

LA HOLDING AU 30/06/2021



14
PME
En portefeuille



2
Lignes
Cédées



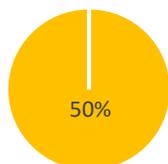
4
Secteurs
D'activités

TABLEAU DE SYNTHÈSE AU 30/06/2021

PME	Valeur liquidative (nominal de 1€)	Performance sur 6 mois	Performance sur 1 an	Performance depuis l'origine	Secteur
HOTELÉCO IDF OUEST	1,2€	0%	-0,47%	+20%	Hôtels & campings
HOTELÉCO NORD-EST	0,57€	0%	-6,56%	-43%	Hôtels & campings
HOTELÉCO SUD	0,0292€	-93,51%	-85,40%	-97,08%	Hôtels & campings
HOTELPREMIUM IDF OUEST	0,3858€	-47,65%	-61,42%	-61,42%	Hôtels & campings
HOTELPREMIUM NORD-EST	0,9850€	0%	+31,33%	-1,50%	Hôtels & campings
HOTELPREMIUM SUD	0,5935€	+20,48%	-37,92%	-40,65%	Hôtels & campings
PLEIN-AIR EST	0,9018€	+1,33%	+12,73%	-9,82%	Hôtels & campings
RÉSIDENCE OUEST	0,6743€	-5,03%	-10,09%	-32,57%	EHPAD
RÉSIDENCE EST	0,58€	0%	-10,77%	-42%	EHPAD
LOGEMENT EST	1,0282€	0%	+2,40%	+2,82%	Promotion immobilière
LOGEMENT OUEST	0,8478€	-2,50%	-5,78%	-15,22%	Promotion immobilière
SUPÉDUC PARIS IDF	0,58€	+16%	+16%	-42%	Autres
RETAIL IDF OUEST	0€	0%	0%	-100%	Autres
RETAIL PARIS IDF EST	0€	0%	0%	-100%	Autres

TAUX ET RÉPARTITION DE L'ACTIF

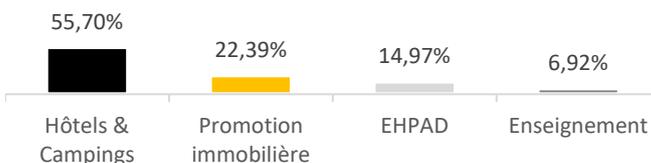
TAUX DE RÉDUCTION ISF



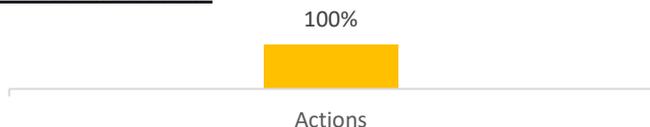
TAUX D'EXONÉRATION ISF



PAR SECTEURS



PAR CLASSE D'ACTIF



PERFORMANCES AU 30/06/2021

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+4,89%	+2,14%	-24,87%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de création	2015
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	26 555 635€
Actif net au 30/06/2021	19 668 857,01€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,5982€

DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
18/01/2021	1,20€	120%
25/05/2021	1,25€	125%

*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

DESCRIPTIF DES CESSIONS RÉALISÉES

Nom	Date de cession	Multiple réalisé
Plein-Air Ouest	18/01/2021	Entre 1 et 2x
France Tertiaire	25/05/2021	Entre 1 et 2x
2 lignes cédées au 30/06/2021		

HÔTELS & CAMPINGS

HOTELÉCO IDF OUEST

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HotelÉco IDF Ouest a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés en Île-de-France.

La société détient le fonds de commerce et les murs d'un hôtel Ibis Budget de catégorie 2 étoiles totalisant 66 chambres situé à Cergy-Pontoise.

L'établissement, entièrement rénové en 2016 selon les derniers standards du Groupe Accor, bénéficie d'un excellent emplacement, à proximité d'une zone d'activité dense en entreprises ainsi que d'un axe autoroutier.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	2 818 022,4€	1,2€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-0,47%	+20%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Cette opération a été réalisée avec notre partenaire historique SomnOO, un groupe hôtelier expérimenté dirigé par deux anciens cadres de chez Accor et Louvre Hôtels. Nous avons accompagné SomnOO sur l'acquisition de 32 établissements à date, totalisant 2 426 chambres en France et en Allemagne.

