

REPORTING

HOLDING

123CLUB PME
2014
(PME LIÉES)

VL au 30/06/2020



INVESTMENT
MANAGERS

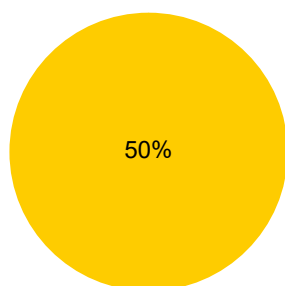
– TABLEAU DE SYNTHÈSE –

Au 30 Juin 2020

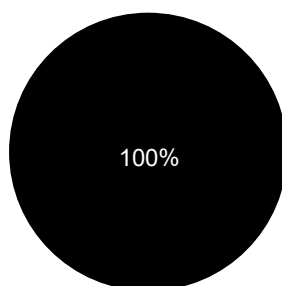
PME	Valeur liquidative (nominal de 1€)	Performance sur 6 mois	Performance sur 1 an	Performance depuis l'origine	Secteur
SENIOR IDF	0€	0%	0%	+30%	EHPAD
SENIOR REGIONS	0€	0%	0%	+30%	
HOTELLERIE NORD	1€	-16,67%	-16,67%	0%	Hôtels & Campings
HOTELLERIE OUEST	0,43€	-42,67%	-14%	-57%	
HOTELLERIE EST	0,25€	-28,57%	-66,67%	-75%	
HOETELLERIE SUD	0,45€	0%	-10%	-55%	
HOTELLERIE IDF	1,30€	0%	+1,63%	+30%	
IMMO OUEST	1,30€	0%	+1,56%	+30%	Promotion immobilière
IMMO IDF NORD	0,5775€	+3,12%	+1,32%	-42,25%	
IMMO SUD	1,30€	0%	+1,56%	+30%	

Les premiers produits de cessions seront perçus à partir du premier semestre 2020. Sur le premier semestre 2020, 2 participations ont été cédées (Senior IDF et Senior Regions).

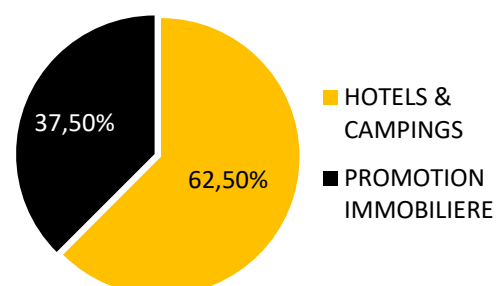
TAUX DE RÉDUCTION ISF



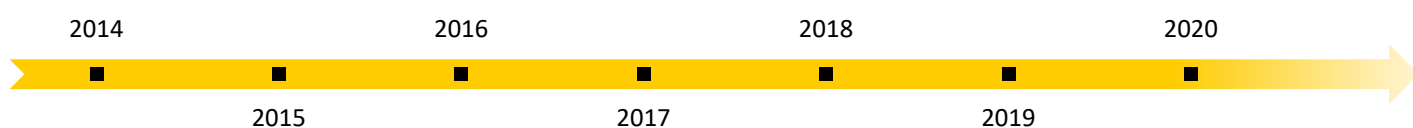
TAUX D'EXONÉRATION ISF



RÉPARTITION SECTORIELLE



HORIZON D'INVESTISSEMENT



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

– SENIOR IDF –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date d'investissement	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Hôtellerie
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 761€
Actif net au 30/06/2020	0€
Valeur liquidative au 30/06/2020	0€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCES AU 30/06/2020

6 mois	1 an	Depuis la création
0%	0%	+30%

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

DISTRIBUTION

Date	Montant brut par action
24/01/2020	1,30€
Total	1,30€

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Senior IDF est une PME dont l'objet est la création, l'acquisition et l'exploitation d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) et de résidences services pour seniors situés en Île-de-France.

À ce titre, la société exploite le fonds de commerce d'une résidence services située à Maisons-Laffitte en partenariat avec Acapace

COMMENTAIRE DE GESTION

La PME Senior IDF a été cédée le 24 janvier 2020 avec une performance de +30% depuis sa création.



