

# DOCUMENT D'INFORMATION CLÉ (DIC)

## 123CLUB PME 2018

Société en commandite par actions à capital variable / Capital social souscrit : 37.000 euros (ci-après la « Société »)

Siège social : 94 rue de la Victoire - 75009 Paris / 842 573 891 RCS Paris

Gérant : 123 Investment Managers (ci-après le « Gérant »)

### 1. Objectif

Le présent document contient des informations essentielles aux investisseurs de ce FIA. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

### 2. Produit

Nom du Produit	123CLUB PME 2018 (ci-après la « Société »)
Nom de l'initiateur	123 Investment Managers <a href="http://www.123-im.com">www.123-im.com</a>
Autorité compétente de l'initiateur	Autorité des Marchés Financiers (AMF)
Date de production du présent document	05 octobre 2018
Date de mise à jour du présent document	24 janvier 2019

Pour de plus amples informations, s'adresser à :  
123 Investment Managers  
Tél. : 01 49 26 98 00  
e-mail : [info@123-im.com](mailto:info@123-im.com)

**AVERTISSEMENT : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.**

### 3. En quoi consiste ce produit ?

#### Type

La Société est une société anonyme à conseil d'administration au capital souscrit de 37.000 euros dont le siège social est situé 94 rue de la Victoire 75009 Paris. La Société créée en France est soumise au droit français.

La Société a été créée notamment par 123 Investment Managers (société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF) qui détient 36.996 actions sur les 37.000 actions composant le capital social de la Société.

La Société qui est qualifiée, à la date du visa du Prospectus, d'« Autre FIA » se conforme aux dispositions légales prévues par la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (dite Directive AIFM), transposée en droit français le 25 juillet 2013.

La Société est dirigée par son Gérant, 123 Investment Managers, qui est également la société de gestion de la Société. A ce titre, la gestion du portefeuille de la Société, c'est-à-dire sa gestion financière et la gestion des risques sont confiées à 123 Investment Managers en vertu d'un mandat de gestion.

La Société a été immatriculée le 24 septembre 2018 et a une durée de vie maximale de douze (12) ans à compter de son immatriculation sauf dissolution anticipée ou prorogation. Par voie de conséquence, les titres seront conservés pour une durée maximum de douze (12) ans par les Souscripteurs.

#### Objectifs

La Société a pour objet tant en France qu'à l'étranger, (i) la prise de participations (les « Participations ») dans des sociétés éligibles aux mesures du régime du réinvestissement économique en cas d'apport/cession, prévues à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, et qui notamment exercent une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, financière ou libérale, à l'exclusion des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier impôts (les « Sociétés Éligibles ») ainsi que (ii) la détention, la gestion et le suivi de ces Participations ainsi que leur cession sous quelque forme que ce soit sans être animatrice de ces Participations et (iii) la réalisation de toutes opérations de trésorerie.

A la date du visa du Prospectus, la Société n'a pas encore d'activité ; elle la démarquera à l'issue de la réalisation de l'augmentation du capital consécutive à l'exercice des BSA faisant l'objet du Prospectus en fonction du montant des souscriptions reçues.

La Société bénéficiera de l'expérience d'123 Investment Managers dans les projets qu'elle sélectionnera avec pour objectif la constitution d'un portefeuille de 2 à 7

participations, étant précisé qu'une participation ne pourra pas représenter plus de 50% du capital de la Société. Dans le cas où la Société ne disposerait que de 4.000.000 € à investir (seuil minimum en-deçà duquel l'Offre serait annulée), alors le maximum d'investissement par participation serait de 2.000.000 € pour un minimum de deux (2) participations.

Par ailleurs, la Société co-investira dans chacune des Sociétés Éligibles avec un opérateur économique de référence dans son secteur d'activité, qui pourra être le cas échéant le management de la Société Éligible afin de bénéficier de son savoir-faire dans la gestion et l'exploitation du projet. Il s'agit d'opérateurs qui, selon l'analyse des gérants d'123 Investment Managers, sont bien établis dans leurs secteurs d'activité, justifient de plusieurs années d'expérience (ou ont des dirigeants justifiant de plusieurs années d'expérience dans le secteur concerné s'il s'agit d'un nouvel opérateur) et présentent un track record en ligne avec les performances normatives du secteur concerné.

