agent Immobilier : carte n° CPI 1310 2018 000 025 047 (sans détention de fonds), délivrée le 1/03/2018 par CCI Marseille-Provence.

Coordonnées :

Site : www.optipatrimoine.net mail : contact@optipatrimoine.net Tel : 06 10 91 58 27

Le Mazarin, 20 Bd du Roi René 13100 AIX-EN-PROVENCE

SARL au capital de 7500 euros RCS : 502 509 110 // 2011B02073 N° TVA intracommunautaire : FR9650250911000024



OCP BUSINESS CENTER

INVESTIR DANS UN ACTIF DURABLE

UN MARCHÉ EN FORTE CROISSANCE

Les centres d'affaires et les espaces de coworking représentent une alternative à la location de bureaux en bail 3/6/9. Grâce à une offre comprenant de nombreux services ainsi qu'à la flexibilité des contrats proposés, l'hébergement en centre d'affaires séduit de plus en plus de PME, de grands groupes et de professions libérales.



MARCHÉ DES CENTRES D'AFFAIRES ET DU COWORKING

Le marché des centres d'affaires et du coworking enregistre une croissance à deux chiffres en France et dans le reste du monde, témoignant de l'augmentation de la demande en bureaux alternatifs.

En France, le nombre de centres a été multiplié par 10 depuis 2012, la flexibilité et la simplicité étant les principaux critères plébiscités par les utilisateurs de ces espaces hybrides.

Si les espaces de travail partagés ne représentent encore que 5% de la demande placée de bureaux dans le centre de Paris, le potentiel de croissance est important : à titre d'exemple, la proportion est actuellement de 20% à Londres et 9% à Madrid.



670 000 m²

SURFACE TOTALE

DES CENTRES D'AFFAIRES &
DE COWORKING EN FRANCE



957 m²

SURFACE MOYENNE

D'UN ESPACE FLEXIBLE
EN FRANCE



700

SITES EN FRANCE

DONT 250 EN
ILE-DE-FRANCE

L'évolution de la demande des entreprises en matière de bureaux ne se fait pas au détriment de la rentabilité pour les propriétaires d'actifs. En effet, à surface égale, un espace de coworking / centre d'affaires génère jusqu'à deux fois plus

de chiffre d'affaires qu'une location traditionnelle en bail 3/6/9 dans le centre de Paris (Paris QCA). La mutualisation des espaces et des services permet de créer plus de valeur pour les exploitants.

1 214€ / m²

REVENU ANNUEL MOYEN
EN ESPACE DE COWORKING

VS

504€ / m²

REVENU ANNUEL MOYEN
EN BAIL 3/6/9

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Les sociétés OCP Business Center réalisent l'acquisition d'immeubles et de plateaux de bureaux à Paris afin de les exploiter dans le cadre d'une activité de centres d'affaires, c'est-à-dire d'hébergement et de services aux entreprises. L'activité des sociétés OCP Business Center repose sur des revenus récurrents versés par des occupants de moyen/long terme.



OBJECTIFS DE CRÉATION DE VALEUR



⁽¹⁾ Décote moyenne constatée sur le prix des acquisitions immobilières réalisées par les sociétés OCP Business Center 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 & 14, 15, 16, OCP Club Deal 1 & 2 et OCP Club 150 par rapport au prix moyen par secteur publié par la Chambre des Notaires de Paris.

Ces hypothèses sont communiquées à titre purement indicatif, les sociétés OCP Business Center ne sont pas en mesure de garantir la réalisation effective d'une de ces hypothèses. Celle-ci dépendra de l'activité et des conditions de marché futures. Il est précisé que les investisseurs bénéficient d'une préférence à hauteur de 125 % sur les dividendes, le rachat des actions et le boni de liquidation éventuels.

PRÉSENTATION



OCP | Finance

OCP Business Center est une société du groupe OCP FINANCE créé par Jeremy OININO (HEC/Telecom Paris) et Olivier CAHANE (HEC/Telecom Paris).

OCP FINANCE est un groupe diversifié qui développe principalement une offre de centres d'affaires sous la marque OCP Business Center dont la croissance a été financée grâce à des solutions d'investissement innovantes en direction des particuliers et des entreprises.

Afin de mener à bien son activité, OCP FINANCE a recruté des professionnels bénéficiant d'expériences complémentaires au sein de grands groupes (Regus, BNP Paribas Real Estate...).

A ce jour, OCP FINANCE détient 21 centres d'affaires, principalement à Paris et ambitionne de devenir leader sur ce marché à moyen terme.

UNE SÉLECTION RIGOUREUSE



EMPLACEMENT

- Paris et première couronne en priorité
- Moins de 5 minutes du métro
- Centre d'activités économiques



PRIX

- Achat de locaux vides
- Partenariats avec des institutionnels et des brokers reconnus
- Décote moyenne de 48 % par rapport au prix du marché ⁽¹⁾



AMÉNAGEMENT

- Surfaces comprises entre 400 m² et 3 000 m²
- Plateaux de bureaux ou immeubles en pleine propriété
- Travaux d'aménagement réalisés par des architectes spécialisés



⁽¹⁾ Décote moyenne constatée sur le prix des acquisitions immobilières réalisées par les sociétés OCP Business Center 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 & 14, 15, 16, OCP Club Deal 1 & 2 et OCP Club 150 par rapport au prix moyen par secteur publié par la Chambre des Notaires de Paris.

EXEMPLE DE RÉALISATION



AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

OCP Business Center 15



11, RUE DE LOURMEL - 75015 PARIS - Métro Duplex / Bir Hakeim

Prix d'acquisition : 5 384 €/m² > Décote de 42,5 % par rapport au prix du marché ⁽²⁾

⁽²⁾ Source : Chambre des Notaires de Paris.

AUTRES EXEMPLES D'ACQUISITION ⁽³⁾

66 avenue des Champs-Élysées 75008 Paris : 6 974 €/m² > Décote de 46,5 % par rapport au prix du marché

24 rue de Clichy 75009 Paris : 5 950 €/m² > Décote de 39 % par rapport au prix du marché

6 rue de Musset 75016 Paris : 4 730 €/m² > Décote de 47 % par rapport au prix du marché

47 rue Popincourt 75011 Paris : 4 050 €/m² > Décote de 56 % par rapport au prix du marché

18 rue de Goubet 75019 Paris : 2 526 €/m² > Décote de 65 % par rapport au prix du marché

6 avenue Ingres 75016 Paris : 5 802 €/m² > Décote de 43 % par rapport au prix du marché

5 avenue du Général de Gaulle 94160 Saint-Mandé : 4 032 €/m² > Décote de 46,5 % par rapport au prix du marché

⁽³⁾ Biens acquis par les sociétés OCP Business Center et OCP Club Deal entre 2014 et 2018.

FISCALITÉ



SOUSCRIPTEUR



OCP BUSINESS CENTER



CENTRES D'AFFAIRES

..... INVESTISSEMENT

..... ACHAT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

25%

DE RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU (IR) JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2019 ⁽¹⁾

dans la limite de 10 000 € ⁽²⁾ par an (art. 199 terdecies-0 A du CGI) pendant 5 ans.

Exemple : pour un investissement de 100 000 € en 2019, vous bénéficiez d'une réduction d'IR de 25 000 € répartie comme suit :

- 10 000 € en 2019
 - 10 000 € en 2020
 - 5 000 € en 2021
- }- 25 000 €

100%

DE L'INVESTISSEMENT NON ASSUJETTI À L'IFI

(art. 965 du CGI).

30%

D'IMPOSITION SUR LES PLUS-VALUES ÉVENTUELLES

Prélèvement Forfaitaire Unique (art. 200 A du CGI).

⁽¹⁾ Sous réserve de la publication au journal officiel d'un décret pris en application de l'article 118 de la loi de finances du 28 décembre 2018.

⁽²⁾ Plafond global des niches fiscales.



AVERTISSEMENT

Il appartient à l'investisseur d'apprécier l'intérêt d'un investissement dans OCP Business Center par rapport à sa situation particulière. A cet effet, les investisseurs peuvent faire la demande à la société de tout document de nature à éclairer leur prise de décision directement à l'adresse contact@ocpfinance.com.

L'attention des investisseurs est attirée sur les risques liés à un investissement dans OCP Business Center, en particulier sur :

1

Le risque de perte en capital ainsi que l'absence de garantie de rendement pour les investisseurs.

2

Le risque d'illiquidité dans la mesure où OCP Business Center n'a prévu aucun mécanisme particulier de sortie pour les investisseurs.