– SENIOR RÉGIONS –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date d'investissement	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Dépendance/Santé
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 761€
Actif net au 30//06/2020	0€
Valeur liquidative au 30/06/2020	0€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCES AU 30/06/2020

6 mois	1 an	Depuis la création
0%	0%	+30%

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

DISTRIBUTION

Date	Montant brut par action
24/01/2020	1,30€
Total	1,30€

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Senior Régions est une PME dont l'objet est la création, l'acquisition et l'exploitation d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) et de résidences services pour seniors situés en régions.

La société Senior Régions exploite une résidence pour personnes âgées située à Anglet, en partenariat avec Acapace.

COMMENTAIRE DE GESTION

La société a été cédée au Groupe Acapace le 24 janvier 2020 avec une performance de +30% depuis sa création.



– HÔTELLERIE NORD –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date d'investissement	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Dépendance/Santé
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 762€
Actif net au 30/06/2020	2 493 762€
Valeur liquidative au 30/06/2020	1€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCES AU 30/06/2020

6 mois	1 an	Depuis la création
-16,67%	-16,67%	0%

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

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société Hôtellerie Nord détient et exploite deux établissements sous enseigne à Lille : un hôtel milieu de gamme Kyriad et un hôtel économique Première Classe.

Les deux établissements sont contigus et présentent une réception commune. Leur personnel est optimisé pour fonctionner sur les deux hôtels. De ce fait, ils présentent un bilan commun.

L'hôtel Kyriad est situé dans un immeuble de 5 étages et le Première Classe dans un immeuble de 6 étages. Les deux établissements ont été rénovés en 2010.

COMMENTAIRE DE GESTION

Les deux établissements sont fermés depuis la deuxième quinzaine du mois de mars 2020. Les établissements ont ouvert de nouveau le 17 juillet 2020.

Le chiffre d'affaires sur 12 mois au 30/06/2020 s'établit à 1 049K€, en retrait de 33% par rapport à l'exercice précédent. Compte tenu des mesures mises en place sur les établissements (voir ci-dessous), l'impact sur l'EBITDA devrait être moins important que l'impact sur le chiffre d'affaires.

L'ensemble des mesures proposées par le gouvernement ont été mises en place : le report des échéances fiscales et sociales, le gel des loyers, le report des échéances bancaires, la mise en place d'un prêt garanti par l'État (PGE), etc.

Il n'existe pas, à date, de sujet identifié quant à la continuité de l'exploitation de la société.

A ce jour, nous sommes sur le point d'accorder une exclusivité à un acquéreur afin de procéder à la cession de la totalité des titres de la société.

La valeur d'entreprise est déterminée sur la base des offres reçues dans le cadre du processus de cession du portefeuille d'hôtels lillois : Grand Hôtel de Lille, PC Lille Centre, Kyriad Lille Centre et Hôtel Continental.

La valeur des titres est déterminée sur la base de l'offre qui nous a été communiquée soit la valeur d'entreprise ajustée de l'ensemble des éléments d'actifs et de passifs à l'exception des immobilisations corporelles et incorporelles.

Au 30 juin 2020, la valeur liquidative est de 1€ soit une baisse de 16,67% sur les 6 derniers mois.



– HÔTELLERIE OUEST –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date d'investissement	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Dépendance/Santé
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 761€
Actif net au 30/06/2020	1 072 317,23 €
Valeur liquidative au 30/06/2020	0,43€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCES AU 30/06/2020

6 mois	1 an	Depuis la création
-42,67%	-14%	-57%

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

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Hôtellerie Ouest est une PME dont l'objet est l'exploitation d'hôtels situés dans l'ouest de la France. La société détient et exploite les fonds de commerce de deux établissements à Poitiers sous enseignes Best Western et Ibis Style.

Les deux hôtels sont gérés par la société Neris Groupe qui gère actuellement une dizaine d'hôtels en France dont trois dans le centre de Poitiers.



COMMENTAIRE DE GESTION

L'hôtel de France, 3 étoiles sous enseigne Ibis Style de 58 chambres, se situe dans la périphérie nord de Poitiers, à 3 minutes du centre-ville en voiture, entre la principale zone d'activité « République » et la zone commerciale des portes du Futuroscope. Le restaurant et l'hôtel sont gérés indépendamment.

