

Un portefeuille diversifié d'opérations de promotion immobilière et de marchands de biens

LA SOCIÉTÉ AU 31/12/2021



15
Opérations
En portefeuille



14
Opérations
Cédées



1
Nouvelle Opération
En portefeuille après
le 31/12/2021

3

Opérations
Cédées après le
31/12/2021



16
Promoteurs
accompagnés

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de création	Mars 2018
Forme juridique	SCA
Activité	Promotion immobilière et marchand de biens
Instrument financier	Actions et obligations
Zone géographique	France et zone euro
Durée cible*	5 ans
Rendement cible net final*	7%**
Valeur nominale de la part	100€
Nombre de parts	18 635 236
Montant collecté	18 635 236 €
Pourcentage appelé	100%
Pourcentage distribué	0%
Actif net au 31/12/2021	21 572 433,21€
VL au 31/12/2021***	1,1576€

*La durée cible (hors période de souscription et de prorogation) et le rendement net cible ne sont ni garantis ni contractuels. Ils ne constituent qu'un objectif de gestion.

Hors prime de souscription *VL diminuée des distributions.

PERFORMANCES AU 31/12/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
5,82%	12,16%	15,76%

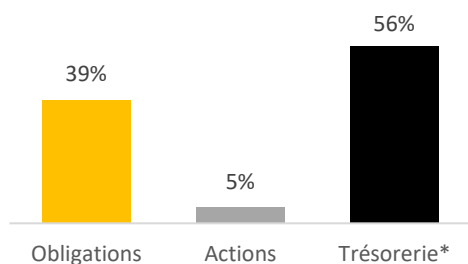
Performances nettes des frais de gestion et hors avantage fiscal et incluant les distributions. La performance du fonds est constatée seulement quand les opérations de promotion immobilière sous-jacentes arrivent à leur terme c'est-à-dire lorsque les programmes sont entièrement commercialisés et les travaux sont en cours d'achèvement. Le rendement du fonds immobilier se concrétise donc en fin de vie du produit.

DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
	Pas de distribution au 31/12/2021	
Total		

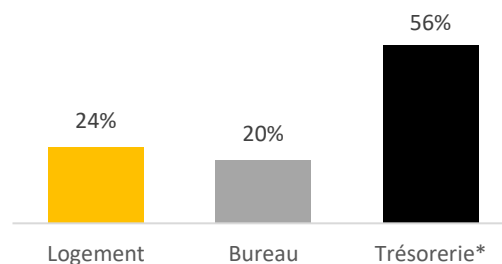
RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

Par classe d'actif



*Monétaire, cash, créance, dette

Par secteur



COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 décembre 2021, la société a réalisé 32 opérations entre 74 K€ et 2 734 K€ et le montant moyen est de 750 K€. Ces opérations ont été réalisées auprès de 16 promoteurs différents. Ainsi, France Promotion 2018 présente une belle diversification des opérations en termes de ticket, de localisation et de typologie d'actifs (résidences de tourisme, habitation, campus, chalets de montagne, résidences premium). Les premiers remboursements d'opérations nous permettent d'effectuer un second tour d'investissement. La société est ainsi investie à 99%.

La hausse de la performance sur les 6 derniers mois s'explique principalement par :

- Le remboursement intégral des opérations Cosy Corner, Atelier d'Argentière, Fleurilège, Insitu et Vail Lodge
- Le versement partiel de la marge de l'opération Néo.

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.

Ces remboursements ont permis d'effectuer des réinvestissements. En effet, sur cette même période, France Promotion 2018 a réalisé deux réinvestissements de 4 134 K€ dans 2 opérations de marchands de biens en Ile-de-France. Post-clôture, il a été réinvesti 3 000 K€ dans une opération de marchands de biens à Fontainebleau.

À ce jour, le portefeuille est en ligne avec les objectifs de gestion. Seule l'opération Origin' d'Acantys rencontre actuellement des difficultés sur le plan financier. L'étude préliminaire de sol a mal été réalisée ce qui a perturbé les travaux de fondation. Des études complémentaires ont fait ressortir un surcoût travaux qui a fortement impacté la marge du programme. A ce jour, la marge de l'opération est faible et ne permettrait pas d'assurer l'intégralité de notre rémunération. Néanmoins, compte tenu des bonnes relations que nous entretenons avec le partenaire, nous sommes optimistes quant au remboursement des fonds et au paiement de la rémunération.

En raison de l'épidémie de Covid-19, plusieurs chantiers ont été suspendus et nous constatons un décalage de 3 à 6 mois dans l'avancement des chantiers suites aux mesures de confinement prises par le gouvernement. Cependant, à ce stade, ce décalage n'a pas affecté significativement le coût de construction des opérations, et les marges cibles restent globalement maintenues. Ainsi, les investissements prioritaires réalisés par la société restent, à ce stade, sur les mêmes perspectives de rentabilité.