L'activité de l'établissement sur l'année 2020 a été significativement impactée par la pandémie de Covid-19. L'établissement a fermé début mars et n'a rouvert que fin mai. L'ensemble des mesures nécessaires a été mis en place (chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, obtention de PGE, etc.).

Les résultats des six premiers mois d'exploitation sur 2021 restent encore en retrait par rapport à 2019 en raison du troisième confinement en début d'année. Cependant, nous notons une légère reprise par rapport à 2020. L'établissement affiche un chiffre d'affaires de 234 K€, en avance par rapport à l'exercice 2020 (217 K€). Le taux d'occupation moyen s'établit à 38,8% et le prix moyen HT est de 47,3€ sur la période, contre 41€ en 2020.

Malgré une décote de la valeur d'entreprise de 10% liée au Covid-19, la valeur des titres ressort en positif. De plus, des discussions sont en cours avec le partenaire sur l'exercice de l'option.

La valorisation de la société reste donc inchangée par rapport au dernier comité, soit une performance de 20% par rapport au nominal.

Au 31 juin 2021, la valeur liquidative est de 1,2€.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

HOTELÉCO NORD-EST

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HotelÉco Nord-Est a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés dans le Nord de la France.

À ce titre, la société HotelÉco Nord-Est détient le fonds de commerce d'un hôtel 2 étoiles situé en plein cœur de la métropole lilloise sous le nom commercial : l'Hôtel Continental.

Cette opération s'est faite aux côtés d'un partenaire exploitant (3D Hôtels) avec qui 123 IM a déjà réalisé 2 opérations similaires. Cet établissement compte 35 chambres et se situe face à la gare de Lille Flandres.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 338 560,64€	0,57€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-6,56%	-43%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Pour rappel, l'établissement a fermé au cours de la dernière quinzaine du mois de mars 2020. La réouverture de l'établissement s'est faite le 31 juillet 2020. Pour le deuxième confinement, l'hôtel a également fermé début novembre et a rouvert début 2021. L'ensemble des mesures proposées par le gouvernement a été mis en place (report des échéances fiscales et sociales, gel des loyers, report des échéances bancaires, mise en place d'un PGE sur 2021...).

Une exclusivité avait été accordée à un acquéreur fin 2020 afin de procéder à la cession de la totalité des titres de la société. L'acte d'engagement devait être signé fin décembre 2020 mais, en raison de la crise sanitaire, la cession a été avortée. L'actif a été remis sur le marché début 2021 et des mandats de vente ont été donnés. La situation géographique et les bons résultats de l'actif pré-Covid permettent d'attirer de potentiels acquéreurs. Les visites ont repris et des marques d'intérêts sont attendues d'ici la fin d'année.

En raison de la crise sanitaire et en attendant de potentielles offres d'acquisition, une décote de 20% a été appliquée sur la valeur d'entreprise calculée.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,57€. Ainsi, la valeur des titres ressort à -43% du nominal.

HOTELÉCO SUD

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HotelÉco Sud a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés dans le sud de la France.

Elle a réalisé l'acquisition du fonds de commerce et des murs d'un hôtel Formule 1

de 64 chambres à Agen.

Situé à moins d'un kilomètre de l'A62, qui relie Toulouse à Bordeaux, cet établissement se trouve à 6 km de la cathédrale et du musée des Beaux-Arts d'Agen.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	68 571,88€	0,0292€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-93,51%	-85,40%	-97,08%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

L'activité de l'établissement sur l'année 2020 a été significativement impactée par la pandémie de Covid-19 et les mesures prises par le gouvernement. L'établissement a fermé début mars et n'a rouvert que fin mai. L'ensemble des mesures nécessaires a été mis en place (chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, obtention de PGE, etc.). Sur le premier semestre 2021 l'hôtel n'a pas rouvert ses portes.

Du fait de la décote covid appliquée, l'exercice de l'option n'est pas applicable. Ainsi, l'actif est valorisé à -97% du nominal depuis l'origine.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,0292€.