3

Le risque de remise en cause de l'avantage fiscal.

SYNTHÈSE DU DISPOSITIF ET DES FRAIS

FORME JURIDIQUE	SOCIÉTÉ ANONYME
NATURE DE L'OPÉRATION	AUGMENTATION DE CAPITAL
MONTANT DE L'OPÉRATION	7 999 900 €
AVANTAGE FISCAL	RÉDUCTION D'IR DE 25 % DU MONTANT INVESTI ⁽¹⁾
DROITS D'ENTRÉE	AUCUN
FRAIS DE SORTIE	AUCUN
PRIX D'EXERCICE	100 € PAR ACTION
SOUSCRIPTION MINIMUM	20 000 €
CLÔTURE DES SOUSCRIPTIONS	16 DÉCEMBRE 2019

⁽¹⁾ 25% de réduction d'impôt sur le revenu (IR) jusqu'au 31 décembre 2019 dans la limite de 10 000 € par an (art. 199 terdecies-0 A du CGI) pendant 5 ans, sous réserve de la publication au journal officiel d'un décret pris en application de l'article 118 de la loi de finances du 28 décembre 2018.

ESTIMATION DES FRAIS LIÉS À L'ÉMISSION	
HONORAIRES DE CONSEIL ET D'ASSISTANCE	5 % DU MONTANT DE L'OPÉRATION
ESTIMATION DES FRAIS ANNUELS DE CONSEIL	
FRAIS VERSÉS À OCP FINANCE	1,5 % DU MONTANT DE L'OPÉRATION

Les sociétés OCP Business Center appartiennent au Groupe OCP Finance, SAS au capital de 63 329 10 €. RCS Paris 519 782 841
Siège social 49-51, rue de Ponthieu 75008 Paris - Droite à l'image : Miero.



Photos d'illustration

FIP

**123HORIZON
PME 2018**

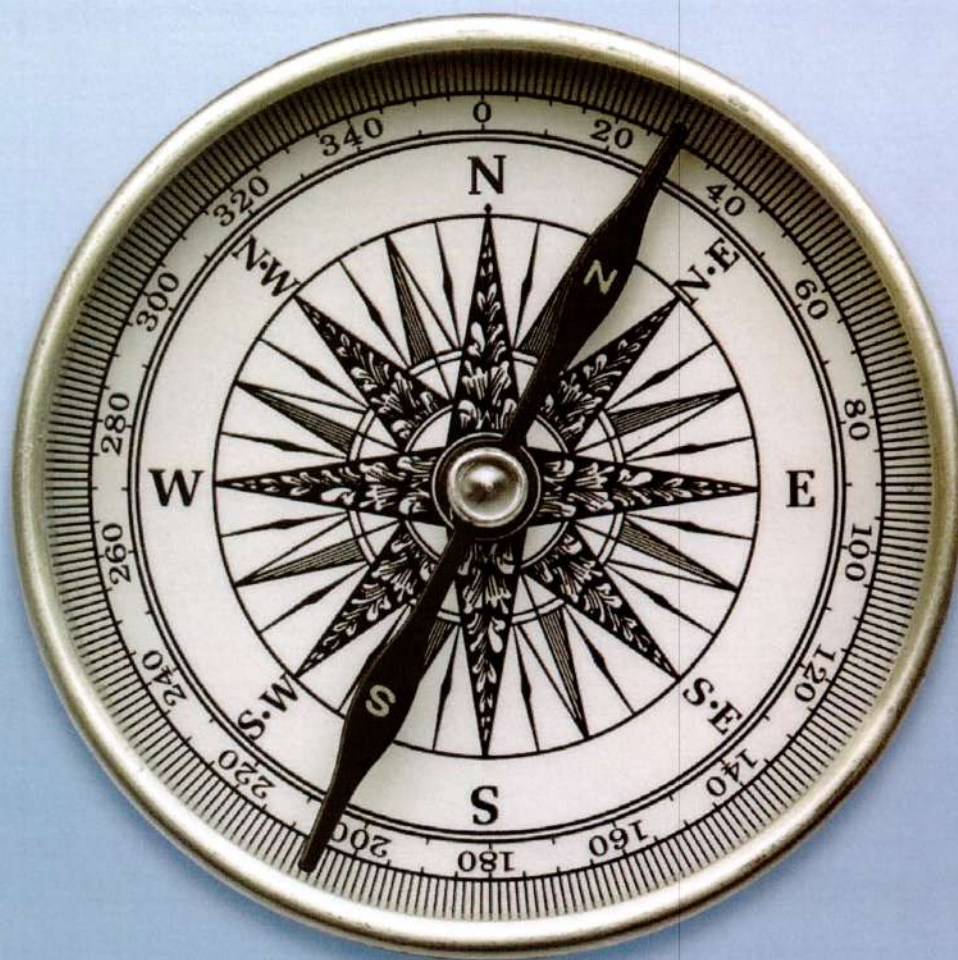
...
Fonds
d'investissement
de proximité

OFFRE IR
2018



INVESTMENT
MANAGERS

MONEY IN MOTION



FISCALITÉ

Une réduction d'impôt sur le revenu de 18 %⁽¹⁾ pouvant aller jusqu'à 25%⁽¹⁾, en fonction de la date de publication du décret

A la date de publication de cette plaquette, le souscripteur du FIP 123Horizon PME 2018 peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 18%⁽¹⁾ de son investissement (hors droits d'entrée).

Toutefois, le point II de l'article 74 de la loi de finances pour 2018 prévoit une augmentation du taux de réduction d'IR à 25%⁽¹⁾ pour l'investissement dans un FIP, sous réserve que celui-ci soit investi à 100% dans des sociétés éligibles. A la date de publication de cette plaquette, le décret d'application de cet article n'a pas été publié. **Le taux de 25%⁽¹⁾ s'appliquera aux versements effectués dans le FIP 123Horizon PME 2018 à compter d'une**



Exonération d'IR des produits distribués par le FIP et des plus-values éventuellement réalisées lors de la cession des parts, hors prélèvements sociaux⁽³⁾ (les porteurs de parts A ne peuvent en demander le rachat par le Fonds pendant la durée de vie du Fonds le cas échéant prorogée)⁽⁴⁾.

date fixée par décret, qui ne peut être postérieure de plus de trois mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne.

Le souscripteur du FIP 123Horizon PME 2018 pourra ainsi bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu selon le taux en vigueur au moment de son investissement (hors droit d'entrée) en fonction de la date de publication du décret selon les modalités ci-dessous :

Réduction 18%¹



Réduction max.

2 160 €

4 320 €²

Investissement max.

(hors droits d'entrée)

12 000 €

24 000 €²

Réduction 25%¹



Réduction max.

2 160 €

4 320 €²

Investissement max.

(hors droits d'entrée)

8 640 €

17 280 €²

En contrepartie d'une période de

blocage des rachats de parts pendant une durée minimale de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024, pouvant aller jusqu'à 8 années en cas de prorogation de la durée de vie du FIP 123Horizon PME 2018 sur décision de la société de gestion, soit jusqu'au 31 décembre 2027.

Engagement fiscal de détention :

jusqu'au 31 décembre de la 5^{ème} année suivant celle de la souscription des parts du Fonds.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.

RISQUES GÉNÉRAUX LIÉS AUX FONDS D'INVESTISSEMENT DE PROXIMITÉ (FIP)

Risques de perte en capital : le FIP 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 FIP comporte un risque de perte en capital en cas de dégradation de la valeur des actifs dans lesquels le FIP est investi.

Risques d'illiquidité des actifs du FIP : le FIP pourra être investi dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers, peu ou pas liquides. Afin de respecter les délais de liquidation du portefeuille, il ne peut être exclu que le FIP éprouve des difficultés à céder de telles participations au niveau de prix souhaité, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur liquidative des parts du FIP.

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 FIP 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 (risque action, risque de crédit, risque de taux, risque au niveau de frais) sont mentionnés dans le Règlement du FIP. Par ailleurs, il est précisé que le FIP 123Horizon PME 2018 ne procédera à aucune distribution pendant un délai de 5 ans à compter de la clôture de la période de souscription des parts de catégorie A soit jusqu'au 31 décembre 2024 inclus. Au-delà de ce délai, aucune garantie ne peut être donnée s'agissant de la réalisation de distributions par le FIP 123Horizon PME 2018.

