



INVESTMENT
MANAGERS

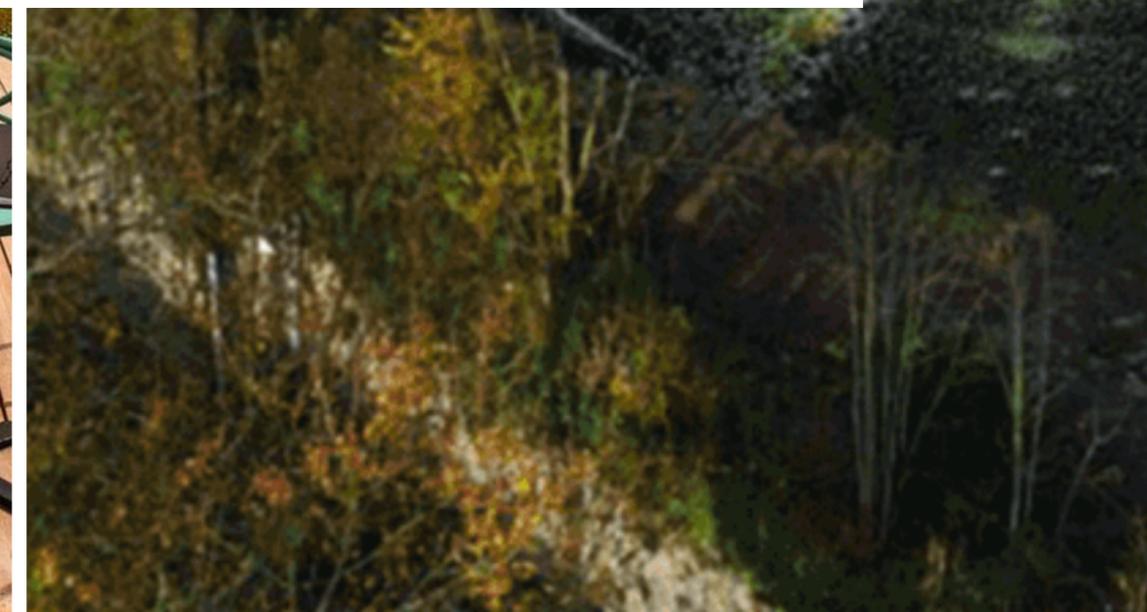
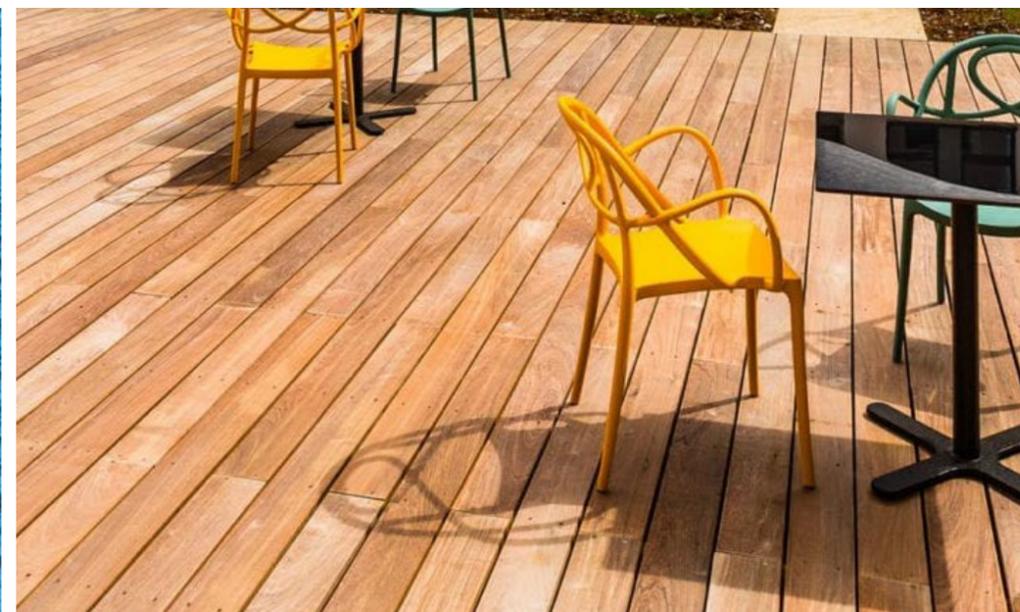
FPS

123OBLI ACAPACE

Documentation commerciale

Fonds obligataire investi sur des secteurs d'activité résilients aux côtés d'un partenaire historique d'123 IM

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



SOMMAIRE



123

PAGE 3

Avertissements

PAGE 4

Résumé exécutif

PAGE 5

Le groupe Acapace

PAGE 6

L'expertise d'Acapace

PAGE 7

Un groupe pionnier sur les enjeux E & S

PAGE 8-9

Le détail de l'opération

PAGE 10

L'expertise 123 IM

PAGE 11

Notre conviction sur les secteurs stratégiques d'Acapace

PAGE 12

Exemples d'opérations réalisées aux côtés d'Acapace et Sandaya

PAGE 13-14

Les caractéristiques générales du Fonds

AVERTISSEMENTS

PROFILS DE RISQUE DU FONDS

Risque de perte en capital :

Le Fonds ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. La valeur des Actifs du Fonds dépendra de l'évolution et de l'aléa des actifs sous-jacents, et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des actifs du portefeuille ne préjugent pas de leurs performances futures. Les investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans le Fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Il est ainsi vivement recommandé aux investisseurs potentiels de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leurs propres situations et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans le Fonds.