Bien que l'hôtel soit arrivé à maturité, il réalisait encore des chiffres en croissance en 2019. L'hôtel a été fermé pendant le confinement, de mi-mars à mi-juin 2020. Sa clientèle étant très liée au Futuroscope, l'activité peine à redémarrer en juin 2020. La société a réalisé sur l'exercice clos au 30/06/2020 un chiffre d'affaires de 831K€ (baisse de 23,5% par rapport à l'exercice précédent dû à la fermeture temporaire) et un EBITDA de 203K€. Un prêt garanti par l'État (PGE) a été obtenu pour un montant de 110K€ permettant d'assurer l'exploitation de l'établissement.

L'hôtel du Bois de la Marche est un hôtel 3 étoiles de 53 chambres sous enseigne Best Western situé dans la périphérie sud de Poitiers. Il dispose d'une piscine, d'un terrain de tennis, d'un restaurant de 180 couverts et de plusieurs salles de réunion pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes. L'hôtel avait fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2018 afin de redynamiser l'activité.

Malgré une progression de +19% du chiffre d'affaires en 2019, celui-ci restait insuffisant pour couvrir les charges.

L'amélioration des performances s'est poursuivie sur la période pré-COVID19 (juillet-février 2020), l'hôtel réalisait un chiffre d'affaires de +10% en comparaison à la même période de l'année précédente. L'hôtel a été fermé pendant le confinement, de mi-mars à mi-juin. La société a réalisé sur l'exercice clos au 30/06/2020 un chiffre d'affaires de 1.575K€ (baisse de 20% par rapport à l'exercice précédent dû à la fermeture temporaire) et un EBITDA de 100k€. Un prêt garanti par l'État (PGE) a été obtenu pour un montant de 220K€ permettant d'assurer l'exploitation de l'établissement. Une réflexion pour un passage en Mercure est à l'étude afin d'accompagner la croissance du chiffre d'affaires de l'hébergement.

Malgré des performances décevantes de rentabilité des établissements au début de l'investissement, nous avons pu constater une amélioration du chiffre d'affaires liée aux travaux réalisés et au changement d'enseigne. Neris travaille toujours sur les coûts et l'amélioration des performances.

L'option d'achat étant échue, des discussions ont été engagées avec Neris afin de trouver une liquidité. Nous pensons trouver un terrain d'entente autour de 4M€. Nous avons donc retenu cette valeur avec une décote de -5% compte-tenu du contexte incertain lié à la crise sanitaire.

Au 30 juin 2020, la valeur liquidative est de 0,43€ soit une baisse de 42,67% sur les 6 derniers mois.

– HÔTELLERIE EST –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date d'investissement	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Hôtellerie
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 761€
Actif net au 30/06/2020	623 440,25€
Valeur liquidative au 30/06/2020	0,25€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCES AU 30/06/2020

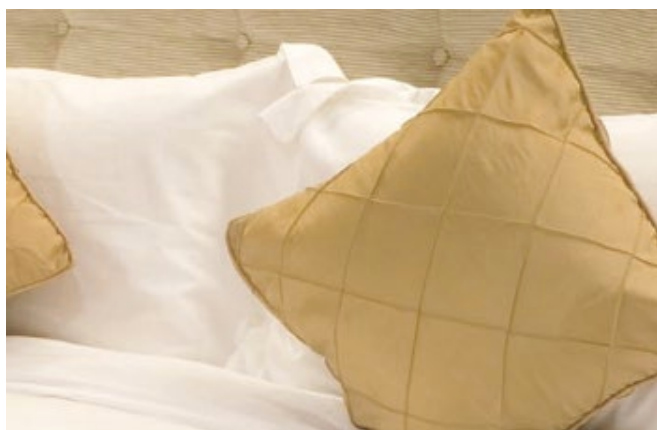
6 mois	1 an	Depuis la création
-28,57%	-66,67%	-75%

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

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société PME Hôtellerie Est détient le fonds de commerce et les murs d'un hôtel 3 étoiles de 40 chambres exploité sous enseigne Kyriad. Il est situé près du parc des expositions de Reims, au sein d'une zone d'activité commerciale.

L'objectif de l'opération initiale était de relancer la dynamique commerciale de l'établissement, grâce à des travaux de rénovation des chambres et des parties communes, couplés à terme à une possible extension afin d'augmenter sa capacité.



COMMENTAIRE DE GESTION

La gestion de l'hôtel a été reprise en juillet 2018 par notre partenaire HPVA. Malgré une implication sans faille d'HPVA, le taux d'occupation et le prix moyen de l'hôtel n'arrivent pas à repartir. Nous comprenons que, sans un investissement conséquent, les performances de l'établissement ne pourront pas repartir à la hausse.