DURÉE DE BLOCAGE ET RISQUES DU PRODUIT

⁽¹⁾ De l'investissement réalisé dans le FIP 123Horizon PME 2018 (hors droits d'entrée), en fonction du taux de réduction en vigueur au moment de l'investissement et en contrepartie d'une période de blocage des rachats de parts pendant une durée minimale de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024, pouvant aller jusqu'à 8 années en cas de prorogation de la durée de vie du FIP 123Horizon PME 2018 sur décision de la société de gestion, soit jusqu'au 31 décembre 2027. À 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 conservation de ses parts jusqu'au 31 décembre de la 5^{ème} année suivant celle de la souscription. Par ailleurs, le montant total des avantages fiscaux au titre de l'IR est plafonné à 10.000 € par an et par foyer fiscal. ⁽²⁾ À savoir les contribuables mariés ou pacsés et soumis à imposition commune. ⁽³⁾ 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, les prélèvements sociaux s'élèvent à 17,2%. ⁽⁴⁾ L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que ces différents dispositifs fiscaux sont susceptibles d'évoluer postérieurement à la date d'agrément du FIP. Pour plus de détails, veuillez consulter la Note Fiscale.

POINTS CLÉS DU FIP

Une stratégie d'investissement multisectorielle et opportuniste

Le FIP 123Horizon PME 2018 réalisera ses investissements en capitalisant sur l'expérience et les convictions de gestion des gérants d'123 IM. L'objectif est de répartir les investissements sur les secteurs d'activité que les gérants d'123 IM jugeront porteurs et avec de bonnes perspectives de croissance en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'illiquidité. A titre d'exemple, 123 IM a investi ces dernières années dans les secteurs de la dépendance-santé (EHPAD, Résidences Séniors), de l'hôtellerie, de l'enseignement privé, des commerces sous enseigne ou encore de l'industrie traditionnelle française.

Un mécanisme d'investissement flexible privilégiant les obligations convertibles

Le FIP 123Horizon PME 2018 a pour objectif d'investir significativement sous forme d'obligations convertibles, dans la limite de 60 % maximum de son actif.

L'obligation convertible est un outil hybride de financement qui se situe en termes de risque / rendement entre le financement bancaire et le financement en actions. En contrepartie de ce profil de risque, l'obligation convertible dispose de perspectives de rendement moins importantes que l'investissement traditionnel sous forme d'actions. Les gérants d'123 IM chercheront des obligations ayant des maturités de 3 à 6 ans. Investir en obligations convertibles n'est pas une garantie contre le risque de défaut d'une PME et présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

L'expérience d'123IM dans ses secteurs de prédilection (chiffres au 1er janvier 2018)



TOURISME

275M€ DÉPLOYÉS
(134 hôtels / 23 campings)



EHPAD

177 M€ DÉPLOYÉS
(44 EHPAD /
25 résidences-services)



PHARMACIES

40 M€ DÉPLOYÉS
(16 officines)

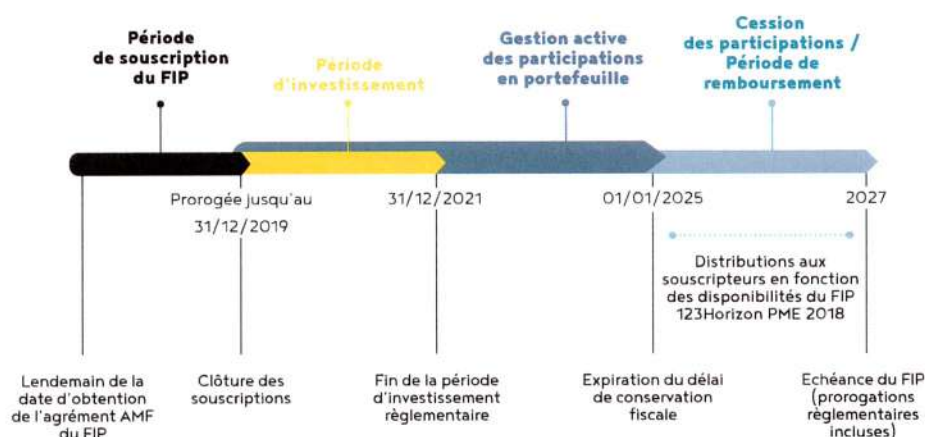


ENSEIGNEMENT

25 M€ DÉPLOYÉS
(26 établissements)

(Source 123 IM. Il n'est pas garanti que le FIP 123Horizon PME 2018 détienne des titres de sociétés de ces secteurs.)

Des distributions éventuelles effectuées au fur et à mesure que le FIP cède ses participations



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 FIP, soit à compter du 1er janvier 2025, le FIP 123Horizon PME 2018 pourra procéder à des distributions, en fonction de ses disponibilités.

Les distributions réalisées au profit des porteurs de parts A du FIP 123Horizon PME 2018 seront exclusivement réalisées en numéraire, et se feront par voie de réduction de la valeur liquidative des parts A. L'attention des investisseurs qui souhaitent bénéficier d'une réduction d'IR en 2019 (sur leurs revenus de 2018) est attirée sur le fait qu'ils doivent avoir souscrit et libéré leurs parts au plus tard le 31 décembre 2018.

DES GÉRANTS ENGAGÉS

Les gérants d'123 IM ont souhaité prendre un engagement fort d'alignement d'intérêts avec les souscripteurs du FIP 123Horizon PME 2018. Ainsi, les gérants d'123 IM ne percevront l'intégralité de leur « intéressement » (incluant l'Attribution d'Égalisation tel que ce terme est défini dans le Règlement du FIP) que si les souscripteurs du FIP 123Horizon PME 2018 atteignent une rentabilité (nette de frais) de 115% (soit un rendement de +15% sur l'investissement d'origine au terme de la durée de blocage). Si cet objectif est atteint, le solde des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du FIP (tel que ce terme est défini dans le Règlement du FIP) sera réparti comme suit : (i) 80% pour les souscripteurs, (ii) 20% pour 123 IM (en contrepartie d'un investissement dans le FIP qui ne représentera que 0,25% au minimum du total des souscriptions).

Document non contractuel édité en octobre 2019. Ce document ne se substitue pas au document d'Informations clés à destination de l'investisseur (« DICI ») visé par l'AMF. Le DICI sera remis au souscripteur préalablement à sa souscription. Le prospectus complet du Fonds comprenant le DICI, le Règlement ainsi que la note fiscale (non visée par l'AMF), le dernier rapport annuel et la dernière composition de l'actif semestrielle du Fonds sont disponibles sur simple demande écrite du porteur.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

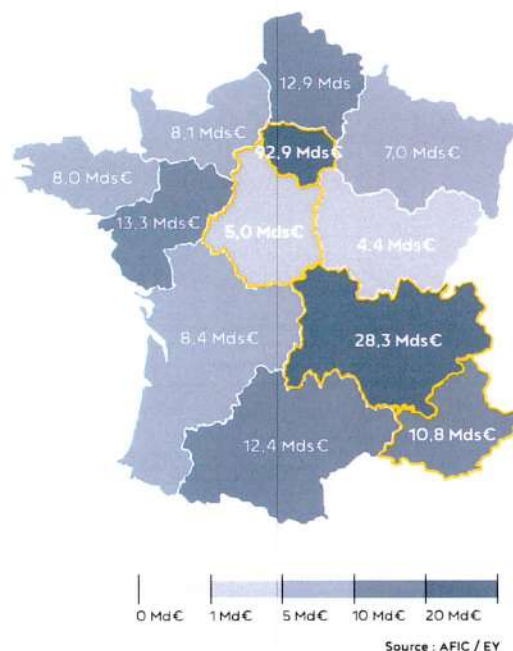
Accompagner la croissance et le développement des PME françaises

Le FIP 123Horizon PME 2018 a pour objectif de financer le développement des entreprises françaises de taille moyenne (PME) et d'accompagner les entrepreneurs dans leurs stratégies de croissance. A ce titre, le FIP se concentrera sur des entreprises dont la valorisation est inférieure à 30 M€, segment sur lequel 123 IM est aujourd'hui l'investisseur leader en France.