HÔTELPREMIUM IDF OUEST

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HôtelPremium IDF Ouest a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés en Île-de-France. Elle a réalisé l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel Splendor 3 étoiles situé au cœur du 17^{ème} arrondissement de Paris, un quartier chic et branché.

L'établissement, qui compte 24 chambres réparties sur 6 étages, bénéficie d'une bonne notoriété et d'une bonne image illustrées par une note de 4/5 sur Tripadvisor et 8,5/10 sur Booking.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	905 994,20€	0,3858€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-47,65%	-61,42%	-61,42%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Pour rappel, suite aux décisions annoncées par le gouvernement le 14 mars 2020 pour faire face à la crise sanitaire et limiter la propagation de l'épidémie en cours, l'hôtel a fermé ses portes du 18 mars 2020 au 15 juin 2020.

L'hôtel a été rouvert avec une équipe réduite, compte tenu du peu de fréquentation constaté sur le marché parisien (30% versus 80% habituellement). A fin 2020, l'hôtel enregistre un chiffre d'affaires de seulement 259 K€ et a refermé ses portes début novembre pour une réouverture fin mai 2021.

Une offre de rachat a été reçue fin juin 2021 sur une valeur de 2,65 M€ mais n'a pas abouti en raison du sujet du bail. En effet, ce dernier est arrivé à échéance fin 2020 et les bailleurs ont souhaité augmenter le montant des échéances de loyer. Nous sommes en discussion au sujet du renouvellement.

Ainsi, l'établissement est valorisé au montant de l'offre reçue, soit -61% du nominal depuis l'origine.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,3858€.

HÔTELPREMIUM NORD-EST

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



HotelPremium Nord-Est est une PME qui a procédé à l'acquisition de deux hôtels (murs et fonds de commerce) sous enseigne Ibis.

Le premier hôtel, Ibis Rouge de Moulins, est un établissement 3 étoiles de 42 chambres situé à proximité du centre-ville historique de Moulins, à quelques minutes du circuit automobile de Nevers Magny Cours.

Le second établissement, Ibis Rouge de Clermont, est également un hôtel 3 étoiles de 70 chambres situé à 3 km de la ville de Clermont-Ferrand, à proximité du centre d'expositions et des congrès, non loin de la gare et du parc d'activité du Brézet.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	2 313 126,72€	0,9850€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	+31,33%	-1,5%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

L'activité des deux hôtels a été impactée par la crise sanitaire et l'ensemble des mesures gouvernementales a été pris au cours du premier semestre 2021 :

- **Ibis Rouge de Moulins** : A fin 2020, le chiffre d'affaires est en recul de 42% (548 K€ contre 952 K€). Les trois derniers mois d'activité en 2021 sont bons grâce au taux d'occupation qui redémarre. Il est à noter qu'HPVA réalise une extension de 24 chambres (en cours de travaux) qui a été financée 100% en dette bancaire (CBI).
- **Concernant l'Ibis Rouge de Clermont** : A fin 2020, le chiffre d'affaires est en recul de 60% (460 K€ contre 1125 K€). Les trois derniers mois d'activité en 2021 sont toujours compliqués. Nous essayons de vendre cet actif, des discussions sont en cours avec des potentiels acquéreurs.

Compte tenu de l'impact du Covid-19 sur l'activité de ces hôtels, une décote de 10% est prise en compte sur le calcul de la valeur d'entreprise. Ainsi, la valorisation des titres ressort à -1% du nominal.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,9850€.

HÔTELPREMIUM SUD

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HotelPremium Sud a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés dans le sud de la France.

La société a procédé à l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel Clocher de Rodez, établissement indépendant de catégorie 3 étoiles totalisant 44 chambres, situé dans le centre-ville de Toulouse, à 500m à pied de la Place du Capitole.

L'établissement dispose également de 3 salles de réunion pouvant accueillir jusqu'à 70 personnes situées au RDC, ainsi que d'une partie bar-restaurant indépendante.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 393 746,91€	0,5935€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+20,48%	-37,92%	-40,65%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

L'activité de l'année 2020 a été significativement impactée par la pandémie de Covid-19 et les mesures prises par le gouvernement.

L'établissement a fermé début mars 2020 et a rouvert en juin. Suite au deuxième confinement, l'hôtel n'a repris son activité qu'en mai 2021. L'ensemble des mesures nécessaires a été mis en place (chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, obtention de PGE, etc.).