Le taux d'occupation et le prix moyen par chambre n'arrivent pas à repartir malgré l'implication d'HPVA, nous comprenons que, sans investissement conséquent (bien plus important que prévu car l'hôtel n'est pas en bon état), les performances ne pourront pas repartir à la hausse.

Compte tenu de la situation, une solution de liquidité est recherchée sur cet actif. Au regard des éléments de contexte ci-dessus et de l'état de l'immobilier, nous retenons un multiple dégradé de 1 fois le chiffre d'affaires, soit une valeur d'entreprise de 800 K€ et une valeur de titres de 875 K€.

Au 30 juin 2020, la valeur liquidative est de 0,25€ soit une baisse de 28,57% sur les 6 derniers mois.

– HÔTELLERIE SUD –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date d'investissement	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Hôtellerie
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 761€
Actif net au 30/06/2020	1 122 192,45€
Valeur liquidative au 30/06/2020	0,45€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCES AU 30/06/2020

6 mois	1 an	Depuis la création
0%	-10%	-55%

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

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Le Fonds de commerce de l'hôtel Locarno situé à Nice a été repris en mai 2016 par la PME Hôtellerie Sud avec comme partenaire exploitant La financière Rosso à l'origine du sourcing de l'opération.

Cet actif, situé à proximité directe de la promenade des Anglais, bénéficiait d'une très bonne accessibilité via la Gare SNCF ou l'aéroport de la ville.



COMMENTAIRE DE GESTION

Le fonds de commerce de l'Hôtel Locarno a été cédé à Summer Hôtel Group (groupe hôtelier implanté dans le sud de la France) le 15 mai 2019 au prix de 2,6M€. Les fonds placés sous séquestre ont été débloqués fin octobre 2019. La trésorerie restante dans la structure après paiement des prêts et divers frais est de 1.1M€.

Au 30 juin 2020, nous sommes toujours, en recherche active d'un fonds de commerce dans le sud de la France.

Il est à noter que 123Investment Managers ne prend plus de frais depuis le 31/12/2019.

Au 30 juin 2020, la valorisation de la ligne s'établit à 0.45€ soit 45% du nominal initial.

– HÔTELLERIE IDF –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date d'investissement	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Hôtellerie
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 762€
Actif net au 30/06/2020	3 241 890,60€
Valeur liquidative au 30/06/2020	1,30€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

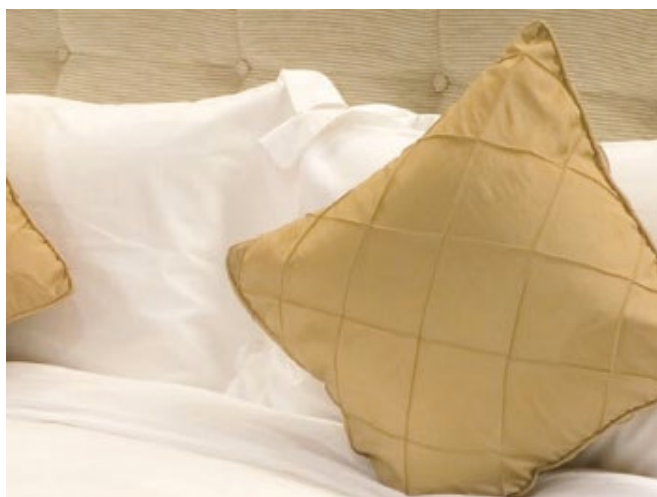
PERFORMANCES AU 30/06/2020

6 mois	1 an	Depuis la création
0%	+1,63%	+30%

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

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Hôtellerie IDF est une PME dont l'objet est la création, l'acquisition et l'exploitation d'hôtels indépendants ou sous enseigne, dans la région Île-de-France.



COMMENTAIRE DE GESTION

La société détient le fonds de commerce d'un hôtel 3 étoiles de 54 chambres sous enseigne Ibis Style à Melun aux côtés d'un partenaire opérateur historique d'123 IM : le groupe HSI.