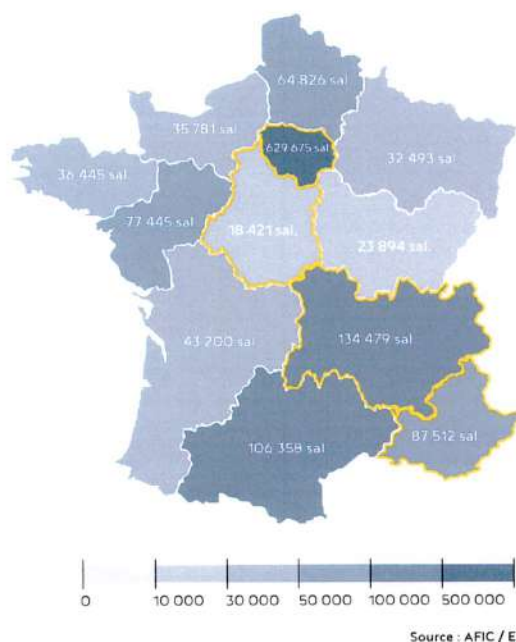
(Source classement Private Equity Magazine 2017, 123 IM est le 1er investisseur en France sur le segment des entreprises avec une valorisation inférieure à 30 M€).

Les régions sélectionnées pour les investissements sont l'Île-de-France, Centre Val de Loire, Auvergne Rhône-Alpes et Provence Alpes Côte d'Azur. Les gérants d'123 IM ont retenu ces régions car elles offrent selon leur analyse un grand nombre d'opportunités d'investissement. Elles sont aussi parmi les régions les plus dynamiques de France, à la fois en termes de croissance du chiffre d'affaires des entreprises accompagnées par le capital-investissement qu'en termes de création d'emploi dans ces mêmes entreprises. À elles seules, les entreprises accompagnées par le capital-investissement de ces 4 régions ont créé 34.458 emplois en 2016 avec une croissance moyenne de leur chiffre d'affaires de +3,1%.

Chiffres d'affaires cumulés par région
des PME accompagnées par le capital-
investissement (2017)



Emplois cumulés par région dans les
PME accompagnées par le capital-
investissement (2017)



Investir de manière opportuniste, sans restriction sectorielle, en fonction des convictions des gérants d'123 IM et en contrepartie d'un risque de perte en capital

Il n'y a pas de bon ou de mauvais secteur. C'est pourquoi 123 IM se positionne depuis 17 ans comme un investisseur multi-spécialiste. Ses gérants sont en permanence à l'écoute de leur environnement et s'intéressent à tous les secteurs afin d'y trouver la bonne opportunité. Ainsi, le FIP 123Horizon PME 2018 pourra investir dans tous les secteurs autorisés par la loi.

Néanmoins, les gérants d'123 IM ont depuis quelques années un focus conjoncturel sur les actifs dont ils jugent les perspectives de rendement intéressantes. Ils ont développé une forte expertise en investissant par exemple dans les secteurs du tourisme (hôtels, restauration, loisirs), des séniors (EHPAD, résidences), de la santé (laboratoires, pharmacies...), de l'enseignement privé ou encore de l'industrie traditionnelle française (usines spécialisées dans les produits d'hygiène, l'ameublement, les pellets de bois, ou encore le froid industriel). C'est en capitalisant sur l'expérience et les convictions de gestion d'123 IM que le FIP réalisera ses investissements.

Une gestion qui privilégie l'investissement sous forme d'obligations convertibles (60 % maximum de l'actif du FIP)

La stratégie d'investissement du FIP 123 Horizon PME 2018 a pour objectif d'investir en obligations convertibles, dans la limite de 60% maximum de son actif. Le solde, soit 40% minimum, sera investi notamment en actions de préférence (il s'agit d'actions conférant un droit préférentiel par rapport aux autres actions (i) sur les dividendes ou le boni de liquidation (attribution prioritaire ou répartition préférentielle) de la société cible ou (ii) sur le prix de cession des actions de la société en cas de rachat de celle-ci par un tiers. Les actions de préférence auront pour conséquence de plafonner la performance du FIP (cf. illustration ci-dessous).

L'obligation convertible est un outil hybride de financement qui se situe en termes de risque/ rendement entre le financement bancaire et le financement en actions. Le FIP cherchera à mutualiser son risque en se constituant un portefeuille diversifié de titres obligataires émis par des sociétés non cotées dont le risque émetteur est jugé satisfaisant par l'équipe de gestion d'123 IM. Les gérants d'123 IM chercheront des obligations ayant des maturités de 3 à 6 ans.

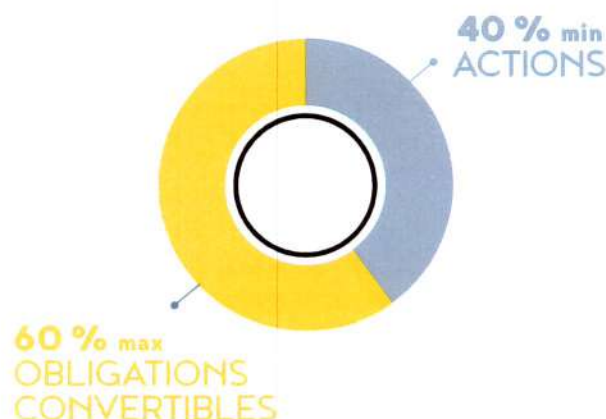
Les actions de préférence et certaines clauses des pactes d'actionnaires conclus peuvent prévoir un plafonnement du prix de cession. Ainsi, comme l'illustre le tableau de scénarios ci-dessous, dans le cas d'un scénario optimiste (valorisation de la société à +100%), le mécanisme de préférence vient plafonner la performance des actions à un seuil déterminé à l'avance (ici, par exemple, +20%) alors qu'un investissement sans mécanisme de préférence aurait permis de profiter pleinement de la hausse. Ce mécanisme limite donc la plus-value potentielle du Fonds alors que ce dernier reste exposé à un risque de perte en capital si l'investissement évoluait défavorablement (scénario pessimiste).

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que le seuil retenu dans l'exemple (+20%) est un minimum et que 123 IM ne réalisera pas d'investissement dont le plafonnement du multiple réalisé serait inférieur.

Exemple de scénario d'évolution du prix d'une action de préférence bénéficiant d'un mécanisme d'affectation prioritaire comparé à une action ordinaire sur la base d'une action ordinaire pour une action de préférence

SCÉNARIO	Pessimiste	Médian	Optimiste
Prix de souscription d'une action de préférence (en €)	100	100	100
Valorisation de la société lors de la cession (en € pour 1 action)	0	100	200
Prix de cession si mécanisme de préférence (en €)	0	100	120
Prix de cession sans mécanisme de préférence (en €)	0	100	200
Perte en capital pour une action de préférence (en €)	100	0	0
Sur / sous performance induite par le mécanisme d'attribution prioritaire (en €)	0	0	- 80

UN FOND FLEXIBLE ET OPPORTUNISTE, SANS RESTRICTION SECTORIELLE



EXEMPLES NON EXHAUSTIFS DE SECTEURS POTENTIELS DANS LESQUELS LE FIP POURRAIT INVESTIR :

- Tourisme
- Industrie
- Commerces et franchises
- Équipements de loisirs
- Hygiène & santé
- Biens de consommation
- Transports
- Énergies et environnement
- Éducation
- Séniors

POINTS CLÉS

123 IM

Données au 1^{er} janvier 2018

1 Une société de gestion pérenne et en croissance continue

123 IM est le 1^{er} gérant de produits d'épargne à destination des investisseurs privés investis dans des PME françaises non cotées. Ainsi, depuis 17 ans, 123 IM permet aux épargnants français d'investir dans l'économie réelle à travers une offre diversifiée. 123 IM gère aujourd'hui 1,3 milliard d'euros d'actifs pour le compte de 70 000 clients privés.

Source 123 IM 2018

2 17 ans d'expérience du capital-investissement

123 IM se positionne comme un **investisseur multi spécialiste** du capital-investissement (croissance, développement, transmission d'entreprises), avec **17 ans d'expérience et 1,8 milliard d'euros investis dans l'accompagnement de la croissance de plus de 250 PME** (source 123 IM au 1^{er} janvier 2018).

Grâce à cette expérience, 123 IM dispose d'une vision du secteur à 360 degrés qui lui a permis de se bâtir des convictions sur l'ensemble du marché.

123 IM est un **investisseur leader en France dans les sociétés dont la valorisation est comprise entre 0 et 30 M€**. Source : Private Equity Magazine 2017.

UN INVESTISSEUR SIGNATAIRE DES PRINCIPES D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Signataire de la Charte d'Engagements des Investisseurs pour la Croissance de France Invest, 123 IM a amorcé l'incorporation systématique et discriminante de critères ESG dans la sélection des PME qu'elle finance en 2018. Durant la période de détention, et conformément aux engagements pris lors de la signature des UN PRI, 123 IM accompagne également les dirigeants dans la mise en place d'objectifs ESG afin de créer plus de protection et de valeur pour leur entreprise.