Risques d'illiquidité des actifs du Fonds :

Le Fonds sera majoritairement investi dans des actifs peu ou pas liquides. Par suite, et bien que le Fonds ait pour objectif d'organiser le remboursement de son investissement dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que le Fonds éprouve des difficultés à réaliser de telles opérations dans les délais et à un niveau de prix souhaités.

Risque de diversification insuffisante :

Il n'y a aucune assurance quant au degré de diversification des Investissements qui sera effectivement atteint par le Fonds. Le Fonds peut participer à un nombre limité d'Investissements, voire même à un seul et unique Investissement. En conséquence, la rentabilité du Fonds peut être substantiellement et défavorablement impactée.

Par ailleurs, la diversification sectorielle du Fonds sera elle aussi limitée dans la mesure où il n'investira que dans le secteur de l'hôtellerie de plein air. En cas de conjoncture défavorable de ce secteur d'activité, sa rentabilité pourra être substantiellement et défavorablement impactée.

Risques en matière de durabilité :

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

La Société de Gestion prend en compte les risques en matière de durabilité. Plus spécifiquement, elle intègre ceux qu'elle estime pertinents, importants ou susceptibles de le devenir dans les processus de prise de décisions d'investissement, en suivant notamment la démarche élaborée par la Société de Gestion qui couvre chacune des quatre phases de l'activité d'investissement. Les modalités de prise en compte des risques de durabilité, le périmètre des enjeux pris en compte, les contrôles de mise en œuvre sont formalisés dans la politique de gestion des risques de durabilité de la Société de Gestion, telle que figurant sur le site internet de la Société de gestion.

Il est précisé qu'actuellement la Société de Gestion n'a pas mis en place, pour le Fonds, de cadre afin de tenir compte des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, en raison du manque de données disponibles et fiables. Il est prévu de réexaminer régulièrement la situation.

Les facteurs de risque sont détaillés dans le Prospectus.

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

123OBLI ACAPACE* : INVESTISSEMENT OBLIGATAIRE DANS UN GROUPE LEADER SUR SES SECTEURS D'ACTIVITÉ



Groupe leader et diversifié

- 3 secteurs : Hôtellerie de plein air (HPA), Résidences services senior (RSS) exploitation et promotion et projets immobiliers
- 2 marques de références : Sandaya (HPA) et Les Jardins D'Arcadie (RSS)
- Un partenaire accompagné depuis 2010 par 123IM



Groupe adossé à des marchés complémentaires et dynamiques

- Marchés (HPA et RSS) porteurs aux sous-jacents non corrélés entre eux
- HPA : secteur d'activité ayant montré sa résilience durant la crise du Covid et dont la reprise se confirme
- RSS : marché structurellement en croissance aux perspectives rassurantes



Partenaire à l'ADN responsable

- L'ESG une priorité stratégique du groupe soutenue par :
 - Une politique écologique adaptée pour chaque secteur
 - Une politique salariale forte
 - Une gouvernance structurée



Horizon d'investissement cible* : 4-6 ans

*Hors période de souscription et de prorogation. L'horizon d'investissement n'est pas garanti et ne constitue qu'un objectif de gestion



Coupon cash annuel cible* : 4%

*Coupon cash cible non garanti et non contractuel.



