

F P S

UNIPHARMA II

FONDS DE DETTE
SECTORIEL



INVESTMENT
MANAGERS



UNIPHARMA II

2^{ÈME} MILLÉSIME DE FONDS DE DETTE PRIVÉE SPÉCIALISÉ
DANS LE FINANCEMENT D'OFFICINES DE PHARMACIE

UN COUPLE RENDEMENT-RISQUE ATTRACTIF ET UN
HORIZON COURT D'INVESTISSEMENT*

6%*
PAR AN

TRI cible net investisseur associé à un profil de risque situé entre la dette sénior et la dette mezzanine (matelas de fonds propres junior sur nos obligations, priorité totale ou partielle sur les flux d'exploitation des cibles, mise en place de sûretés réelles)

dont
4%*
PAR AN

Coupon cash cible permettant une distribution semestrielle aux investisseurs (non garanti)

20 À 25
OBLIGATIONS

Rigoureusement sélectionnées par notre équipe de gestion spécialisée dans la thématique des pharmacies depuis 10 ans

4*
ANS

Horizon d'investissement cible en adéquation avec la durée de détention moyenne observée sur les investissements réalisés dans la pharmacie par 123 IM

70-100 MILLIONS D'EUROS

Taille cible du Fonds



DES INVESTISSEMENTS
RESPONSABLES ET ENGAGÉS

E S G	ENVIRONNEMENT Participer à la réduction et au recyclage de déchets électriques et électroniques (piles, thermomètres,...)
	SOCIÉTAL & SOCIAL Renforcer l'accès aux soins et l'observance thérapeutique (notamment des populations les plus fragiles) Accélérer la capacité pour de jeunes pharmaciens à devenir titulaires de leur officine
	GOVERNANCE Protection et traçabilité des données des patients

LES PREMIERS INVESTISSEMENTS D'UNIPHARMA II

PHARMACIE 1

Localisation : Occitanie
Chiffre d'affaires de référence : +10M€
Excédent brut d'exploitation : 14% du chiffre d'affaires



PHARMACIE 2

Localisation : Pays de la Loire
Chiffre d'affaires de référence : +3M€
Excédent brut d'exploitation : 17% du chiffre d'affaires



LE MARCHÉ DES PHARMACIES

PROFOND ET DYNAMIQUE



Très forte atomisation :
plus de
20 000 OFFICINES¹
totalisant
PLUS DE 35MDS€²
de chiffre d'affaires
1,7M€³
de chiffre d'affaires moyen
¹ Source : Ordre National des Pharmacies
² Source : Statista
³ Source : données internes 123 IM



FONDAMENTAUX SOLIDES

- Vieillissement de la population
- Essor de la prise en charge des patients à domicile
- Attention croissante portée à la santé et au bien-être qui offrent de forts leviers de croissance



CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE 1,6%⁴
sur la période 2015-2019

⁴ Source : Xerfi

EN MUTATION ET OFFRANT DES OPPORTUNITÉS



CROISSANCE STRUCTURELLE DES TRANSACTIONS D'OFFICINES

Un renouvellement générationnel (40% des pharmaciens titulaires ont plus de 55 ans) sécurisant un fort vivier d'opportunités



RÔLE ET POSITIONNEMENT RENFORCÉS

la pharmacie devient le premier interlocuteur santé et se voit confier récemment une extension des services délivrés (vaccination, dépistage et téléconsultation)



RÉSILIENT ET RENFORCÉ PAR LA CRISE DU COVID-19



TAUX DE DÉFAILLANCE FAIBLE ET FORTES BARRIÈRES À L'ENTRÉE

- Numéris clausus sur le nombre d'officines et de pharmaciens diplômés
- Monopole des pharmacies sur la vente de médicaments



STABILITÉ DES NIVEAUX DE VALORISATION

dans le temps, y compris pendant la crise liée au COVID-19, sur un marché encore peu exploré par les investisseurs financiers en raison d'un cadre réglementaire restrictif (détention du capital strictement réservée aux pharmaciens)



IMPACT LIMITÉ DE LA CRISE LIÉE À LA COVID-19

de part le rôle essentiel et la forte mise à contribution des pharmacies lors de la crise sanitaire qui a permis de soutenir leur activité

01

*L'horizon d'investissement (hors prorogation) et le rendement ne sont ni garantis ni contractuels et ne constituent qu'un objectif de gestion. Document confidentiel, à caractère promotionnel et non contractuel. Investir dans le FPS Unipharma II présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Réservé aux investisseurs avertis, art. 423-27 du Règlement Général AMF.