Dans ce sens, toutes les entreprises cibles dans lesquelles investira le Fonds devront remplir un questionnaire permettant d'estimer leur impact social, sociétal, environnemental et leur stratégie en matière de gouvernance. Par ailleurs, des objectifs seront fixés par l'équipe de gestion d'123 IM avec les participations afin de les inciter à progresser sur ces thématiques, sans qu'aucune promesse ne soit faite à l'investisseur en la matière.



1^{er} Acteur français du capital-développement PME

En 2017, 123 IM a été l'investisseur le plus actif en France sur la catégorie des entreprises dont la valorisation est comprise entre 0 et 30 millions d'euros.

Source : Private Equity Magazine 2017.



123 IM INVESTISSEUR MULTI-SPÉCIALISTE

1,8 Md€ investis depuis 2001 dans plus de 250 entreprises

500 + M€ dans l'économie présentielle: EHPAD, RSS, hôtels, campings, restaurants, écoles privées

100 + M€ dans l'industrie traditionnelle, produits d'hygiène, ameublement, pellets de bois, froid industriel

200 + M€ en obligations convertibles depuis 2010, maturités de 3 à 6 ans*

70 000 clients privés

1,3 Md€ sous gestion

*Investir en obligations convertibles présente un risque de perte en capital. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.

3 Une société de gestion reconnue par les professionnels

PRIX DES CONSEILLERS DES PYRAMIDES DE LA GESTION DE PATRIMOINE



Décerné chaque année par le magazine Investissement Conseils, ce prix récompense les meilleurs fournisseurs des conseillers en gestion de patrimoine indépendants dans 7 catégories. 123 Investment Managers a eu l'honneur de recevoir à nouveau le prix des conseillers, faisant d'123 Investment Managers la société de gestion de capital-investissement la plus plébiscitée par les conseillers en gestion de patrimoine. Les critères de sélection sont notamment basés sur la qualité des produits, du back office, de la relation commerciale et sur la politique de commissionnement.

Les prix remportés par le passé par 123 Investment Managers ne préjugent pas des rendements futurs du FIP 123Horizon PME 2018.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion : 123 Investment Managers
(Agrément n°GP 01-021)

Dépositaire : RBC Investor Services Bank France SA

Valeur d'origine des parts A : 1,00 €

Souscription minimale : 1 000 parts, soit 1 000 €
(hors droits d'entrée dont le taux maximum est de 5 %)

Valorisation : Semestrielle le 31 mars et le 30 septembre de chaque année

Zones d'investissement privilégiées :

Ile-de-France, Centre Val de Loire, Auvergne Rhône-Alpes et Provence Alpes Côte d'Azur.

Durée de blocage des parts : Pendant une durée restante de 5 années soit jusqu'au 31 décembre 2024 (et au 31 décembre 2027 maximum sur décision de la société de gestion).

Distributions : Pas de distribution pendant 5 ans à compter de la clôture de la période de souscription des parts A. À partir du 1^{er} janvier 2025, 123 IM pourra procéder à des distributions de revenus et produits de cessions de participations encaissés, en fonction des disponibilités du FIP 123 Horizon PME 2018.

STRUCTURATION DES FRAIS		
CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS	Taux de frais annuels moyens (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	dont TFAM distributeur maximal
Droits d'entrée et de sortie	0.5555 %	0.5555 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3.2834 %	0.8667 %
Frais de constitution	-	-
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	-	-
Frais de gestion indirects	0.0500 %	0.0000 %
TOTAL	1.8889 % + valeur du TFAM-GD maximal	1.4222 % + valeur du TFAM-D maximal



LA CLAUSE D'ALIGNEMENT D'INTÉRÊTS

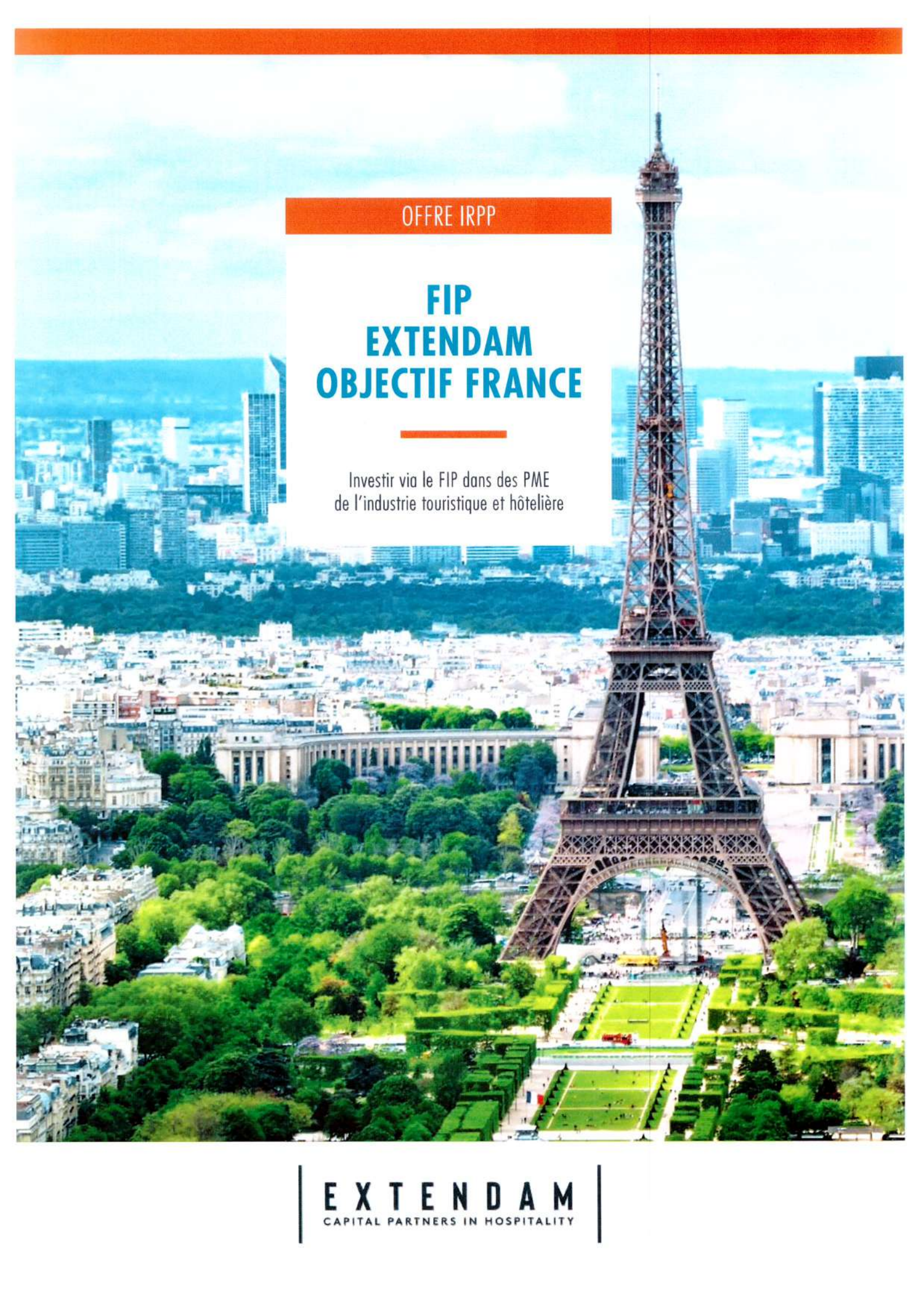
Les gérants de 123 IM ne percevront l'intégralité de leur « intéressement » (inclus l'Attribution d'Égalisation tel que ce terme est défini dans le Règlement du FIP) que si les souscripteurs du FIP 123 Horizon PME 2018 atteignent une rentabilité (nette de frais) de 115% (soit un rendement de +15% sur l'investissement d'origine au terme de la durée de blocage). Si cet objectif est atteint, le solde des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du FIP (tel que ce terme est défini dans le Règlement du FIP) sera réparti comme suit : (i) 80% pour les souscripteurs, (ii) 20% pour 123 IM (en contrepartie d'un investissement dans le FIP qui ne représentera que 0.25% au minimum du total des souscriptions).