L'hôtel Ibis Style est situé dans la zone d'activité de Rubelles, en pleine croissance, bénéficiant du développement de différents programmes d'aménagement du sud de la région parisienne notamment :

- Une plateforme hospitalière comptant environ 510 lits publics et 730 lits en clinique privée,
- Le pôle de compétitivité Vitagora Goût – Santé – Nutrition grâce auquel Melun devient le référent francilien en innovation alimentaire,
- Le 2ème pôle aéronautique de l'Île-de-France après le Bourget, 405 hectares de parc d'activités autour du groupe SAFRAN (SNECMA).

Enfin, l'hôtel se situe à 5 minutes du Château de Vaux-Le-Vicomte, à 10 minutes du Château de Blandy-les-Tours et à 25 minutes de Fontainebleau. L'hôtel est très bien desservi par de nombreux axes majeurs de circulation et par un bus directement de la gare RER de Melun.

Notre partenaire HSI nous a notifié l'exercice de l'option en date du 29 juillet 2020 au prix de 1,30€ par actions. Nous proposons donc de valoriser la ligne au prix de l'option d'achat.

Au 30 juin 2020, la valeur liquidative est de 1,30€, soit une augmentation de 30% depuis la création.

– IMMO OUEST –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date de création	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Promotion immobilière
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 764€
Actif net au 30/06/2020	3 241 893,20€
Valeur liquidative au 30/06/2020	1,30€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCES AU 30/06/2020

6 mois	1 an	Depuis la création
0%	+1,56%	+30%

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

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Immo Ouest est une PME dont l'objet est la réalisation d'opérations de promotion immobilière dans l'ouest de la France.

À ce titre, la société a réalisé onze opérations situées principalement en périphérie de Toulouse mais aussi près de Pau et à la Rochelle.

Ces opérations sont réalisées en partenariat avec Carrère, important promoteur immobilier au niveau local et national.

COMMENTAIRE DE GESTION

Immo Ouest a été cédé le 10 juillet 2020. Pour rappel, les opérations étaient les suivantes :

- **L'opération Créalys** avait été réalisée en partenariat avec Carrère. Située à Saubens (31), elle consistait en la construction de 42 logements répartis en 16 maisons de ville avec jardin, 16 logements privés et 10 logements sociaux.
- **L'opération Domaine Tolosan** avait été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 124 logements à Cugneaux (31) répartis entre collectifs et maisons mitoyennes dont 47 lots sont à vocation sociale, développant une surface de plancher globale de 7 840 m².
- **L'opération Alsona** avait été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 79 logements à Aussonne (31) répartis entre collectifs et maisons mitoyennes dont 23 lots sont à vocation sociale, le tout développant une surface de plancher globale de 5 021 m².
- **L'opération Néocity** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 155 logements collectifs dont 89 à vocation sociale, des commerces, des bureaux et locaux d'activité à Billère (64) développant une surface de plancher globale de 11 661 m².
- **L'opération Initiale** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 78 logements collectifs en accession, répartis en 3 bâtiments, dans le périmètre de la ZAC de Saint-Martin-du-Touch à Toulouse (31), développant une surface de plancher globale de 4 925 m².
- **L'opération Or Rouge** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 38 logements dont 11 à vocation sociale à Launaguet (31) développant une surface de plancher de 2 063 m².
- **L'opération Galice** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 23 logements collectifs dont 5 à vocation sociale à Escalquens (31) développant une surface plancher de 1 264 m².
- **L'opération Néréides** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction à la Rochelle (17) de 45 logements collectifs dont 11 à vocation sociale ainsi que 2 commerces le tout développant une surface plancher globale de 2 961 m².
- **Résidence Patène** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction à Salleboeuf (33) de 15 logements à savoir 3 logements collectifs et 12 maisons

de ville ainsi qu'un local de kinésithérapie pour une surface plancher globale de 1 062 m².

- **Le Clos d'Eos** a été réalisée en partenariat avec Carrere pour la construction de 54 logements à savoir 36 collectifs et 18 maisons individuelles développant une surface plancher globale de 3 422 m², à Aussonne (31) de sur le terrain mitoyen de celui de l'opération Jardins d'Alsona..
- **Résidence Atlantis** a été réalisée en partenariat avec Carrere pour la construction à La Rochelle (17) de 45 logements à savoir 35 en accession et 10 à vocation sociale, développant une surface de plancher globale de 2 728 m².