Sur l'exercice 2020, l'établissement a réalisé un chiffre d'affaires de 499 K€ (pour un taux d'occupation de 33,3% et un prix moyen HT de 55,0€) en baisse de 573 K€ par rapport à N-1. L'EBITDA est, quant à lui, de 130 K€.

Au regard de la crise sanitaire, une décote de 10% est imputée à la valeur d'entreprise. Ainsi, la valorisation des titres ressort à -41% du nominal.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,5935€.

PLEIN-AIR EST

Exploitation de fonds de commerce de campings Juin 2015



Plein-Air Est est une PME dont l'objet est l'exploitation de fonds de commerce de campings situés dans l'Est de l'hexagone. La société Plein Air Est a procédé à l'acquisition du camping le Bontemps (camping 4 étoiles de

192 emplacements) situé en région Rhône-Alpes proche de Vienne dont l'exploitation a été confiée à Aloé Campings, groupe d'hôtellerie de plein air en plein développement aujourd'hui renommé Koawa Vacances.

La clientèle du camping : française mais aussi internationale, est principalement attirée par la possibilité de louer à l'année un emplacement où elle pourra installer un mobil-home qu'elle aura préalablement acheté auprès du camping.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	2 117 743,83€	0,9018€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+1,33%	+12,73%	-9,82%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

En 2020, les efforts de commercialisation se sont avérés positifs avec une croissance à +10% en 2020 du chiffre d'affaires (hors vente de mobil-homes). 10 mobil-homes ont été vendus sur la période contre 3 prévus au budget, confirmant ainsi la stratégie commerciale. Des travaux importants ont été menés pour la saison 2021 (notamment la création de quartiers avec des plantations, transformation du tennis en scène pour les animations) et des achats de nouveaux mobil-homes ont été réalisés pour renforcer la stratégie de vente aux résidents.

Les directeurs ayant très bien performé lors de la saison 2020, les avis clients sont en légère amélioration mais surtout d'importantes demandes de réservations ont été faites pour la saison juillet-août. Seul point d'attention concernant les ailes de saisons qui sont pour l'instant moins remplies. Par ailleurs, le camping a fait l'acquisition de 24 mobil-homes à destination de futurs résidents et loués en locatif.

Ainsi, compte tenu de ces éléments, la valorisation est réalisée sans décote Covid-19. La valeur des titres s'établit, en prenant compte de l'endettement, à -10% du nominal.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,9018€.

RÉSIDENCE OUEST

Fonds de commerce de résidences séniors Juin 2015



La société a acquis deux fonds de commerce de résidences séniors, aux côtés du groupe Philogeris Résidences, partenaire historique d'123 IM :

- Une résidence autonomie composée de 81 lits située à Saint-Julien de l'Escap (Charente-Maritime) : Les Jardins de Mathis.
- Une résidence autonomie composée de 84 lits située à Chateaubernard (Charente-Maritime) : Les Jardins de Louise.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 583 493,75€	0,6743€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-5,03%	-10,09%	-32,57%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

En ce qui concerne la résidence **Les Jardins de Louise**, l'activité de la société en 2020 est encourageante et le chiffre d'affaires réalisé s'élève à 1556 K€, en ligne avec le budget. L'EBITDA avant frais de gestion s'élève, quant à lui, à 91 K€. Le taux d'occupation est stable sur les 6 premiers mois de 2021 et s'établit à 71,4% en moyenne. Par ailleurs, les copropriétaires se sont rassemblés et ont nommé un avocat avec qui les négociations sont en cours au sujet des baux.

Pour **Les Jardins de Mathis**, l'établissement a été impacté par la crise sanitaire, ce qui a affecté le taux d'occupation, qui s'établit à 87,5% en moyenne en 2020. Le chiffre d'affaires réalisé en 2020 s'élève à 1356 K€ et est en deçà du budget (1472 K€ budgété) mais conforme à 2019. L'EBITDA avant frais de gestion s'établit, quant à lui, à -27 K€. Le taux d'occupation s'établit à 88,1% en moyenne sur les 6 premiers mois de 2021.