ZOOM SUR LES OPÉRATIONS EN PORTEFEUILLE

OPÉRATION	PROMOTEUR	DESCRIPTION	L'INVESTISSEMENT	SUIVI AU 31/12/2021
FLEURILÈGE 	NAFILYAN & PARTNERS	Opération de promotion immobilière de 80 logements et un commerce au rez-de-chaussée d'une surface de plancher globale de 5 281 m ² .	Date : Novembre 2018 Localisation : Croissy-sur-Seine (78) Montant investi : 340 578€	Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Achievé Livraison : T1 2021
NEO 	ANTHELIOS	Opération de promotion immobilière de 32 logements collectifs en accession et un local commercial en RDC, développant une surface de plancher globale de 2 035 m ² .	Date : Novembre 2018 Localisation : Thonon les Bains (74) Montant investi : 309 000€	Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Achievé Livraison : T4 2020
L'ORÉE DU LAC 	NEXALIA	Opération de promotion immobilière d'un ensemble de 9 immeubles (8 à usage d'habitation collective et 1 à usage de para hôtellerie). L'opération est composée de 2 tranches pour une surface de plancher globale de 11 386 m ² .	Date : Décembre 2018 Localisation : Bourget-du-Lac (73) Montant investi : 1 840 000 €	Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Achievé Livraison : T3 2021
OCÉANE 	KAIA	Opération de marchand de biens qui consiste en la rénovation lourde avec extension d'une villa d'une surface initiale de 300 m ² habitables en villa contemporaine aux prestations très Haut de Gamme d'environ 440 m ² habitables.	Date : Mars 2019 Localisation : Vallauris (06) Montant investi : 1 156 610€	Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Achievé Livraison : T2 2021
LES TERRASSES D'AUBERVILLIERS 	ELGEA	Opération de promotion immobilière de 47 logements d'une surface de plancher globale de 2 957 m ² .	Date : Juin 2019 Localisation : Aubervilliers (93) Montant investi : 246 000€	Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Finitions en cours Livraison : T1 2022
ORIGIN' 	ACANTYS	Opération de promotion immobilière de 94 logements et 3 commerces en pied d'immeuble, le tout développant une surface de plancher globale de 6 436 m ² .	Date : Juin 2019 Localisation : Saint-Orens de Gameville (31) Montant investi : 684 750€	Commercialisation : 83% Avancée des travaux : Hors d'eau / Hors d'air Livraison : T2 2022
OPERATION DE PROMOTION A AMIENS 	OPERATEUR DES HAUTS DE FRANCE	Opération de promotion immobilière de 82 logements le tout développant une surface de plancher globale de 5 153 m ² .	Date : Juillet 2019 Localisation : Amiens (80) Montant investi : 341 000€	Commercialisation : 98% Avancée des travaux : Finitions en cours Livraison : T1 2022

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.


 <p>EURECA LODGE</p>	<p>ALPINE LODGES</p>	<p>Opération de marchand de biens qui consiste en l'acquisition d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence La Tarentaise » en vue de la rénovation des 58 lots le composant et de la réhabilitation de l'espace commun en 10 lots.</p>	<p>Date : Juillet 2019 Localisation : Bride-Les-bains (73) Montant investi : 714 000 €</p>	<p>Commercialisation : 85% Avancée des travaux : Achevé Livraison : T4 2019</p>
 <p>SO GREEN</p>	<p>ANTHELIOS</p>	<p>Opération de promotion immobilière de 80 logements dont 25 en résidence senior, d'une surface de plancher globale de 4 976 m².</p>	<p>Date : Juillet 2019 Localisation : Saint Médard en Jalles (33) Montant investi : 576 800€</p>	<p>Commercialisation : 64% Avancée des travaux : Fondations achevées Livraison : T2 2022</p>
 <p>BORDEAUX CHARTRONS</p>	<p>3CG</p>	<p>Opération de marchand de biens consistant en l'acquisition d'un immeuble bordelais de 502 m² brutes et sa revente à la découpe après réalisation de travaux.</p>	<p>Date : Août 2019 Localisation : Bordeaux (33) Montant investi : 440 000€</p>	<p>Commercialisation : 75% Avancée des travaux : Achevé Livraison : T2 2022</p>
<p>OPERATION DE PROMOTION A BEZONS</p> 	<p>OPERATEUR DES HAUTS DE FRANCE</p>	<p>Opération de promotion immobilière de 134 logements dont 40 logements sociaux et un local d'intérêt collectif, d'une surface de plancher globale de 8 473 m².</p>	<p>Date : Septembre 2019 Localisation : Bezons (95) Montant investi : 888 000€</p>	<p>Commercialisation : 95% Avancée des travaux : Hors d'eau achevé Livraison : T3 2022</p>
<p>SWAN LODGE</p> 	<p>ALPINE LODGES</p>	<p>Opération de marchand de biens de 10 logements haut de gamme d'une surface de plancher globale de 1 899 m².</p>	<p>Date : Novembre 2019 Localisation : Méribel-Les-Allues (73) Montant investi : 750 000€</p>	<p>Commercialisation : 65% Avancée des travaux : Hors d'eau en cours Livraison : T2 2022</p>
<p>SAS KALIANA</p> 	<p>OPERATEUR A CANNES</p>	<p>Opération de marchand de biens qui consiste en l'acquisition d'une villa de 420 m² avec piscine et terrain de tennis sur une parcelle de 5 300 m² en vue de sa revente une fois rénovée.</p>	<p>Date : Avril 2021 Localisation : Le Cannet (06) Montant investi : 1 100 000€</p>	<p>Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Fondations achevées Livraison : T1 2023</p>
<p>POISSONIERE</p> 	<p>LEFT BANK</p>	<p>Opération de marchand de biens qui consiste en la rénovation d'un ensemble immobilier à Paris, comprenant un bâtiment principal à usage de bureaux et un second bâtiment à usage d'habitation, avant sa revente en bloc une fois l'état locatif retravaillé.</p>	<p>Date : Août 2021 Localisation : Paris (75) Montant investi : 2 734 200€</p>	<p>Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2023</p>
<p>Opération de marchands de biens à Guyancourt</p> 	<p>Opérateur des Hauts de France</p>	<p>Opération de marchand de biens d'une résidence étudiante de 279 studios, d'un hôtel de 90 chambres et 3 bâtiments de bureaux d'une surface de plancher globale de 32 970 m².</p>	<p>Date : Octobre 2021 Localisation : Guyancourt Montant investi : 1 400 000€</p>	<p>Commercialisation : 15%*** Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T2 2024</p>