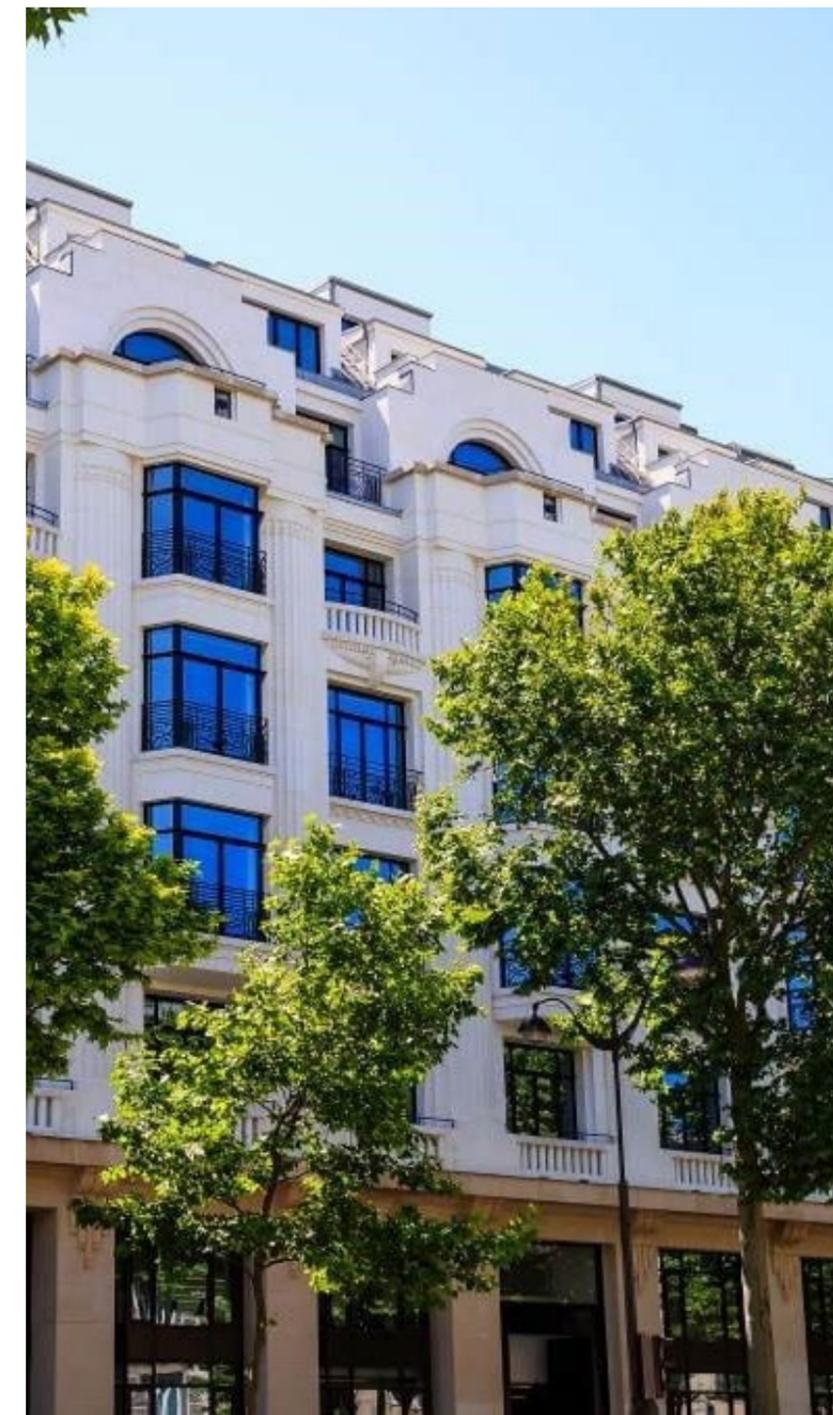
TRI net cible* : 7%

* Le rendement d'investissement n'est pas garanti et ne constitue qu'un objectif de gestion



Compartiment accessible à partir de 100 000€*

*Fonds réservé aux investisseurs avertis article 423-27 RGAMF.



* Le FPS 123Obli Acapace est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

LE GROUPE ACAPACE



François Georges
Président du groupe

Capitalisant son expérience de +15 ans au sein du groupe Pierre et Vacances (1992-2006), où il a occupé respectivement les postes de DAF (4 ans) et de DG délégué (11 ans), François Georges a créé le groupe ACAPACE en 2005 et par la suite a co-fondé le Groupe Sandaya en 2010.

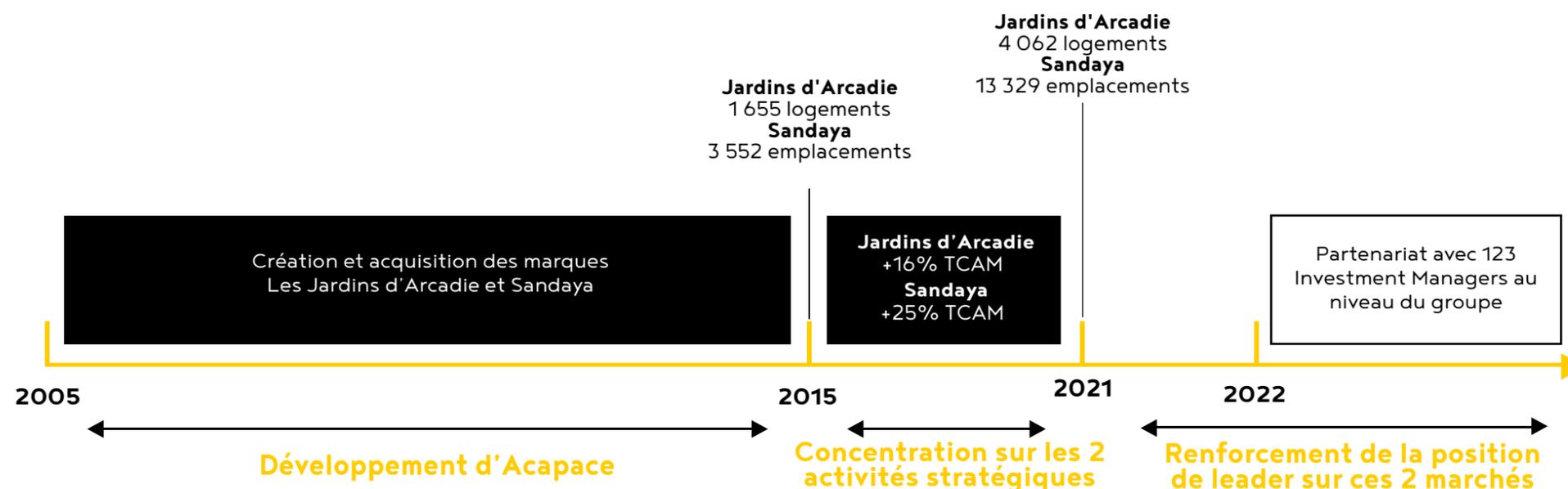
Parallèlement, sur la période 2005-2015, il a réalisé avec succès via le groupe ACAPACE des opérations patrimoniales dans des domaines variés (cliniques, immobilier de prestige à Paris, hôtellerie...) qui lui ont permis d'accroître ses fonds propres, tout en mettant en place les fondements de son plan stratégique de développement centré sur les résidences services seniors (via la marque les Jardins d'Arcadie acquise en 2006) et l'hôtellerie de plein air (Sandaya).