Grâce aux remontées de fonds propres et des marges réalisées sur les premières opérations et des marges embarquées des opérations suivantes, la société Immo Ouest réalise une belle performance.

Au 30 juin 2020, nous valorisons la PME IMMO OUEST à son prix de cession soit 1,30 €. La promesse de vente d'actions statutaire de la SCA IMMO OUEST a été exercée le 20/06/2020 au prix de 3.241.893,20 €.

La cession est intervenue le 10/07/2020. Conformément aux prévisions, les investisseurs ont pu réaliser un multiple 1,30x des fonds investis.

– IMMO IDF NORD –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date de création	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Promotion immobilière
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 761€
Actif net au 30/06/2020	1 440 146,98€
Valeur liquidative au 30/06/2020	0,5775€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCES AU 30/06/2020

6 mois	1 an	Depuis la création
+3,12%	+1,32%	-42,25%

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

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Immo IDF Nord est une PME dont l'objet est la réalisation d'opérations de promotion immobilière en Ile-de-France et dans le nord et l'est de la France (régions Nord-Pas-de-Calais, Picardie, Champagne-Ardenne, Lorraine, Alsace, Bourgogne, Franche-Comté).



COMMENTAIRE DE GESTION

La société détient au 30 juin 2020, quatre projets de promotion immobilière en partenariat avec trois promoteurs dont le détail des opérations est repris ci-après.

- **L'opération en direct a été exécutée par la PME Les Filoirs à Dammartin en Goele** et a été signée en juin 2017. La vente en bloc social de 53 lots soit 2 790m² de surface habitable et 69 parkings a été exécutée par le maître d'ouvrage. La PME intervient dans un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage en tant que maître d'ouvrage délégué (MOD) auprès de CIBEX qui est assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Le contrat est rémunéré 165K€. La PME intervient également dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué rémunéré 265K€ en tant que maître d'ouvrage délégué (MOD) auprès de la SCCV Dammartin Filoirs qui est maître d'ouvrage. Il n'y a pas de fonds propres, l'intervention se déroule uniquement sous forme de prestations. La rémunération nette de l'opération s'élèvera donc à 100K€. Cependant, 60K€ ont déjà été perçus sur la facturation des 3 premiers échelons.
- **L'opération indirecte de la PME Cours Briand à Charleville Mézières** est un programme de promotion de 34 logements et 27 parkings. Au 30 juin 2020, les travaux sont au stade hors d'eau hors d'air. Le partenaire nous a remboursé les fonds propres et a versé l'intégralité de notre rémunération. Les parts ont été cédées à la date de clôture.
- **L'opération indirecte de la PME White Park à Arras** est un programme de promotion de 86 logements et commerces. L'opération se déroule conformément aux prévisions initiales. Au 30 juin 2020, le gros œuvre est en cours. L'opération est entièrement commercialisée. La livraison de l'opération devrait intervenir à la fin du T4 2020.
- **L'opération indirecte de la PME ND Lorette 2 à Arras** est un programme de promotion de 115 logements et commerces. L'opération se déroule conformément aux prévisions initiales. Au 30 juin 2020, le gros œuvre est en cours. L'opération est commercialisée à 98% (dont 81% acté). Le stock est composé de 3 commerces. La livraison de l'opération devrait intervenir à la fin du T4 2020.

Au 30 juin 2020, nous souhaitons maintenir une valorisation prudente. La valeur liquidative est de 0,5775€ soit une augmentation de 3,12% sur les 6 derniers mois.

– IMMO SUD –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date de création	13/06/2014
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Activité	Promotion immobilière
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 493 764€
Actif net au 30/06/2020	3 241 893,20€
Valeur liquidative au 30/06/2020	1,30€

*La durée cible d'investissement n'est ni garantie ni contractuelle. Elle ne constitue qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCES AU 30/06/2020

6 mois	1 an	Depuis la création
0%	+1,56%	+30%

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

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Immo Sud est une PME dont l'objet est la réalisation d'opérations de promotion immobilière dans le Sud de la France.

À ce titre, la société a réalisé neuf opérations situées en Rhône-Alpes, Auvergne, Languedoc et PACA.

Ces opérations sont réalisées en partenariat avec Carrère, important promoteur immobilier au niveau local et national.