Une négociation est également en cours sur des renouvellements de baux avec une baisse du tarif du loyer (application de la loi Pinel). Un médiateur est nommé.

Malgré la croissance encourageante de l'activité sur le dernier semestre, la société ne dégage pas encore de rentabilité. Ainsi les titres ressortent décotés de -33%.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,6743€.

RÉSIDENCE EST

Fonds de commerce de résidences séniors Juin 2015



Résidence Est est une PME dont l'objet consiste en la création à Carcassonne d'une Résidence Services pour Personnes Agées (RSPA) de 7 studios jouxtant l'EHPAD Le Marronnier (75 lits).

Cette RSPA sera exploitée par le groupe Philogeris, l'actuel exploitant de l'EHPAD Le Marronnier.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 362 044,16€	0,58€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-10,77%	-42%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Suite à la cession de l'immobilier fin 2019, la société est valorisée à la valeur de la trésorerie, soit 58% du nominal.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,58€.

LOGEMENT EST

Projets de promotion immobilière

Juin 2015



La société Logement Est a vocation à participer au développement de plusieurs projets de promotion immobilière en partenariat avec le promoteur Alpine Lodges (Acropolis Investments), spécialisé dans la construction de logements de luxe en montagne.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	2 414 575,53€	1,0282€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	+2,40%	+2,82%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

La société a participé à une première opération en direct située aux Gets : Annapurna. Il s'agit de la réalisation en direct par la société d'un immeuble de 37 appartements et de locaux commerciaux. L'acquisition foncière avait été réalisée en septembre 2016.

Au 30 juin 2021, l'opération est achevée et commercialisée à hauteur de 95% du chiffre d'affaires TTC de l'opération. L'opération réalise une marge de 3 645 K€, soit 11,4% du chiffre d'affaires TTC. Il reste en stock 1 appartement, environ 100 places de stationnement et un local SPA. A noter que 39 places de parking ont été déclarées réservées par Acropolis Investments et Kinabalu (programme voisin réalisé par Acropolis Investments). Le stock de parking reste toujours important. Le promoteur poursuit les négociations avec des propriétaires à la recherche d'une seconde place et de tiers pour une revente de parking en bloc.

D'après nos calculs, la PME aurait besoin d'effectuer un second tour d'investissement afin d'être à l'équilibre.

Néanmoins, le promoteur a toujours un intérêt à racheter la PME afin de garder le contrôle des stocks, qui ont une valeur résiduelle non négligeable et qui, en cas de liquidation, seraient dépréciés.

Par précaution, nous préférons maintenir une valorisation prudente compte tenu de la valeur du stock dur et de l'incertitude sur le rachat de la PME par le promoteur au prix de l'option.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative de la société est de 1,0282€.

LOGEMENT OUEST

Projets de promotion immobilière

Juin 2015



La Société développe depuis septembre 2016 le programme Le Carré Ossart situé à Rueil-Malmaison (92500) en région Ile-de-France. Ce dernier consiste en la réalisation de 49 logements (35 logements

privés et 14 logements sociaux) et un commerce en pied d'immeuble.

La société a poursuivi, au cours de l'exercice écoulé, son activité de promotion immobilière en matière de logements individuels et collectifs et de commerces de pieds d'immeubles et notamment l'activité de construction en vue de la vente de tout ou partie de bâtiments et l'achat de terrains en vue de l'édification de constructions destinées à être revendues, en totalité ou par lots et la fourniture de prestation de services de conseil et/ou d'assistance dans le développement de bâtiment et toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	1 990 932,83€	0,8478€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-2,50%	-5,18%	-15,22%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Au 30 juin 2021, l'opération est commercialisée à 95% et les travaux sont achevés. Les travaux ont pris beaucoup de retard suite au changement de l'équipe dirigeante. La marge de l'opération a été dégradée suite aux difficultés rencontrées sur l'opération en particulier le contentieux avec l'entreprise Orange concernant la coupure de la fibre durant les travaux.

La marge espérée est aujourd'hui plutôt de l'ordre de 570 K€. A noter que 1,6 M€ de fonds propres ont été remontés fin novembre 2019.

Au 30 juin 2021, nous maintenons une valorisation prudente. La valeur liquidative de la société est de 0,8478€, soit baisse de 2,5% par rapport à la précédente valorisation.