Eric Bleuze
Directeur Général délégué du groupe

Occupant le poste de Directeur du développement pendant + de 14 ans au sein du groupe Pierre et Vacances (2003-2017) et ayant ainsi travaillé avec François Georges pendant + de 3 ans, Eric Bleuze a rejoint le groupe ACAPACE en 2017 afin d'accélérer le développement du groupe en particulier sur les résidences services seniors.

Préalablement à ces expériences, Eric Bleuze a notamment été directeur au sein de CDC Participations (groupe Caisse des dépôts).



CHIFFRES CLÉS DU GROUPE 2021

17
ANS D'EXISTENCE

3
PÔLES D'ACTIVITÉ

2
MARQUES RÉFÉRENCE
SUR SES 2 ACTIVITÉS
STRATÉGIQUES

186 M€
CA CONSOLIDÉ ACAPACE

121 M€
CA SANDAYA

1 400
COLLABORATEURS

L'EXPERTISE D'ACAPACE

DEUX MARQUES DE RÉFÉRENCE À LA SOLIDITÉ ÉPROUVÉE

1

LES JARDINS D'ARCADIE

Résidences services seniors (promotion immobilière et exploitation)



	PROMOTION	EXPLOITATION
CA ATT. 2022*	108 M€	82 M€
EBITDA ATT. 22*	12 M€	2 M€
#ENTITÉS 2021	23 résidences en cours	45 résidences exploitées
#CLÉS 2021	7 livrées en 2021	4 062 appartements



Source : acapace.eu.

Partenaires



2

SANDAYA

Hôtellerie de plein air



	HÔTELLERIE DE PLEIN AIR
CA ATT. 2022*	160 M€
EBITDA ATT. 2022*	> 50 M€
#ENTITÉS 2021	30 campings Sandaya
#CLÉS 2021	13 329 emplacements



Source : acapace.eu

Partenaires



* Source : Management ACAPACE

UN GROUPE PIONNIER SUR LES ENJEUX E & S

Avec des degrés de maturités différentes au sein de chaque pôle, ACAPACE a su rapidement prendre conscience des enjeux ESG et du potentiel relais de croissance qu'ils peuvent apporter à chaque marque.

Qu'en est-il aujourd'hui ?

→ Politique écologique volontaire avec comme engagements :

- Sandaya : optimisation de la gestion des ressources (eau, énergie, déchets), amélioration de la gestion des espaces verts, préservation de la biodiversité (obtention d'écolabels pour les campings)
- Jardins d'Arcadie : certification NF Habitat HQE, économie énergétique, traitement des déchets (système d'économie circulaire), gestion des équipements en résidence (label viseha)

→ Politique sociale responsable avec comme engagements :

- Sandaya : engagement et fidélisation des salariés (qualité de vie au travail) et de ses clients
- Jardins d'Arcadie : santé des salariés et renforcement de la politique RH, engagement éthique
- Plus largement, Acapace axe sur la formation, l'intéressement et l'actionnariat des salariés

→ Renforcement de la gouvernance de chaque pôle avec :

- Un comité exécutif par pôle
- Arrivée de postes clés au sein des pôles pour décentraliser la gouvernance
- Par exemple : DG-DAF et DRH en 2018 au niveau de Sandaya

Quels sont les objectifs à atteindre ?