02

L'horizon d'investissement (hors prorogation) et le rendement ne sont ni garantis ni contractuels et ne constituent qu'un objectif de gestion. Document confidentiel, à caractère promotionnel et non contractuel. Investir dans le FPS Unipharma II présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Réservé aux investisseurs avertis, art. 423-27 du Règlement Général AMF.

123 IM : UNE EXPERTISE UNIQUE

10 ANS
D'EXPÉRIENCE
DANS LE SECTEUR

100 M€
INVESTIS DEPUIS
L'ORIGINE

33
PHARMACIES
ACCOMPAGNÉES

4
GÉRANTS DÉDIÉS
À LA PHARMACIE

NOTRE APPROCHE : ACCOMPAGNER LA TRANSITION ET LA MODERNISATION DES PHARMACIES



— Sélection d'officines

de **taille significative** évoluant dans une zone de chalandise dense et un environnement médical de qualité (diversité et nombre de prescripteurs élevés) et présentant un **fort potentiel de croissance non exploité** du fait d'une approche commerciale peu structurée



— Financement de l'acquisition

Accompagnement des titulaires dans leur projet d'installation en finançant à leurs côtés, la reprise d'une officine **au travers d'une dette obligataire, en complément ou comme alternative au financement bancaire traditionnel**



— Implémentation d'une stratégie commerciale et opérationnelle éprouvée

Augmentation de la fréquentation et du panier moyen

- Mise en place des meilleures pratiques de la distribution spécialisée (amélioration de l'expérience client, optimisation du parcours d'achat)
- **Élargissement de l'offre de produits** (fort développement de la parapharmacie, naturopathie, etc) et **de services** (vaccination, dépistage, téléconsultation)
- **Capacité des grandes pharmacies à proposer des prix compétitifs**

Augmentation du taux de marge commerciale

- Capacité à **optimiser les coûts d'approvisionnement en les regroupant** au sein d'un même groupement
- Évolution favorable du mix produit (augmentation de la quote-part des segments les plus margés dans le chiffre d'affaires total de l'officine)

Maîtrise des coûts fixes

- Stabilité des frais de structure grâce aux effets de **synergies opérationnelles** permises dans le cadre du groupement
- Mise en place d'une bonne discipline de gestion (pilotage, outils de back office)

UNE STRATÉGIE ÉPROUVÉE

DONNÉES CLÉS DE NOS 33 OFFICINES



50
TITULAIRES
accompagnés

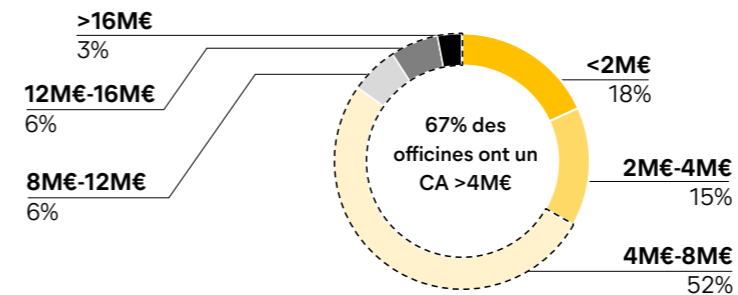


37
ÂGE MOYEN
des titulaires



36
% DE FEMMES
titulaires

Ventilation de nos pharmacies en fonction du CA



Répartition territoriale



PERFORMANCES DES PHARMACIES ACCOMPAGNÉES PAR 123 IM*

+14%
CA MOYEN

Année N **6,4M€**
Année N+3 **7,3M€**

+42%
EBE MOYEN

Année N **0,6M€**
Année N+3 **0,95M€**

*Constatées sur les officines disposant d'un historique de 3 années d'exploitation post-financement 123 IM