SUPÉDUC PARIS IDF

École spécialisée dans les formations supérieures Juin 2015



SupÉduc Paris IDF est une société qui exploite une école spécialisée dans les formations supérieures en alternance dont le nom commercial est Elysées Alternance.

L'école, basée à Paris intra-muros, accueille plus de 272 étudiants et propose 14 programmes en BTS, Licence et Master (les formations BTS représentent plus de 85% du chiffre d'affaires) dans les domaines du management, de la comptabilité gestion, de la relation clientèle, du marketing, de la communication ou encore des ressources humaines.

Les étudiants suivent leur formation en alternance au sein de près de 250 entreprises, ce qui leur permet d'acquérir une expérience significative dans le métier et le secteur auquel ils aspirent.

Par ailleurs leurs frais de scolarité sont pris en charge par les "organismes paritaire collecteur agréé (OPCA)" (environ 9€/h de cours).

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 362 044,16€	0,58€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+16%	+16%	-42%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

L'école exploitée par SupEduc (Elysées Alternance devenue Paris BTS) a rencontré des difficultés depuis la reprise (déménagement et problèmes de management notamment) qui ont dégradé la situation financière de la société.

Ainsi, à fin 2020, les résultats de la société sont en baisse, avec un chiffre d'affaires de 978 K€ et un EBITDA avant frais négatif.

Afin d'assurer la pérennité de l'exploitation et la liquidité des investisseurs, il a été organisé la mise en location gérance avec une option d'achat au cours du quatrième trimestre 2019. Nous avons structuré cette opération de manière à maximiser les chances d'exercice de l'option d'achat du fonds de commerce. Cette opération a permis de sécuriser un prix très satisfaisant compte tenu de la situation actuelle.

Compte tenu de ces éléments et de l'arrivée à terme de l'opération de location gérance, la valorisation s'établit à 58% du prix de revient dans un scénario d'exercice de l'option.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,58€.

RETAIL IDF OUEST

Développement de commerces en franchise Juin 2015



La société Retail IDF Ouest a pour objet d'accompagner le développement de commerces en franchise en région parisienne.

Elle a signé un accord de partenariat en octobre 2015 avec le leader européen de la vente de fleurs et végétaux d'intérieur, EMOVA Group. Ce partenariat vise à développer un réseau de franchisés sous enseignes Monceau Fleurs, Happy, Rapid'Flore, Coeur de Fleurs et Au Nom de la Rose, par l'acquisition de fonds de commerce identifiés en région Ouest parisienne.

Ces magasins sont repris à des franchisés partant à la retraite ou issus de repositionnements de points de vente indépendants. L'objectif est d'acquérir à terme une dizaine de fonds de commerce et d'en faire des vitrines de la modernisation des nouveaux concepts des cinq enseignes.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	0€	0€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-100%	-100%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Au cours des exercices 2018, 2019 et 2020 le périmètre a connu des difficultés consécutives (gilets jaunes, grèves puis Covid-19) qui ont négativement impacté le chiffre d'affaires, la rentabilité et la trésorerie des magasins. Ces difficultés ont été accentuées par un reporting aléatoire et erroné de la part d'EMOVA qui a conduit à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire en décembre 2020 sur le périmètre RIE et SP Flore.

Depuis l'ouverture du redressement judiciaire jusqu'au plan de cession du 5 mai 2021, 123 IM a repris la gestion du périmètre et a su générer 971 K€ de chiffre d'affaires et un EBITDA de 50 K€ sur le périmètre (soit respectivement +234 K€ et +50 K€ versus le budget initial).

A l'issue de la période d'observation, le tribunal de commerce de Paris a rendu un jugement favorable en mai 2021 envers un projet d'offre de reprise global indissociable (périmètre SP Flore, RIE et RIO) proposé par Emova. Ce projet d'offre propose un prix de cession de 120 K€ pour le périmètre RIE, complété par la reprise des encours bancaires d'un montant de 892k€, et de 250 K€ pour le périmètre SP Flore complété par la reprise des encours bancaires d'un montant de 108 K€. Cette offre est également assortie d'une clause de subordination de leurs encours au profit des autres créanciers. Lors de la dernière audience, il a été décidé de liquider RIE et de renouveler la période d'observation de SP Flore qui devrait bénéficier d'une liquidation amiable et in bonis.