COMMENTAIRE DE GESTION

Immo Sud a été cédé le 10 juillet 2020. Pour rappel, les opérations étaient les suivantes :

- **L'opération Horizon** est réalisée en partenariat avec Carrère. Située à Bonneville (74), l'opération consiste en la construction de 24 logements développant une surface de plancher de 1 588 m². Les travaux sont achevés et le programme a été livré au 3^{ème} trimestre 2017. L'opération est entièrement commercialisée. L'opération est à ce jour entièrement débouclée.

- **L'opération Les Moulins** est réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de surfaces commerciales et de bureaux pour une surface de plancher totale de 3 184 m² à Nice (06). Les travaux ont été achevés fin 2016 et le programme a été entièrement livré. L'opération est à ce jour débouclée.

- **L'opération Domaine du Jas** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 64 logements en accession à Cavalaire-sur-Mer (83) à savoir 24 logements collectifs et 40 villas individuelles d'une surface de plancher globale de 5 108 m².

- **L'opération Osmoz** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 24 logements à Sciez (74) à savoir 20 villas jumelées et un collectif de 4 logements, d'une surface de plancher globale de 2 182 m².

- **L'opération Pop-Up** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 46 logements collectifs à L'Isle d'Abeau (38) d'une surface de plancher totale de 2 365 m².

- **L'opération Les Neiges** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 25 logements, un pôle médical et un cabinet de sage-femme en RDC à Marnaz (74) d'une surface de plancher totale de 1 989 m².

- **L'opération Puits** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 50 logements collectifs à Gémenos (13) d'une surface plancher de 3 218 m² destinée à être vendue en bloc à un organisme social filiale du Groupe SNI.

- **L'opération Vendôme** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 187 logements dont 121 sociaux à Meyreuil (13), développant une surface de plancher globale de 12 012 m².

- **L'opération Eternelle** a été réalisée en partenariat avec Carrère pour la construction de 33 logements collectifs dont 15 sociaux à Scionzier (74) développant une surface de plancher globale de 2 249 m².

Au 30 juin 2020, nous valorisons la PME IMMO OUEST à son prix de cession soit 1,30 €. La promesse de vente d'actions statutaire de la SCA IMMO OUEST a été exercée le 20/06/2020 au prix de 3.241.893,20 €.

La cession est intervenue le 10/07/2020. Conformément aux prévisions, les investisseurs ont pu réaliser un multiple 1,30x des fonds investis.

NOTE DE LECTURE

Les Holdings et PME présentées dans ce reporting sont valorisées deux fois par an au 30 juin et au 31 décembre. Autrement dit, elles publient deux valeurs liquidatives par an, chaque 30 juin et chaque 31 décembre. Il existe un délai incompressible inhérent au non coté entre la date d'arrêté des valeurs liquidatives et leur publication. Ce délai est notamment lié au temps nécessaire aux arrêtés des comptes des sociétés, aux audits qu'ils engendrent, à l'intervention des valorisateurs et à la création des reportings. C'est pourquoi la publication de ces reportings intervient toujours en décalage avec la date d'arrêté des valeurs liquidatives. Ainsi, afin de vous apporter l'information la plus complète possible en complément des données chiffrées arrêtées au 30 juin du présent reporting, les commentaires de gestion qu'il contient sont à jour à fin octobre.

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans la Holding d'investissement ou une PME en direct, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Pour vous faire bénéficier des avantages fiscaux, vous devrez conserver vos parts pendant au moins 5 ans. Cependant, la durée optimale du placement n'est pas liée à cette contrainte fiscale du fait d'investissement des fonds dans des PME dont le délai de maturation est en général important.
- Les fonds sont en majeure partie investis dans des entreprises qui ne sont pas cotées en bourse. La valeur des parts est déterminée par la Société de Gestion, sous le contrôle du dépositaire et du commissaire aux comptes. Le calcul de cette valeur est délicat.
- Le rachat des parts peut dépendre de la capacité de la Holding à céder rapidement ses actifs il peut donc ne pas être immédiat ou s'opérer à un prix inférieur à la dernière Valeur Liquidative connue.
- En cas de cession de vos parts à un autre souscripteur, le prix de cession peut également être inférieur à la dernière Valeur Liquidative connue.
- Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
- Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.
- Pour plus d'informations sur les risques spécifiques au Fonds auquel vous avez souscrit, nous vous invitons à vous référer au règlement de cet OPCVM.