TRACK RECORD DE NOS GÉRANTS DÉDIÉS À LA PHARMACIE



10
SORTIES

réalisées depuis l'origine
par nos équipes



3
ANS

durée de détention
moyenne



>9%
TRI BRUT

généralisé sur nos sorties

FOCUS SUR UNIPHARMA I



1^{ER}
FONDS DÉDIÉ

Capitalisant sur notre expertise

2019
millésime

46M€
collectés

6,7M€
CA moyen

100%
investis

11
officines

TERMES ET CONDITIONS

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES D'UNIPHARMA II

STRUCTURE	FPS
SOCIÉTÉ DE GESTION	123 Investment Managers
TAILLE VISÉE	70 millions d'euros (hard cap: 100 millions d'euros)
SOUSCRIPTION MINIMUM	500 000 euros, sauf accord de la SGP
CLOSING	1 ^{er} closing envisagé le 31 mars 2021
DURÉE	4 ans, prorogable 3 fois 1 an
PÉRIODE D'INVESTISSEMENT	Objectif 12 mois après le dernier jour de souscription, 18 mois maximum
NOMBRE DE PARTICIPATIONS	Entre 15 et 20
INSTRUMENTS	Dettes obligataires
SECTEUR	Pharmacie et Parapharmacie (80%) et autres plateformes santé (20%)
GÉOGRAPHIE	France et autres États membres de la Zone Euro
COUPON	4% cash cible par an versés semestriellement (objectif)
TRI NET CIBLE	6,0%
FRAIS DE GESTION	1,5%
CARRIED INTEREST	20% incluent un catch-up dès lors que les investisseurs ont réalisé un TRI net cible de 4% avec rattrapage

LE PROFIL DES RISQUES

<p>RISQUES EN CAPITAL</p> <p>Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.</p>	<p>RISQUES DE LIQUIDITÉ</p> <p>Ce placement sera investi principalement dans des officines de pharmacies, il est considéré comme peu liquide.</p>
<p>RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE LA PHARMACIE</p> <p>Les investissements réalisés par le FPS seront soumis aux risques inhérents à la détention d'obligations convertibles dans des officines de pharmacies.</p>	<p>RISQUES LIÉS AUX REVENUS</p> <p>Les revenus devraient provenir essentiellement des intérêts cash versés par les officines de pharmacies. Ils pourraient donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou la liquidation de la pharmacie.</p>

05

L'horizon d'investissement (hors prorogation) et le rendement ne sont ni garantis ni contractuels et ne constituent qu'un objectif de gestion. Document confidentiel, à caractère promotionnel et non contractuel. Investir dans le FPS Unipharma II présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Réservé aux investisseurs avertis, art. 423-27 du Règlement Général AMF.

LES POINTS CLÉS D'123 IM

UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU CAPITAL-INVESTISSEMENT

123 Investment Managers est une société de gestion indépendante agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP 01-021 et spécialisée dans le capital-investissement, la dette privée et l'immobilier.

123 IM se positionne comme **un investisseur multispecialiste** avec une forte expertise dans les secteurs du tourisme (hôtels, restauration, loisirs, campings), de la silver économie (EHPAD, Résidences Services Senior), de la santé (laboratoires, pharmacies ...) et de l'immobilier (promotion, marchand de biens, rendement).

2MDS€
INVESTIS

730
PME ACCOMPAGNÉES

20
ANS

1,1MD€
ENCOURS

100%
INDÉPENDANTE

60
COLLABORATEURS

UNE SOCIÉTÉ RESPONSABLE ET ENGAGÉE

Signataire de PRI en avril 2016, 123 IM incorpore de façon systématique des filtres d'exclusion et l'analyse ESG dans les projets financés par ses fonds.



Dès 2019, 123 IM a également mis en place une approche impact investing reconnue en lançant un Fonds impact sur le médico-social. Nous avons rejoint la communauté French Impact en vue de soutenir des initiatives sociales et environnementales à impact positif.



123 IM s'est également engagé dans le mécénat en créant un Fonds de dotation 123 IM Impact Mécénat pour apporter fonds et mécénat de compétences à des associations porteuses de projets dynamiques telle que La Maison des Sages (lauréat 2020).

En 2020, 3 Fonds gérés par 123 IM ont été labellisés Relance, prouvant ainsi notre capacité à mobiliser rapidement des ressources nouvelles pour soutenir les fonds propres et quasi-fonds propres des entreprises françaises.