Compte tenu de ce projet d'offre de reprise d'Emova accepté par le tribunal de commerce, les titres détenus dans la société sont totalement provisionnés.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0€.



La société Retail Paris IDF Est a pour objet d'accompagner le développement de commerces en franchise à Paris et en région parisienne.

Elle a signé un accord de partenariat avec le leader européen de la vente de fleurs et végétaux d'intérieur, EMOVA Group.

Ce partenariat vise à développer un réseau de franchisés sous enseignes Monceau Fleurs, Happy, Rapid'Flore, Coeur de Fleurs et Au Nom de la Rose, par l'acquisition de fonds de commerce identifiés à Paris et en région Est parisienne.

Ces magasins sont repris à des franchisés partant à la retraite ou issus de repositionnements de points de vente indépendants.

L'objectif initial est d'acquérir à terme une dizaine de fonds de commerce et d'en faire des vitrines de la modernisation des nouveaux concepts des cinq enseignes.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	0€	0€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-100%	-100%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Au cours des exercices 2018, 2019 et 2020 le périmètre a connu des difficultés consécutives (gilets jaunes, grèves puis Covid-19) qui ont négativement impacté le chiffre d'affaires, la rentabilité et la trésorerie des magasins. Ces difficultés ont été accentuées par un reporting aléatoire et erroné de la part d'EMOVA qui a conduit à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire en décembre 2020 sur le périmètre RIE et SP Flore.

Depuis l'ouverture du redressement judiciaire jusqu'au plan de cession du 5 mai 2021, 123 IM a repris la gestion du périmètre et a su générer 1,325 K€ de chiffre d'affaires et un EBITDA de 122 K€ sur le périmètre (soit respectivement +285 K€ et +73 K€ versus le budget initial).

A l'issue de la période d'observation, le tribunal de commerce de Paris a rendu un jugement favorable en mai 2021 envers un projet d'offre de reprise global indissociable (périmètre SP Flore, RIE et RIO) proposé par Emova. Ce projet d'offre propose un prix de cession de 430 K€ pour le périmètre RIO, complété par la reprise des encours bancaires d'un montant de 1 154 K€. Cette offre est également assortie d'une clause de subordination de leurs encours au profit des autres créanciers. Lors de la dernière audience, il a été décidé de renouveler la période d'observation de RIO afin d'essayer de trouver une liquidation amiable et sortir in bonis.

Compte tenu de ce projet d'offre de reprise d'Emova accepté par le tribunal de commerce, les titres détenus dans la société sont totalement provisionnés.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0€.

Informations confidentielles et à destination exclusive des porteurs de parts. Valorisations des participations données à titre purement indicatif et déterminées selon la règle de la juste valeur, ne constituant en aucun cas un engagement de la société de gestion. Données transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 IM. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

ZOOM SUR LES CESSIONS DU PREMIER SEMESTRE

PLEIN-AIR OUEST

Exploitation de fonds de commerce de campings Juin 2015



Plein-Air Ouest est une PME dont l'objet est l'exploitation de fonds de commerce de campings situés dans l'Ouest de l'hexagone qui a procédé à l'acquisition d'un camping 5 étoiles, Le Château des Marais, composé de 330 emplacements et situé à Muides-sur-Loire (Loir-et-Cher).

Le Groupe Sandaya exploite ce lieu très privilégié où la nature est préservée. La clientèle est à la fois nationale et internationale et l'établissement bénéficie d'une très bonne image auprès de sa clientèle.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	0€	0€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	0%	+20%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

La société a été liquidée le 19/01/2021 avec un multiple réalisé de 1,20x.

FRANCE TERTIAIRE

Projets de promotion immobilière

Juin 2015



La société France Tertiaire a vocation à participer au développement de plusieurs projets de promotion immobilière tertiaires en partenariat avec le promoteur Aisei, spécialisé dans l'immobilier destiné aux entreprises : parcs d'activités, bureaux, entrepôts logistiques, bâtiments clé en mains.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	0€	0€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	0%	+25%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

La société a été liquidée le 25/05/2021 avec un multiple réalisé de 1,25x.