La Société n'opéra pas pour une spécialisation sectorielle pour ses investissements. Néanmoins, 123 Investment Managers privilégiera les secteurs dans lesquels elle dispose d'une expérience au travers de ses investissements passés (tourisme, économie des seniors, services en ville).

La Société pourra avoir recours à l'endettement financier dans le cadre de son activité d'investissement. L'endettement de la Société ne pourra dépasser 50% du montant total des souscriptions d'actions ordinaires reçues dans le cadre de l'Offre. La Société n'aura recours qu'à des endettements in fine. Le remboursement des intérêts d'emprunt sera le cas échéant financé par les dividendes et autres revenus versés par les Sociétés Éligibles pour l'acquisition desquelles il aura été fait recours à de l'endettement financier de la part de la Société.

Sont à l'étude, à titre d'exemple, à la date du visa du Prospectus, dans le cadre de l'Offre, les dossiers suivants, sans qu'un engagement ait été signé à la date du visa du Prospectus :

- Acquisition et exploitation de 4 hôtels à Poitiers et Riom
- Acquisition et exploitation de 4 EHPAD en France

#### Investisseurs visés

L'investissement dans 123Club PME 2018 est réservé aux sociétés holdings réalisant un réinvestissement économique d'une partie du produit de cession de titres de sociétés dans le cadre des dispositions du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts et dont la date limite de réinvestissement est postérieure au 19 juillet 2019, avec un minimum de souscription par Souscripteur fixé à 50.000 euros.

### 4. Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

#### Indicateur de risque de la Société :



**AVERTISSEMENT : L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit jusqu'à la clôture de sa liquidation. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant l'échéance, et vous pourriez obtenir un moindre retour.**

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe élevée. Cela reflète le risque élevé de perte en capital que présente la Société qui sera soumise aux risques liés aux investissements dans des sociétés non cotées.

Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau « élevé » et si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Les autres risques sont des risques d'illiquidité et de plafonnement des performances, les risques de diversification réduite du portefeuille, le risque de dépendance à 123 Investment Managers, les risques de conflit d'intérêts, les risques de valorisation et de cession des participations de la Société, les risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société et les risques de remise en cause des dispositifs fiscaux en vigueur du fait d'une interprétation de l'administration fiscale différente de celle de la Société. Tous ces risques sont détaillés dans le Prospectus de la Société.

Les principaux facteurs de risque de la Société sont détaillés dans le prospectus à la section 4 « Facteurs de risques » de la deuxième partie du Prospectus et à la section 2 « Facteurs de risques » de la troisième partie du Prospectus.

Ce produit n'offrant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance:

Investissement de 10.000 €		1 an	2,5 ans	5 ans
Scénarios				Période de détention recommandée
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 735,74 €	8 614,38 €	10 070,82 €
	Rendement annuel moyen	-22,64%	-5,79%	0,14%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 382,88 €	10 474,16 €	12 127,77 €
	Rendement annuel moyen	-6,17%	1,87%	3,93%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 931,93 €	11 033,86 €	12 795,65 €
	Rendement annuel moyen	-0,68%	4,02%	5,05%

Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 432,88 €	11 582,48 €	13 463,53 €
	Rendement annuel moyen	4,33%	6,06%	6,12%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur la durée de vie du produit en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10.000 €. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pourrez les comparer avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé sur le comportement des investissements sous-jacents de la Société. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra du prix de cession des actifs détenus dans le portefeuille de la Société et de la durée pendant laquelle vous conserverez les titres de la Société.