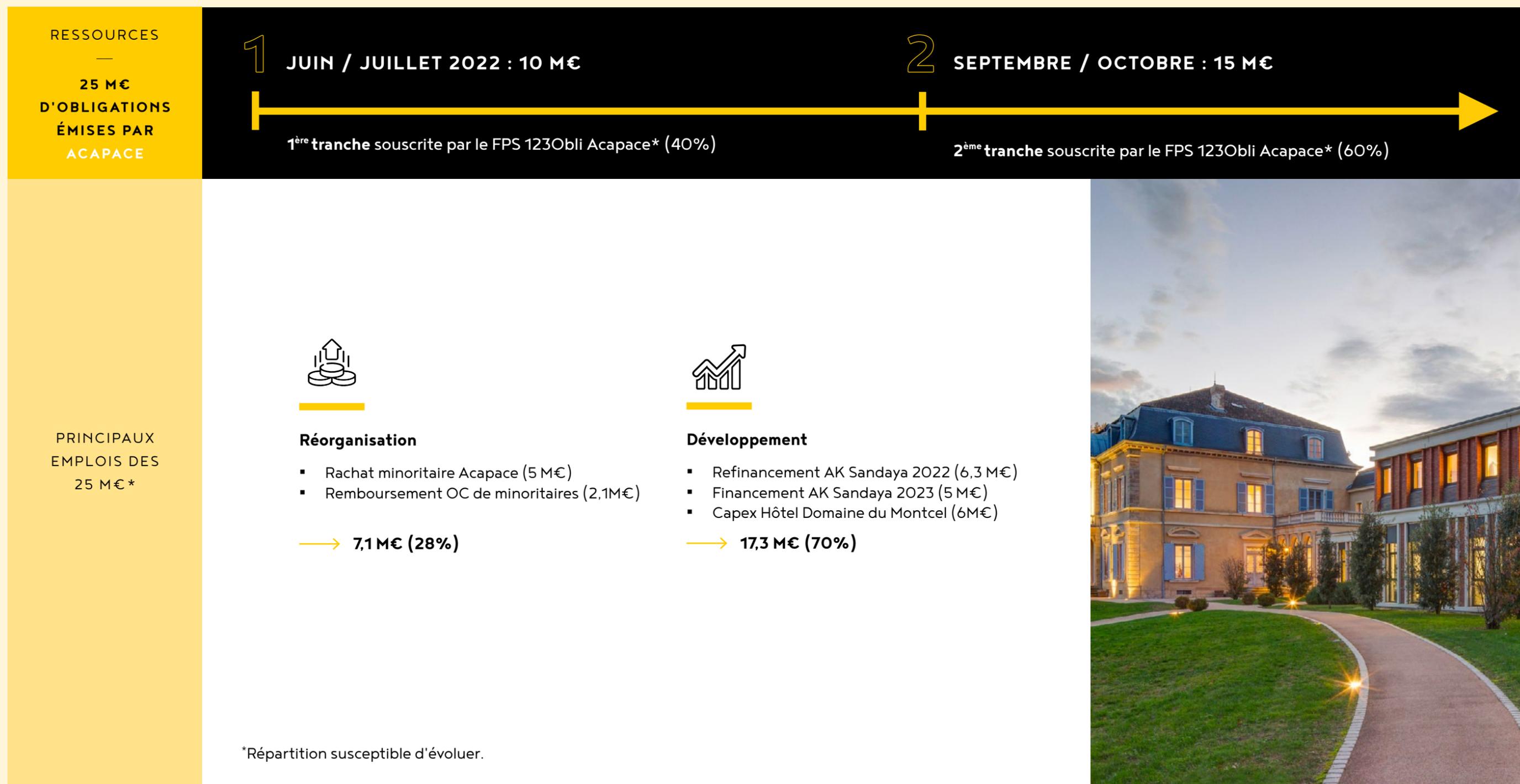
→ **Progression ESG** citée sur chaque pôle comme enjeu clé pour les années à venir

→ Opportunité d'**être leader sur ces segments** et s'imposer comme référentiel / rôle modèle

→ Opportunité d'**harmoniser les bests practices** sur tous les segments du groupe et avoir également une politique ESG au niveau d'Acapace

→ Opportunité de **pousser plus loin la démarche** (intentionnalité, mesure d'impact)

L'OPÉRATION : LES BESOINS



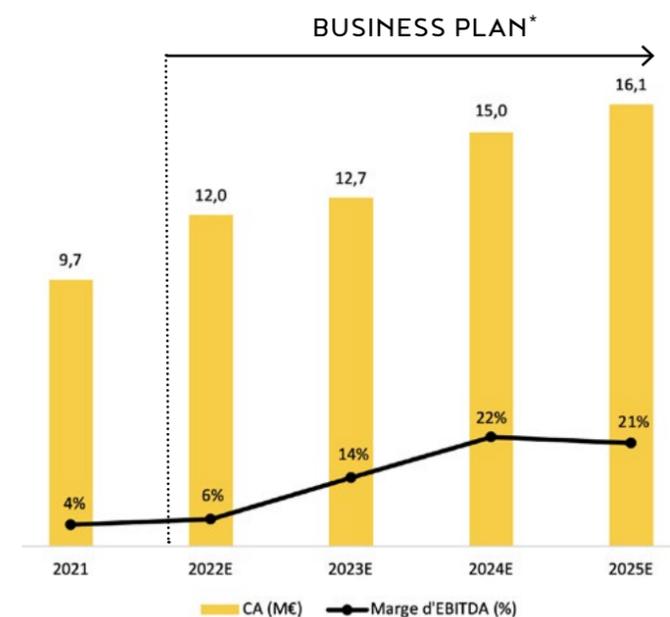
*Le FPS 123Obli Acapace est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