Tableau récapitulatif présentant les autres Fonds de capital-investissement (FCPI / FIP) gérés par 123 Investment Managers au 31 décembre 2017

ANNÉE DE CRÉATION	POURCENTAGE D'INVESTISSEMENT DE L'ACTIF EN TITRES ÉLIGIBLES	DATE LIMITE D'ATTEINTE DU QUOTA DE TITRES ÉLIGIBLES
FCPI		
2006	FCPI 123 Multinova IV (N.A. liquidation)	31 mars 09
2008	FCPI 123 MultiCap (N.A. liquidation)	31 mars 11
2014	FCPI 123 Multinova V (68.42 %)	03 juin 18
2016	FCPI 123 Multinova VI (N.A. en cours de levée)	30 juin 20
FIP		
2004	FIP 123 Expansion (N.A. liquidation)	31 mars 08
2006	FIP 123 Expansion II (N.A. liquidation)	31 mars 09
2006	FIP Énergies Nouvelles (N.A. liquidation)	31 mars 09
2007	FIP Énergies Nouvelles II (N.A. liquidation)	31 mars 10
2007	FIP Énergies Nouvelles Méditerranée (N.A. liquidation)	31 mars 10
2007	FIP Premium PME (N.A. liquidation)	31 mars 10
2007	FIP 123 Expansion III (N.A. liquidation)	31 mars 10
2008	FIP 123 Capital PME (N.A. liquidation)	30 avr. 11
2008	FIP 123 Transmission (N.A. liquidation)	31 mars 11
2009	FIP 123 Capital PME II (N.A. liquidation)	06 mai 11
2009	FIP Premium PME II (N.A. liquidation)	10 sept. 11
2009	FIP Énergies Solaires (N.A. pré-liquidation)	11 dec. 11
2009	FIP Énergies Solaires II (N.A. pré-liquidation)	15 dec. 11
2009	FIP 123 Multi-Energies (N.A. pré-liquidation)	10 nov. 11
2010	FIP 123 Multi-Energies II (N.A. liquidation)	05 nov. 12
2011	FIP 123 Capitalisation I (N.A. liquidation)	30 avr. 13
2011	FIP 123 Capitalisation II (N.A. liquidation)	30 avr. 13
2011	FIP 123 Patrimoine (N.A. liquidation)	18 nov. 13
2011	FIP 123 Patrimoine II (N.A. liquidation)	10 jan. 13
2012	FIP 123 SF 2012 (100.02 %)	22 mai 14
2012	FIP 123 Capitalisation 2012 (100.48 %)	30 mai 14
2012	FIP 123 SF 2012 (85.45 %)	14 nov. 14
2012	FIP 123 Patrimoine 2012 (82.18 %)	28 dec. 14
2013	FIP 123 SF 2013 (110.68 %)	17 jan. 16
2013	FIP 123 R 2013 (50.72 %)	20 jan. 16
2013	FIP 123 Patrimoine 2013 (100.23 %)	10 juin 16
2014	FIP 123 SF 2014 (100.28 %)	30 juin 17
2014	FIP Solidaire MAIF 2014 (90.12 %)	31 dec. 17
2014	FIP 123 Patrimoine III (100.45 %)	31 dec. 17
2015	FIP 123 France Opportunités (79.10 %)	31 dec. 18
2015	FIP 123 France Opportunités II (24.79 %)	31 dec. 19
2015	FIP Solidaire MAIF 2015 (78.83 %)	31 dec. 18
2015	FIP Solidaire MAIF 2016 (51.43 %)	31 dec. 19
2017	FIP Solidaire MAIF 2017 (N.A. en cours de levée)	31 dec. 20
2017	FIP 123 Horizon PME 2017 (N.A. en cours de levée)	31 dec. 20
2018	FIP 123 Horizon PME 2018 (N.A. en cours de levée)	31 dec. 21

Avertissement : L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée minimale de 5 années soit jusqu'au 31 décembre 2024, pouvant aller jusqu'au 31 décembre 2027 sur décision de la société de gestion. 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 risques 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 détenez et de votre situation individuelle.

An aerial photograph of the Eiffel Tower in Paris, France. The tower is the central focus, rising from a green park area. In the background, the Parisian skyline is visible with various buildings and the city's layout. The sky is blue with some light clouds.

OFFRE IRPP

FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE

Investir via le FIP dans des PME
de l'industrie touristique et hôtelière

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

OBJECTIF DU FONDS

Le FIP Extendam Objectif France s'inscrit dans la volonté d'investir dans des PME favorisant la filière touristique française notamment dans le domaine des infrastructures hôtelières ou de l'attractivité de la France. Selon l'équipe de gestion, certains événements sportifs qui se dérouleront en France à horizon 2024, comme la Coupe du Monde de Rugby en 2023 et les Jeux Olympiques en 2024, devraient contribuer à doper l'économie du tourisme en France.

Les investissements seront réalisés principalement dans des PME non cotées qui exercent une activité d'exploitation

de fonds de commerce majoritairement dans le secteur de l'hébergement / l'hôtellerie et minoritairement dans la restauration, la distribution de produits et services liés au tourisme ou à l'attractivité de la France.

L'équipe de gestion s'attache à diversifier ses investissements sur les 4 régions limitrophes suivantes : Ile-de-France, Bourgogne-Franche Comté, Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

AVANTAGES FISCAUX IRPP

Les avantages fiscaux sont acquis en contrepartie du blocage des parts 5,5 ans, durée prorogeable 2 fois un an sur décision de la société de gestion, soit 7,5 ans (jusqu'au 15/06/2027 maximum), et en contrepartie d'un risque de perte en capital.

		IMPÔT SUR LE REVENU
		18%
Taux de réduction		
Réduction maximum		2 160 € (célibataire) / 4 320 € (couple)
Investissement maximum		12 000 € (célibataire) / 24 000 € (couple)*

* Hors droits d'entrée

Exonération des plus-values : le souscripteur bénéficie d'une exonération des plus-values éventuelles à l'échéance du Fonds (hors prélèvements sociaux).

AVERTISSEMENT



- 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 risques de ce Fonds d'investissement de proximité décrits à la rubrique « profil de risque du Fonds » du Règlement.
- 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.
- Enfin les avantages fiscaux sont présentés en l'état actuel de la réglementation fiscale applicable et sous réserve des évolutions fiscales qui pourraient intervenir postérieurement à la date d'agrément de l'AMF et d'édition de ce document.

FRAIS

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

Catégorie agrégée de frais	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximaux)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	Dont TFAM distributeur maximal
Droits d'entrée et de Sortie ⁽¹⁾	0,59%	0,59%
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement ⁽²⁾	3,35%	1,50%
<i>⁽²⁾ Dont frais de fonctionnement non-récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations</i>	0,12%	Néant
<i>⁽²⁾ Dont frais de gestion indirects</i>	0,26%	Néant
Frais de constitution	0,00%	Néant
Total	3,94%	2,09%

⁽¹⁾ Les droits d'entrée sont payés par le souscripteur au moment de sa souscription. Ils sont versés au distributeur pour sa prestation de distribution des parts du Fonds. Il n'y a pas de droits de sortie.

Le Taux de Frais Annuel Moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

1. le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds, y compris prorogations, telle qu'elle est prévue dans son Règlement ;

2. et le montant des souscriptions initiales totales définies à l'article 1 de l'arrêté du 10 avril 2012. Le détail des catégories de frais figure aux articles 22 et suivants du Règlement.

Le montant total des frais et commissions perçus par les fournisseurs de services concernés du Fonds, par application des dispositions de l'article 199 terdecies-O A VII du Code Général des Impôts, n'excèdera pas, conformément à l'arrêté du 11 juin 2018, un montant égal à 30 % des souscriptions réalisées par les Porteurs de Parts.