15 opérations en portefeuille au 31/12/2021





*** Les opérations de marchand de biens ne disposent généralement pas de pré-commercialisation avant acquisition de l'actif (contrairement aux opérations de promotion immobilière). En effet, la sécurité de l'opération ne repose pas sur une pré-commercialisation mais sur la valeur d'acquisition de l'actif existant sur lequel porte l'opération.

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.

INVESTISSEMENT APRÈS LE 31/12/2021

OPÉRATION	OPÉRATEUR	DESCRIPTIF	INVESTISSEMENT	SUIVI APRES LE 31/12/2021
<p>Opération de marchands de bien à Fontainebleau</p> 	Opérateur des Hauts de France	Opération de marchand de biens qui consiste en l'acquisition d'une parcelle de 37.000m ² dans le but d'y réaliser une résidence étudiante, un hôtel, et des bureaux	<p>Date : Janvier 2022 Localisation : Fontainebleau (77) Montant investi : 3 000 000€</p>	<p>Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Achat immeuble Livraison : T4 2023</p>
1 opération après le 31/12/2021				

ZOOM SUR LES OPÉRATIONS CÉDÉES

OPÉRATION	PROMOTEUR	DESCRIPTION	L'INVESTISSEMENT	SUIVI AU 31/12//2021
<p>L'ALPAGA</p> 	NEXALIA	Opération de promotion immobilière à Châtel (74). Réalisation de 2 chalets doubles totalisant 4 lots.	<p>Date : Mai 2019 Localisation : Châtel (74) Montant investi : 240 500€</p>	Cédée
<p>L'ATELIER D'ARGENTIÈRE</p> 	CRISTAL DEVELOPMENT	Opération de promotion immobilière de 13 logements en R+1/2 et 2 commerces en pied d'immeuble d'une surface de plancher globale de 1 208 m ² .	<p>Date : Mars 2019 Localisation : Chamonix Mont Blanc (74) Montant investi : 412 500€</p>	Cédée
<p>OPERATION DE PROMOTION A ARRAS</p> 	OPERATEUR DES HAUTS DE FRANCE	Opération de promotion immobilière de 80 logements répartis en 2 bâtiments dont 35 à vocation sociale, d'une surface de plancher globale de 5 600 m ² .	<p>Date : Décembre 2018 Localisation : Arras (62) Montant investi : 236 950€</p>	Cédée
<p>ARC EN CIEL</p> 	CARRERE	Opération de promotion immobilière de 19 logements d'une surface de plancher globale de 723 m ²	<p>Date : Décembre 2018 Localisation : Muret (31) Montant investi : 74 000€</p>	Cédée
<p>OPERATION DE PROMOTION A LENS</p> 	OPERATEUR DES HAUTS DE FRANCE	Opération de promotion immobilière de 72 logements et de 153 m ² de bureaux totalisant une surface de plancher globale de 3 401 m ² .	<p>Date : Décembre 2018 Localisation : Lens (62) Montant investi : 202 500€</p>	Cédée
<p>LA TRAVERSÉE</p> 	CARRERE	Opération de promotion immobilière de 23 logements à savoir 19 collectifs en accession et 4 maisons sociales d'une surface de plancher globale de 1 377 m ² .	<p>Date : Novembre 2018 Localisation : Trignac (44) Montant investi : 129 800€</p>	Cédée

QUINTESSENCE**NEXALIA**

Opération de promotion immobilière de 2 bâtiments comprenant chacun 11 appartements, soit 22 lots au total, d'une surface de plancher globale de 2 150m².