Le scénario favorable a été établi sur la base d'un taux de défaut des investissements réalisés par la Société de 0% du montant total de ces investissements et d'un multiple brut de 1,40x les montants investis sur ces investissements. Le scénario intermédiaire, sur la base d'un défaut (perte totale) sur 5% des investissements et d'un multiple brut de 1,40x les montants investis pour les investissements sans défaut. Le scénario défavorable, sur la base d'un taux de défaut de 10% et le scénario de tension sur un taux de défaut de 25%, avec pour chacun d'eux un multiple brut de 1,40x les montants investis pour les investissements sans défaut. Ces scénarios revêtent un caractère incertain, ils ne sont qu'une estimation de la performance réelle de la Société qui pourra être supérieure ou inférieure.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter l'investissement », ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## 5. Que se passe-t-il si 123 Investment Managers n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

123 Investment Managers est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers. 123 Investment Managers doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Si 123 Investment Managers venait néanmoins à faire défaut, cela pourrait

impacter la gestion de la Société et donc avoir des conséquences négatives sur ses performances pouvant entraîner une perte financière pour l'investisseur. En cas de défaillance, il n'existe pas de dispositif de compensation ou de garantie permettant de surmonter de telles pertes.

## 6. Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10.000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir, à la hausse comme à la baisse.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €	Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 2,5 ans	Si vous sortez à 5 ans (à la fin de la période de détention recommandée)
Coûts totaux	700,00 €	1 262,82 €	2 210,63 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	-6,01%	-3,71%	-2,76%

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement
- la signification des différentes catégories de coûts

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an :			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,80%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts est déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coût de transaction sur le portefeuille	0%	L'incidence des coûts que nous prélevons lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	3,00%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements y compris les coûts implicites.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Le produit ne comporte pas de commission liée aux résultats.
	Commission d'intéressement	0,62%	L'incidence des commissions d'intéressement. Le produit ne comporte pas de commission d'intéressement.

## 7. Combien de temps dois-je conserver le produit et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : 5 ans

Investir dans la Société présente un risque d'illiquidité. Sauf cession de vos parts à un tiers, vous êtes en principe bloqués dans la Société jusqu'à la clôture de ses opérations de liquidation.

## 8. Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les réclamations peuvent être adressées par nos clients par courrier à l'adresse suivante :

123 Investment Managers  
94 Rue de la Victoire 75009 Paris  
Tel. : 01 49 26 98 00 / e-mail : info@123-im.com

## 9. Autres informations pertinentes

Le traitement des réclamations est gratuit. Le client supporte toutefois à sa charge ses propres frais et notamment ses frais postaux, téléphoniques, de déplacement, ou d'honoraires de conseil ou autre tiers auquel il aurait demandé assistance.

Si tous les moyens mis en œuvre par 123 Investment Managers ont été actionnés et n'ont pas débouché sur une solution jugée acceptable par le client, ce dernier peut saisir le médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF  
Autorité des marchés financiers  
17, place de la Bourse  
75082 PARIS CEDEX 02

Un formulaire de demande de médiation est en ligne sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Délais de traitement des réclamations (hors Service Médiation) : Un accusé de réception est adressé par 123 Investment Managers dans les 10 jours ouvrables suivant la réception de la réclamation sauf si la réponse a déjà été apportée au client dans l'intervalle. 123 Investment Managers s'engage à apporter une réponse à toute réclamation d'un client, quelle qu'en soit la nature, dans un délai de deux mois à compter de sa réception. Si, en cas de survenance de circonstances particu-

lières, la société de gestion n'est pas en mesure de respecter ce délai, elle informera le client de la raison de ce retard.

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur la Société : les statuts et le Document de Placement sont ou seront disponibles sur simple demande écrite du porteur adressée à la Société de Gestion dans un délai de 8 jours à compter de la réception de la demande. Sur option, ces documents pourront lui être adressés sous format électronique. Pour toute question, s'adresser à :

123 Investment Managers  
Tél. : 01 49 26 98 00  
email : [info@123-im.com](mailto:info@123-im.com)

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 des statuts de la Société. La Société de Gestion est agréée par l'AMF et réglementée par l'AMF.



**123CLUB PME 2018**  
C/O 123 Investment Managers  
94, rue de la Victoire  
75009 Paris France  
Tél. : + 33 (0) 1 49 26 98 00

[www.123-im.com](http://www.123-im.com)