TABLEAU DES FRAIS CUMULÉS, VALEURS LIQUIDATIVES ET DISTRIBUTIONS D'AVOIRS (€)

Fonds à des titres de capital ou donnant accès au capital de société	Année de création	Grandeur constatée	Somme de la valeur et des distributions, d'une part ou d'un titre de capital ou donnant accès au capital ordinaire, en euros; frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) réellement prélevés depuis la souscription (calculés selon une méthode normalisée)												
			31 12 2009	31 12 2010	31 12 2011	31 12 2012	31 12 2013	31 12 2014	31 12 2015	31 12 2016	31 12 2017	31 12 2018	31 12 2019	31 12 2020	
123 CLUB PME 2014 (PME LIEES)															
PME HOTELLERIE NORD	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	0,4100
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PME HOTELLERIE OUEST	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7500	0,3400
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PME IMMO OUEST	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,2500	1,2500	1,3000	1,3000
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	54 250,00
PME SENIOR IDF	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2500	1,3000	1,3000
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	0,00
PME HOTELLERIE EST	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	0,7500	0,7500	0,7500	0,3500	0,0000
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PME IMMO IDF NORD	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	0,7500	0,7500	0,7500	0,5600	0,6532
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PME IMMO SUD	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2500	1,3000	1,3000
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	54 250,00
PME SENIOR REGIONS	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2500	1,3000	1,3000
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	0,00
PME HOTELLERIE SUD	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	0,7500	0,5000	0,4500	0,4600
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	3 500,00
PME HOTELLERIE IDF	2014	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2500	1,3000	1,3000
		Frais cumulés							232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	54 250,00
123 CLUB PME 2015 (PME LIEES)															
HOTELECO IDF OUEST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2215	1,2000
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
HOTELECO NORD EST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7500	0,5700
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
HOTELECO SUD	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	0,7500	0,2500	0,4500	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
HOTELPREMIUM IDF OUEST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7370	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
HOTELPREMIUM NORD EST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9850	
		Frais cumulés							234 338,21	100 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
HOTELPREMIUM SUD	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2215	0,4926	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
PLEIN AIR EST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8000	0,8900	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
PLEIN AIR OUEST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,2000	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
RESIDENCE EST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,6500	0,5800	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
RESIDENCE OUEST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7500	0,7100	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
LOGEMENT EST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,1900	1,2200	1,0282	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
LOGEMENT OUEST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	1,1900	1,2200	0,8695	
		Frais cumulés							234 338,21	117 891,70	116 380,00	115 980,00	115 980,00	115 980,00	
FRANCE TERTIAIRE	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
SUPEDUC PARIS IDF	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	0,7500	0,7500	0,5000	0,5000	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	
RETAIL PARIS IDF EST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	0,5000	0,2500	0,0000	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	3 500,00	3 500,00	0,00	
RETAIL IDF OUEST	2015	VL + Distributions							1,0000	1,0000	1,0000	0,7500	0,7500	0,0000	
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	3 500,00	0,00	
2016 / 2017 / 2018															
123 CLUB PME 2016	2016	VL + Distributions							1,0000	0,9901	0,9904	1,0426	1,0074		
		Frais cumulés							4 212 586,07	1 649 778,89	1 649 778,89	1 650 518,86	1 651 258,84		
123 CLUB PME 2017	2017	VL + Distributions								1,0132	1,0084	1,0681	1,0995		
		Frais cumulés								3 685 631,32	1 110 637,52	1 066 207,52	1 333 221,90		
123 CLUB PME 2018	2018	VL + Distributions								1,0000	0,9501	0,8611			
		Frais cumulés									44 370,00	542 830,10	252 132,90		

Les montants des frais ainsi que les valeurs liquidatives, figurant dans ce tableau sont présentés distributions et frais inclus et résultent d'une simulation selon les normes réglementaires prévues à l'Article 7 de l'arrêté du 1er août 2011 pris pour l'application du décret n° 2011-924 du 1er août 2011 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du code général des impôts. Conformément à l'article 314-94 RGAMF, une ventilation plus détaillée des frais peut être fournie sur simple demande.

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.