06

*L'horizon d'investissement (hors prorogation) et le rendement ne sont ni garantis ni contractuels et ne constituent qu'un objectif de gestion. Document confidentiel, à caractère promotionnel et non contractuel. Investir dans le FPS Unipharma II présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Réservé aux investisseurs avertis, art. 423-27 du Règlement Général AMF.

Tout investissement auquel cette Présentation fait référence n'est possible qu'à l'égard des catégories d'investisseurs autorisés à investir dans le fonds visées par les articles L. 214-154 du Code monétaire et financier (les « Investisseurs Autorisés »). La transmission de la Présentation à des Investisseurs Potentiels est soumise à la condition que ces derniers déclarent et garantissent qu'ils sont des Investisseurs Autorisés.

Les informations contenues dans cette Présentation ainsi que la Présentation vous sont remises à titre confidentiel. Elles ne peuvent être diffusées, publiées ou reproduites, en tout ou en partie, et ne doivent en aucun cas être divulguées à des tiers, à l'exception de vos dirigeants, employés ou conseillers (les « Représentants ») auxquels il est strictement nécessaire de divulguer lesdites informations, et sous réserve que ces Représentants soient liés par une obligation de confidentialité au moins aussi restrictive que celle énoncée aux présentes. Chaque Investisseur Potentiel s'engage, à première demande de 123 IM, à renvoyer ou à détruire immédiatement cette Présentation et/ou à s'obliger à ce que ses Représentants renvoient ou détruisent immédiatement tous les documents contenant des informations relatives au Fonds, et ce, sans en conserver de copies.

La Présentation ne constitue ni une offre de vente des parts du Fonds, ni une invitation à souscrire ou à racheter les parts du Fonds. Elle ne présente aucune valeur contractuelle et se fonde, en outre, essentiellement sur des informations réunies par 123 IM auprès de tiers. Les Investisseurs Potentiels devront, par ailleurs, se fonder sur leur propre analyse des conséquences, notamment juridiques, fiscales et financières ou toutes autres conséquences liées à tout investissement et participation au Fonds, compte tenu des avantages de l'investissement et des risques qu'il comporte. Cette Présentation ne peut être considérée comme une recommandation d'investissement ni comme contenant un quelconque avis en matière juridique ou fiscale. Il est fortement recommandé à chaque Investisseur Potentiel de consulter ses propres conseils en ce qui concerne les conséquences juridiques, fiscales et financières attachées à l'acquisition, la détention, le transfert ou la cession des parts du Fonds qui pourrait être géré par 123 IM dans le cadre du Fonds et quant au caractère approprié d'un investissement dans ce Fonds.

Toute opinion et/ou jugement contenu dans cette Présentation ainsi que tout point de vue exprimé et toute projection, toute prévision et toute déclaration ayant trait à des perspectives concernant des événements futurs ou la possible performance du Fonds créé dans le cadre du Fonds, relèvent d'une évaluation et d'une interprétation propres à 123 IM, basées sur les informations disponibles à la date de la Présentation. Aucune déclaration n'est faite, ni aucune garantie n'est donnée sur (i) l'exactitude de ces déclarations, points de vue, projections ou prévisions ou (ii) sur le fait que les objectifs du Fonds qui serait géré par 123 IM dans le cadre du Fonds seront atteints, et/ou (iii) les montants investis recouverts. Les Investisseurs Potentiels doivent eux-mêmes déterminer dans quelle mesure ils peuvent se fier à de tels déclarations, points de vue, projections ou prévisions, sans qu'aucune responsabilité ne soit supportée par 123 IM à cet égard.

Il n'est pas envisagé que cette Présentation soit communiquée à toute personne physique, morale ou entité domiciliée, immatriculée, enregistrée ou établie dans une juridiction dans laquelle l'acquisition ou la distribution des parts du Fonds serait contraire au droit local applicable dans la juridiction concernée ou qui pourrait être soumise à un enregistrement ou un agrément préalable requis par le droit applicable dans cette juridiction.

94, RUE DE LA VICTOIRE
75009 PARIS - FRANCE
TÉL : +33 (0)1 49 26 98 00
WWW.123-IM.COM