Tableau récapitulatif présentant les autres fonds de capital investissement (FIP) gérés par Extendam au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2017, la part de l'actif investie dans des entreprises éligibles des FIP gérés par EXTENDAM est la suivante :

Dénomination	Date de création	Pourcentage de l'actif ⁽¹⁾ éligible (quota de 60% ⁽²⁾) à la date du 31/12/2017	Date à laquelle l'actif doit comprendre au moins 60 % ⁽²⁾ de titres éligibles
FIP Commerce & Foncier N°1	2010	59% ⁽³⁾	2 décembre 2012
FIP Patrimoine & Hôtel N°1	2011	92% ⁽³⁾	30 avril 2013
FIP Hôtel & Commerce N°1	2011	55% ⁽³⁾	30 novembre 2013
FIP Patrimoine & Hôtel N°2	2012	100%	30 avril 2014
FIP Hôtel & Commerce N°2	2012	60%	30 novembre 2014
FIP Patrimoine & Hôtel N°3	2013	100%	30 décembre 2015
FIP Hôtel & Commerce N°3	2013	60%	31 juillet 2016
FIP Patrimoine & Hôtel N°4	2014	100%	30 juin 2017
FIP Patrimoine Capital France N°1	2014	100%	30 juin 2017
FIP Patrimoine & Hôtel N°5	2015	69%	30 juin 2018
FIP Patrimoine Capital France N°2	2015	95%	30 juin 2018
FIP Rayonnement France N°1	2016	53%	30 juin 2019
FIP Direction France N°1	2016	37%	30 juin 2019
FIP Rayonnement France N°2	2017	0%	30 juin 2020
FIP Direction France N°2	2017	8%	30 juin 2020

⁽¹⁾ Calculé d'après les comptes arrêtés au 31 décembre 2017, selon la méthode définie à l'article R. 214-65 du Code monétaire et financier.

⁽²⁾ Quota de 70% pour les FIA dont la date de constitution est postérieure au 1^{er} janvier 2014

⁽³⁾ FIP en préliquidation

EXTENDAM a souhaité prendre un engagement fort en matière d'intéressement à la performance du Fonds en mettant en place une clause d'attribution prioritaire de la performance au profit des souscripteurs. En effet, EXTENDAM ne pourra prétendre à sa quote-part de la performance soit 20% maximum des plus-values si les

souscripteurs ne perçoivent pas, au terme de la durée de vie du Fonds, au moins 1,20 fois le montant de leur souscription. **Cet intéressement est conditionné à la souscription de parts spécifiques par l'équipe de gestion à hauteur de 0,25 % minimum du montant total des souscriptions.**

Exemple de scénarii du prix d'une action avec ou sans mise en œuvre d'un mécanisme d'intéressement

Certaines actions de préférence et/ ou clauses de pactes d'actionnaires des PME, pourront prévoir des mécanismes qui limiteront la performance potentielle du Fonds, tels que des mécanismes d'intéressement des dirigeants, collaborateurs clés et actionnaires historiques (sauf actionnaires « dormants ») de l'émetteur. Ces clauses incitatives, mises en place pour motiver le management à créer plus de valeur, se déclenchent lorsque les critères de performance de l'investissement, déterminés et fixés à l'avance dans le pacte d'actionnaires, sont atteints. Ces critères peuvent être des critères opérationnels (tels que par exemple l'atteinte d'un chiffre d'affaires, d'un EBE, ou d'une rentabilité nette), ou des critères de plus-value finale (avoir réalisé ou non un multiple sur nos actions supérieur à x).

Ces clauses peuvent diluer l'ensemble des actionnaires de la société au profit de leurs bénéficiaires.

Toutes choses étant égales par ailleurs, si le mécanisme se déclenche, alors la performance finale pour l'ensemble des actionnaires de la PME, dont le Fonds Extendam Objectif France, est impactée par une dilution ou une répartition inégalitaire du prix de cession au profit des actionnaires historiques, des dirigeants et/ou collaborateurs clés. Par conséquent, ces mécanismes viennent diminuer la performance potentielle du Fonds.

Prix des actions souscrites par le Fonds Extendam Objectif France	Scénario 1 : les résultats opérationnels ou la valeur de sortie sont tels que le prix de cession est inférieur au prix de souscription	Scénario 2 : les résultats opérationnels ou la valeur de sortie sont insuffisants pour que le mécanisme d'intéressement se déclenche	Scénario 3 : les résultats opérationnels ou la valeur de sortie sont suffisants pour que le mécanisme d'intéressement se déclenche	Scénario 4 : les résultats opérationnels ou la valeur de sortie sont excellents et le mécanisme d'intéressement continue d'être appliqué
Prix de souscription d'une action (en €)	100	100	100	100
Valorisation de la société lors de la cession (en € pour une action)	50	110	200	400
Prix de cession si mécanisme d'intéressement (en €)	NA	NA	175	260
Prix de cession sans mécanisme d'intéressement (en €)	50	110	NA	NA
Différence induite par le mécanisme d'intéressement (en €)	0	0	-25	-140

POUR SOUSCRIRE

Date limite de souscription	30 décembre 2019 pour bénéficier de la réduction d'IRPP au titre de la déclaration des revenus 2019
Valeur nominale de la part	10 €
Durée de blocage	5,5 ans (soit jusqu'au 15/06/2025 maximum), prorogeable 2 fois 1 année (soit jusqu'au 15/06/2027 maximum) sur décision de la Société de gestion
Souscription minimale	1 000 € (hors droits d'entrée)
Droits d'entrée	5 % TTC maximum
Date d'agrément AMF	29/06/2018
Société de gestion	Extendam
Code ISIN	FR0013336815 (Part A)

L'EUROPE : LE LIEU DE RENCONTRE ENTRE ENTREPRENEURS INNOVANTS ET INVESTISSEURS

Depuis quelques années, l'environnement tech français et européen s'est développé jusqu'à devenir aujourd'hui l'un des hubs mondiaux les plus dynamiques¹. Depuis 1997, l'équipe Capital Innovation d'Idinvest Partners s'est positionnée autour de cette dynamique en finançant des start-ups européennes à tous les stades de leur développement.



LES INVESTISSEURS AU CŒUR DE LA CRÉATION D'ENTREPRISES INNOVANTES

Pour permettre à ces entreprises de se développer à l'international ou encore de proposer au marché de nouveaux produits et services, par exemple, les start-ups ont besoin de financement afin de recruter et de développer leurs différents départements clés (R&D, marketing ...etc.).



UNE OPPORTUNITÉ DE PLACEMENT POUR LES INVESTISSEURS PARTICULIERS

Selon Idinvest Partners, le FCPI Idinvest Patrimoine 2019 permet aux investisseurs de participer, à travers ce fonds, au développement de ces entreprises innovantes qui créent des emplois et font rayonner la création française et européenne à travers le monde.



VIVIER DE JEUNES TALENTS ET NAISSANCE DES SERIAL-ENTREPRENEURS

L'Europe affiche un niveau d'éducation et de formation élevé², attirant chaque année davantage de talents. L'entrepreneuriat européen est stimulé par ce vivier de jeunes diplômés qualifiés. Le succès de quelques entrepreneurs connus du grand public en créant leur start-up a conduit à une vague de nouveaux talents ambitieux en Europe.

Idinvest Partners attire l'attention des investisseurs sur le risque de perte en capital que présente un investissement dans un FCPI ; le capital investi au départ peut ne pas être intégralement restitué à l'issue de l'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les titres des sociétés dans lesquelles le FCPI investit ne sont en principe pas admis aux négociations sur un marché réglementé. La liquidité des titres est donc faible, voire inexistante.

1. Atomico, The State of European Tech, 2017 Edition.
2. EY - Baromètre de l'attractivité de la France, 2018.

FINANCER LES ENTREPRISES EUROPÉENNES INNOVANTES ET EN FORT DÉVELOPPEMENT, SELON IDINVEST PARTNERS



L'ÉQUIPE DE GESTION

Une **équipe de gestion expérimentée** au cœur du processus d'investissement des FCPI, active depuis 1997, elle finance les entreprises **depuis leur création** jusqu'à leur **introduction en bourse** ou leur **cession à un grand groupe**.

Sélection d'une vingtaine de dossiers d'investissement considérés par la société de gestion, à l'issue d'une **étude rigoureuse**, comme étant les meilleures opportunités. La sélection de la société se base sur :

- son **positionnement sur le marché**, et
- son **potentiel de croissance**.

ENGAGEMENTS ESG D'IDINVEST PARTNERS

Signataire des engagements de l'ONU depuis 2011, Idinvest Partners met l'ESG au cœur de son processus d'investissement. Ces engagements s'articulent autour de ces 3 thèmes :

- ENVIRONNEMENTAL
- SOCIAL
- GOUVERNANCE

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES du FCPI Idinvest Patrimoine 2019 :

Risque de perte en capital : Le Fonds n'est pas un fonds à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.

Risque lié au niveau de frais élevé : Le niveau de frais auquel est exposé ce Fonds suppose une performance élevée et peut donc avoir une incidence défavorable sur la rentabilité de l'investissement. La performance, fonction de la composition de l'actif du Fonds, peut ne pas être conforme aux objectifs de l'investisseur.