L'OPÉRATION : OBLIGATIONS ADOSSÉES À DES ACTIFS SOLIDES ET DÉFENSIFS

Acapace

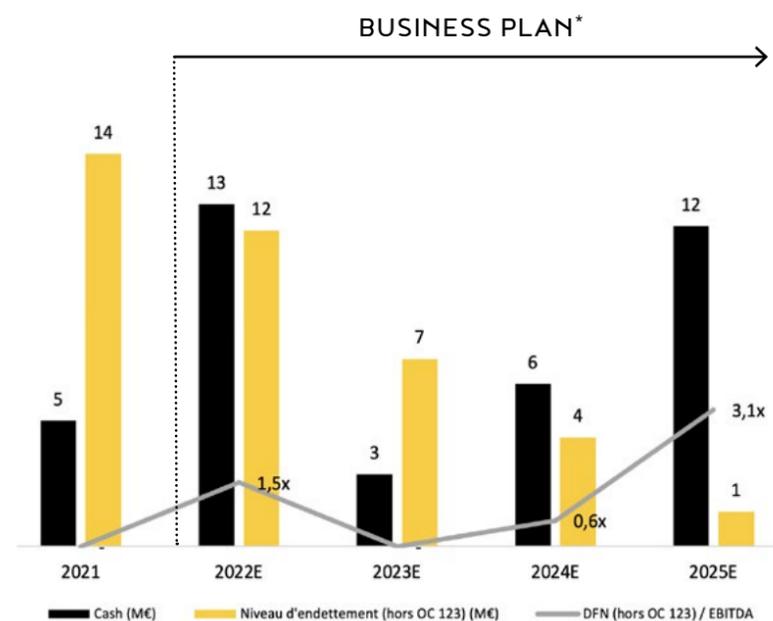
La croissance d'ACAPACE (hors vision consolidée) est principalement portée par les projets de promotion immobilière (honoraires de maîtrise d'ouvrage) sur lesquels le groupe a une forte visibilité et un pipe de projets important.

Compte de résultat Acapace



Groupe en croissance et rentable avec une visibilité sur une partie importante du chiffre d'affaires (via la promotion immobilière).

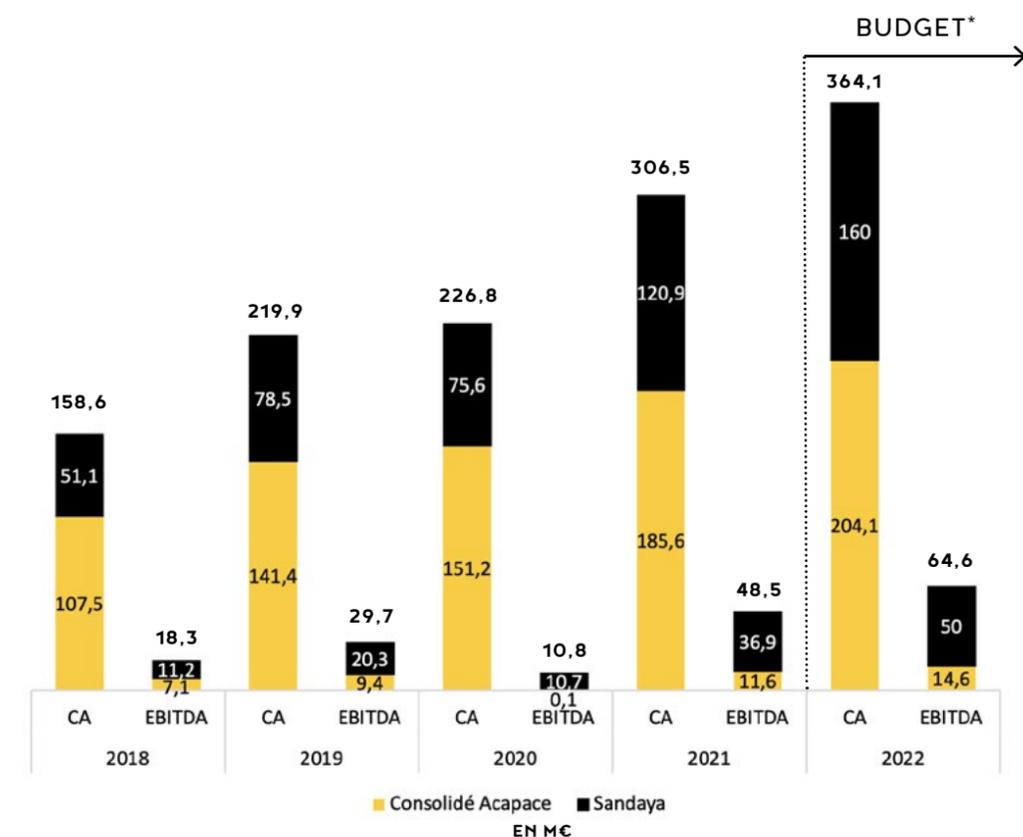
Dette financière nette Acapace



Une opération qui permet le désendettement du Groupe à horizon 2025 et sécurisant le refinancement de nos obligations.