Date : Juillet 2019
Localisation : Châtel (74)
Montant investi : 462 000€

Cédée**AQUARELLE****CARRERE**

Opération de promotion immobilière de 62 logements répartis en 3 bâtiments collectifs développant une surface de plancher globale de 3 751 m².

Date : Décembre 2018
Localisation : Petit-Couronne (76)
Montant investi : 308 700€

Cédée**OPERATION DE PROMOTION AUX MUREAUX****OPERATEUR DES HAUTS DE FRANCE**

Opération de promotion immobilière de 60 logements et 3 commerces de 557m² en RDC totalisant d'une surface de plancher globale de 3 915 m².

Date : Décembre 2018
Localisation : Mureaux (78)
Montant investi : 351 650€

Cédée**OPERATION DE PROMOTION A LENS****OPERATEUR DES HAUTS DE FRANCE**

Opération de promotion immobilière de 135 logements et de 426 m² de commerces en RDC développant une surface de plancher globale de 7 922 m².

Date : Février 2019
Localisation : Lens (62)
Montant investi : 642 500€

Cédée**VILLA RUBAN BLEU****NEXALIA**

Opération de promotion immobilière de 9 appartements ainsi que 3 maisons individuelles, soit 12 lots au total d'une surface de plancher globale de 1 125m².

Date : Juillet 2019
Localisation : Evian-les-Bains (74)
Montant investi : 220 000€

Cédée**VAIL LODGE****ALPINE LODGES**

Opération de marchand de biens consistant en l'acquisition d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Eureka Val » situé à Val d'Isère en vue de la rénovation des 18 lots le composant en 8 appartements.

Date : Juillet 2019
Localisation : Val d'Isère (73)
Montant investi : 1 530 000€

Cédée**INSITU****ANTHELIOS**

Opération de promotion immobilière de 35 logements collectifs dont 11 à vocation sociale, d'une surface de plancher globale de 2 280 m².

Date : Juin 2019
Localisation : Thônes (74)
Montant investi : 261 800 €




Cédée**COSY CORNER****TAMARINS DVLP**

Opération de promotion immobilière de 22 logements et 2 commerces d'une surface de plancher globale de 1 541 m².

Date : Mars 2019
Localisation : Antibes (06)
Montant investi : 264 000 €

Cédée**14 opérations cédées au 31/12/2021**

OPÉRATIONS CÉDÉES APRÈS LE 31/12/2021

OPÉRATION	PROMOTEUR	DESCRIPTION	L'INVESTISSEMENT	SUIVI APRES LE 31/12/2021
RENÉ BOULANGER 	LEFT BANK	Opération de marchand de biens consistant en la rénovation lourde, une fois libéré, d'un immeuble situé rue René Boulanger à Paris, à usage mixte et revente à la découpe des lots le composant.	Date : Octobre 2019 Localisation : Paris (75) Montant investi : 2 620 000€	Cédée
LA LISIERE DE SAINT-GERMAIN 	OCEANIS	Opération de promotion hôtelière 4* Appart'City de 81 suites, située à l'angle de la Place Christiane Frazier et de la rue Henry Dunant à Saint-Germain-en-Laye d'une surface de plancher globale de 2 046 m ² .	Date : Novembre 2018 Localisation : Saint Germain en Laye (78) Montant investi : 1 080 000€	Cédée
NICE RIVIERA SUITES 	OCEANIS	Opération de promotion hôtelière 4* composée de 119 suites, située au 373 Promenade des Anglais à Nice d'une surface de plancher globale de 3 570 m ² .	Date : Octobre 2018 Localisation : Nice (06) Montant investi : 400 000€	Cédée

3 opérations cédées après le 31/12/2021

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	31 12 2021
France PROMOTION 2018	2018	VL + Distributions Frais cumulés										0,9628	0,9613	1,0321	1,1576
												681 688,72	706 390,10	559 057,06	559 057,06

Les montants des frais ainsi que les valeurs liquidatives dans ce tableau sont présentées distributions et frais inclus et résultent d'une simulation selon les normes réglementaires prévues à l'Article 7 de l'arrêté du 1^{er} août 2011 pris pour l'application du décret n°2011-924 du 1^{er} 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 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.