Risque de liquidité des actifs du Fonds : Le fonds investissant principalement dans des entreprises non cotées, les titres qu'il détient sont peu liquides. De même, le Fonds peut être investi dans des sociétés de faible capitalisation boursière, dont le volume de titres sur le marché (le flottant) peut être réduit conduisant donc à une volatilité importante.

Risque lié aux entreprises innovantes : La performance du Fonds dépendra en grande partie du succès des entreprises innovantes dans lesquelles le portefeuille est investi. L'évolution de ces sociétés pourrait être affectée par des facteurs défavorables (développement des produits, conditions de marché, concurrence, etc.) et en conséquence entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU FONDS

**LE FCPI A
VOCATION À
FINANCER DES
PME INNOVANTES
EUROPÉENNES**

Le FCPI s'adresse à des investisseurs qui souhaitent diversifier leur portefeuille en investissant sur le long terme et bénéficier, sous conditions, d'une réduction d'impôt sur le revenu en 2020 et d'une exonération d'IR sur les sommes distribuées par le Fonds et les plus-values éventuelles réalisées lors du rachat ou de la cession des parts du Fonds en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage de 7 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026 (pouvant être portée à 9 ans maximum sur décision de la Société de gestion, soit jusqu'au 31 décembre 2028, dates de clôture de la liquidation du portefeuille). Sauf exceptions décrites dans le Règlement, l'investisseur ne peut demander le rachat de ses parts pendant la durée de vie du FCPI.

LE FCPI IDINVEST PATRIMOINE 2019 INVESTIRA DANS LES SECTEURS CLÉS DE L'INNOVATION

72%

ENTREPRISES INNOVANTES
EN FRANCE ET EN EUROPE

28%

PLACEMENTS DIVERSIFIÉS

Tels que OPCVM monétaires, obligataires et actions (et produits assimilés) voire instruments financiers à terme (à des fins de couverture) en fonction des opportunités de marché.

Idinvest Partners attire l'attention des investisseurs sur le risque de perte en capital que présente un investissement dans un FCPI ; le capital investi au départ peut ne pas être intégralement restitué à l'issue de l'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les titres des sociétés dans lesquelles le FCPI investit ne sont en principe pas admis aux négociations sur un marché réglementé. La liquidité des titres est donc faible, voire inexistante.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU FCPI IDINVEST PATRIMOINE 2019

CLÔTURE DE LA PÉRIODE DE SOUSCRIPTION
le 31 décembre 2019

SOUSCRIPTION MINIMALE
1000 euros, soit 10 parts (hors droits d'entrée maximum de 5%)³

VALEUR NOMINALE DE LA PART D'ORIGINE
100 euros

DURÉE DE VIE DU FCPI
7 à 9 ans (soit jusqu'au 31/12/2026 ou 31/12/2028, sur décision de Idinvest Partners).

RACHAT ANTICIPÉ DES PARTS
impossible, sauf cas exceptionnels prévus par le règlement.

CESSION DE PARTS
libre, dans les conditions prévues par le Règlement et sous réserve que le porteur trouve lui-même un acquéreur, avec un prix fixé d'un commun accord entre vendeur et acheteur.⁴

PRINCIPAUX FRAIS
Les taux mentionnés ci-dessous sont retenus TTC. Les frais et commissions mentionnés au tableau ci-dessous ne pourront excéder un plafond exprimé en pourcentage du versement et qui doit être fixé prochainement par décret.

VALEUR LIQUIDATIVE
calculée chaque semestre, au 30 juin et au 31 décembre. Le premier exercice sera arrêté le 31 décembre 2020.

INFORMATIONS
Plusieurs documents vous seront envoyés pendant la durée de vie du FCPI, dont des rapports semestriels et annuels de gestion, la composition de l'actif ainsi qu'une lettre annuelle d'information décrivant l'activité de l'équipe et celle des entreprises en portefeuille.

SOCIÉTÉ DE GESTION
Idinvest Partners

DÉPOSITAIRE
Société Générale

AGRÈMENT AMF
30/08/2019, sous le numéro FCI 20190010

CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS	TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM) MAXIMUM ⁵	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximum	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée et de sortie	0,56 %	0,56 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,23 %	1,20 %
Frais de constitution du FCPI	0,02 %	0 %
Frais non récurrents de fonctionnement liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0 %	0 %
Frais de gestion indirects	0,08 %	0 %
Total	3,89 %	1,76 %

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée de sept (7) ans (pouvant être portée à neuf (9) années sur décision de prorogation par la Société de Gestion), sauf cas de déblocage anticipé prévu dans le Règlement.

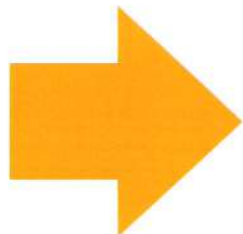
Le FCPI est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risque du Fonds décrits à la rubrique « Profil de risque » du Règlement. L'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement 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.

3. Les distributeurs du fonds peuvent fixer un droit d'entrée inférieur à ce droit d'entrée maximum de 5% net de taxe.

4. La cession de parts, qui ne peut intervenir qu'à compter du 1er janvier 2025 (sauf à remettre en cause la réduction de mon impôt sur le revenu), suppose de trouver un acquéreur intéressé à racheter les parts, ce qui peut s'avérer difficile.

5. TFAM établi sur la base de la durée de vie du FCPI, y compris les éventuelles prorogations. Pour plus de détails, veuillez-vous reporter au DICI du FCPI.

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE POUR LES INVESTISSEURS DU FONDS



Bénéficiez d'une réduction d'Impôt sur le Revenu en 2020 à hauteur de 18% de votre investissement réalisé en 2019. Cette réduction a pour contrepartie la conservation des parts pendant la durée de blocage du fonds (soit pendant 7 à 9 ans à compter de la souscription).

Contribuable
célibataire,
veuf ou divorcé

Couple marié ou
pacsé, soumis à une
imposition commune

Investissement maximal
(hors droits d'entrée)
ouvrant droit à la réduction
d'impôt

Réduction d'impôt sur le revenu
en 2020 au titre d'un versement
réalisé en 2019⁶

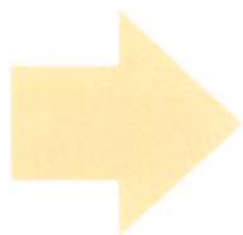
12 000€

24 000€

2 160€

4 320€

18%
de réduction
d'IR



À la sortie, bénéficiez d'une exonération d'impôt sur le revenu (hors prélèvements sociaux⁷) sur les sommes que le FCPI Idinvest Patrimoine 2019 pourrait distribuer et sur les éventuelles plus-values de cession ou de rachat de parts réalisées⁸. En contrepartie, vous devez conserver vos parts pendant la durée de vie du fonds soit jusqu'au 31 décembre 2026 au plus tard (pouvant être portée à 9 ans maximum sur décision de la Société de Gestion, soit jusqu'au 31 décembre 2028 au plus tard)⁹. Vous ne pourrez, sauf exceptions décrites dans le Règlement, demander le rachat de vos parts. La note fiscale du FCPI, qui vous est remise lors de la souscription, détaille les conditions à remplir pour bénéficier de ces avantages fiscaux.

AVERTISSEMENT

Le FCPI, catégorie de fonds commun de placement à risque, est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers.

6. L'investisseur doit vérifier le montant de la réduction d'impôt sur le revenu à laquelle il a droit en tenant compte également des autres réductions d'IR dont il peut bénéficier au titre de la même année d'imposition et qui sont, comme la réduction d'impôt sur le revenu pour souscription aux parts du Fonds, soumises en principe à un plafond global de 10 000 euros par an et foyer fiscal. Pour plus de détails, vous pouvez consulter la note fiscale non visée par l'AMF.

7. Au taux actuel de 17.2%.

8. Il est rappelé qu'aucune cession ou rachat de parts ne peut en principe avoir lieu avant le 01/01/2025, pour une souscription réalisée en 2019, sans remettre en cause la réduction d'IR obtenue, sauf cas exceptionnels listés dans le Règlement du Fonds.

9. Pour bénéficier de la réduction et de l'exonération d'impôt sur le revenu, le porteur de parts ne doit pas détenir (personnellement ainsi qu'avec son conjoint, partenaire lié par un PACS ou concubin notoire, leurs ascendants et leurs descendants) plus de 10% des parts du FCPI et, directement ou indirectement, plus de 25% des droits dans les bénéfices des sociétés dont les titres figurent à l'actif du FCPI, ou avoir détenu ce pourcentage à un moment quelconque au cours des 5 années précédant la souscription des parts du FCPI.