Combiné Groupe Acapace

A fin décembre 2021, ACAPACE dispose d'un ANR de 175M€ soit une LTV pour nos obligations de 14% soit une sécurité importante dans le cadre de cette opération. Les deux marques de référence (i) d'hôtellerie de plein air et (ii) de mieux vieillir RSS - promotion et exploitation représentent respectivement 44% et 54% de la valeur.



*Estimations sur la base des données du management.

Le FPS 123Obli Acapace est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

L'EXPERTISE 123 IM

123 IM ET L'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR



Depuis 2010, 123 IM finance l'acquisition de campings ou d'établissements d'hôtellerie de plein air de taille importante (entre 200 et 500 emplacements), haut-de-gamme (3-5 étoiles) et situés dans des zones touristiques.

123 IM ET LE MIEUX VIEILLIR



123 IM accompagne des opérateurs expérimentés dans leur stratégie de croissance (build-up) en finançant l'acquisition de fonds de commerce d'EHPAD et de résidences services seniors (RSS) situés dans des emplacements de qualité et dont la taille est comprise entre 30 et 150 lits (EHPAD) et 80 à 110 appartements (RSS).

123 IM ET L'IMMOBILIER



123 IM intervient soit aux côtés des promoteurs ou marchands de biens pour accompagner leur développement sous forme de financement obligataire, soit au niveau des opérations de promotion immobilière ou de marchand de biens aux côtés d'acteurs de premier ordre, en capital ou financement obligataire.

Données au 30/11/2021.

Les performances et les investissements passés ne présentent pas des performances et des investissements futurs.

NOTRE CONVICTION SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES D'ACAPACE

FONDAMENTAUX SOLIDES ET PERSPECTIVES FLORISSANTES*

L'hôtellerie de plein air

—> **Les principaux fondamentaux permettant une croissance du secteur :**

- Pratique courante des Français, 2ème hébergement touristique collectif
- Montée en gamme des campings avec une offre de services qui s'améliore (destination qui permet de se rassembler en famille avec équipements et animations pour les enfants)
- Déplacements limités (contexte crise sanitaire), et soucis de l'environnement (tendances à privilégier des destinations locales)
- Inflation et contraction du pouvoir d'achat

—> **Notre conviction :**

- Secteur défensif anti-crise
- Bonnes perspectives à moyen long terme sur les campings
- Secteur en phase avec des aspirations sociales de plus en plus pressantes (naturellement orienté vers le tourisme durable et écoresponsable)
- Marché encore très fragmenté et familial, avec un taux d'équipement relativement faible
- Un deal flow soutenu dans les prochains mois

Les RSS (exploitation)

—> **Les principaux fondamentaux permettant une croissance du secteur :**

- Les séniors (+65 ans) devraient représenter ¼ de la population française en 2035, 29% en 2070 comparé à c.20% aujourd'hui
- Solution qualitative qui combine une forme de maintien à domicile avec un dispositif qui sécurise et facilite la vie des résidents et leur permettant une mutualisation des coûts
- Concentration des exploitants après une phase qui aura vu leur nombre augmenter

—> **Notre conviction :**

- Marché porté par des fondamentaux solides : hausse des personnes âgées de 75 ans et plus, adéquation entre l'offre et le besoin de sécurité et de lien social des seniors
- Maturation progressive du marché et meilleure appréhension de l'offre
- Les RSS représentent une véritable alternative dans le parcours résidentiel des séniors

Les RSS (immobilier)

—> **Les principaux fondamentaux permettant une croissance du secteur :**

- Besoin structurel d'augmenter le parc de RSS : moins de 1% des séniors sont actuellement logés en RSS (73K places pour 848 résidences en France)
- Recherche de sites au cœur de ville couplée aux enjeux de réhabilitation des centres villes avec des projets de rénovation et reconversion des bâtiments à la suite des évolutions des utilisations des surfaces tertiaires et aux enjeux environnementaux
- Des débouchés différents pour les promoteurs avec une accélération des ventes en bloc

—> **Notre conviction :**

- Un marché de la promotion immobilière qui commence à redémarrer avec la délivrance de permis purgés et le démarrage d'opérations d'envergure
- Un marché de la production et de la transformation immobilière qui devrait se redynamiser dans les mois à venir, et tenir compte des nouveaux enjeux du monde d'après : valeur sanitaire des actifs, focus prime/core, RE2020

*Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS RÉALISÉES AUX CÔTÉS D'ACAPACE ET SANDAYA*



→ Groupe Sandaya

123 IM a participé à la fondation de Sandaya aux côtés de François Georges



Année	Durée	TRI brut**	Multiple**
2010	6 ans	9,8%	1,62x



EN PORTEFEUILLE

→ FPS Obli Plein Air****

Emission d'une dette mezzanine en plusieurs tranches au niveau de Sandaya afin de financer l'acquisition de quatre campings (Sequoia Parc 5*, 701 empl., Charente-Maritime, Grand Dague, 5*, 570 empl., Dordogne, Moulin de l'Eclis 4* 187 empl. Bretagne, Domaine de la Dragonnière, 5*, 780 empl., Hérault)



Année	Durée***	TRI cible brut***
2019	3 ans	9,3%



→ Jardins d'Arcadie

Financement en fonds propres en 2010 aux côtés d'Acapace de la filiale les Jardins d'Arcadie Résidence afin qu'elle puisse apporter les fonds propres nécessaires au développement de plusieurs sites de résidences services séniors

Année	Durée	TRI brut**	Multiple**
2010	7 ans	8,5%	1,61x



EN PORTEFEUILLE

→ SAS Cap Sud

Offre club deal - structuration d'une société capitalisée en fonds propres aux côtés de Sandaya pour permettre la création d'un camping 5*, 260 empl. situé en Corse



Année	Durée***	TRI cible brut***
2021	6-7 ans	12%



→ Laval RSS

Financement en fonds propres en 2013 aux côtés d'ACAPACE pour la construction de la Résidence de Laval RSS située en plein cœur du centre ville de Laval disposant de 89 appartements et proposant à ses résidents divers services, notamment la conciergerie, le transport, la coiffure, la restauration, etc

Année	Durée	TRI brut**	Multiple**
2013	6 ans	8,83%	1,64x



EN PORTEFEUILLE

→ La Poste Immo (promotion immo)

Acquisition aux côtés de la Poste Immo et la Caisse des Dépôts d'un portefeuille d'actifs de la Poste reconvertis en RSS exploitées par les Jardins d'Arcadie, localisés dans des agglomérations de Préfectures ou sous Préfectures (11 actifs - rénovation lourde régime VEFA) situés en hyper centres-villes)

Année	Durée***	TRI net cible***
2021	12-16 ans	4,5%

* Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité ** Les performances et les investissements passés ne présagent pas des performances et des investissements futurs
 *** Le rendement et la durée d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion **** Le FPS Obli Plein Air est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF
 Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS

NOM DU FONDS	123Obli Acapace
SOCIÉTÉ DE GESTION	123 Investment Managers
FORME JURIDIQUE	FPS
CLASSIFICATION SFDR	Article 8 du Règlement Européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers
SOUS-JACENT	Obligations simples
ZONE GÉOGRAPHIQUE	France
HORIZON CIBLE D'INVESTISSEMENT*	4-6 ans
RENDEMENT CIBLE NET*	7%
COUPON CIBLE*	4% cash par an distribués sous forme de remboursement du nominal (aucune fiscalité intermédiaire)
CARRIED INTEREST	10% (avec catch-up) dès lors que les investisseurs ont réalisé un TRI net cible de 4%
VALORISATION	Semestrielle
INVESTISSEMENT MINIMUM**	100 000€
DÉPOSITAIRE	RBC Investor Services Bank France, 105 rue de Réaumur 75002 Paris

*Le rendement, le coupon et la durée d'investissement ne sont pas garantis. Ils ne constituent qu'un objectif de gestion.

**Fonds réservé aux investisseurs avertis article 423-27 RGAMF.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le non coté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS

LES FRAIS

Catégories agrégées de frais	TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS MAXIMAUX (TFAM MAXIMAUX)	
	TFAM gestionnaire	dont TFAM distributeur
	PART A	PART A
DROITS D'ENTRÉE (1)	0,714%	0,714%
COMMISSION DE GESTION (2)	2,50%	0,90%
FRAIS DE CONSTITUTION (3)	0,143%	0%
FRAIS DIVERS RÉCURRENTS (4)	0,30%	0%
FRAIS NON RÉCURRENTS DE FONCTIONNEMENT (5)	0,20%	0%
FRAIS INDIRECTS	0,20%	0%
Total	4,057% = valeur du TFAM-GD maximal	1,614% = valeur du TFAM-D maximal

(1) Entre 0 et 5%, net de taxes, du montant initial de la souscription, reversés au(x) distributeur(s).

(2) Taux maximum annuel que peut prélever le gestionnaire (2,5% HT de l'Engagement Global A (hors droit d'entrée) diminué des éventuelles distributions, dont 0,9% maximum reversés au(x) distributeur(s)).

(3) Taux de 1% HT maximum appliqué à l'Engagement Global, prélevé en une seule fois et couvrant les frais encourus pour créer, organiser et commercialiser le Fonds.

(4) Aux fins de rémunérer notamment les Dépositaire, Délégué Comptable et Commissaire aux Comptes. Frais qui n'excéderont pas, annuellement, 0,3% HT de l'Engagement Global,

(5) Le Fonds paiera tous les frais externes non récurrents liés à son activité et son administration, dans la limite annuelle de 0,2% HT de l'Engagement Global

Le FPS 123Obli Acapace est un Fonds réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.



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

Jun 2022

© 123 Investment Managers

Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (agrément GP 01-021) - S.A. à Directoire et Conseil 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