

REPORTING

SCA FRANCE PROMOTION 2018

Au 30/06/2019



– SCA FRANCE PROMOTION 2018 –

- DESCRIPTION DE L'OPÉRATION -

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de Gestion	123 IM
Date de création	Mars 2018
Nature Juridique	SCA
Type d'investissement	Opérations de promotion Immobilière et marchand de biens
Instrument financier	Actions et obligations
Zone Géographique	France et Zone Euro
Rendement cible net final*	7%
Durée cible*	5 ans
Valeur nominal de la part	100€
Montant collecté	18 635 235€
Pourcentage Appelé	100%
Pourcentage Distribué	0%
Actif net au 30/06/2019	17 730 105,07€
VL au 30/06/2019	0,95€

*La durée et l'horizon d'investissement ne sont ni garantis ni contractuels. Ils ne constituent qu'un objectif de gestion.

PERFORMANCE AU 30/06/2019**

Depuis l'origine
-4,86%

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

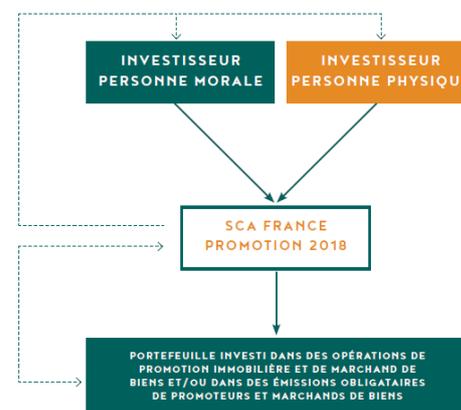
* Hors prime de souscription

**à noter que 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.

DESCRIPTIF DE LA SOCIÉTÉ

France Promotion 2018 est une société en commandite par actions ayant pour objet d'investir dans les secteurs de la promotion immobilière et du marchand de biens en France principalement et en Europe de manière subsidiaire. La Société intervient en direct dans des opérations de promotion sécurisées sur les plans administratif, financier et commercial, ou en tant qu'obligataire dans des sociétés de promotion ou de marchands. La Société investit ainsi selon deux modèles, avec deux niveaux de risque différents, en obligations convertibles en actions et en capital.

STRUCTURATION DU VEHICULE



SITUATION AU 30/06/2019

Au 30/06/2019, la valeur liquidative de la société est à 0,95€. La performance de la société depuis l'origine est de -4,86% ce qui s'explique par les premiers frais de structure de la société qui ne peuvent pas encore être compensés par la revalorisation des participations.

Le véhicule a été investi à 46% depuis octobre 2018. Il comporte 19 transactions entre 75 K€ et 1.850 K€ pour un montant moyen de 455 K€, réalisées auprès de 13 partenaires distincts. Depuis le 30/06/2019, 8 nouvelles opérations représentant un total de 5.172 K€ ont été exécutées. France Promotion 2018 suit le rythme d'investissement initial, nous prévoyons d'investir la totalité des fonds au T4 2019 conformément à nos objectifs. Le TRI moyen théorique des transactions pondérées par les montants est actuellement en ligne avec nos objectifs de rentabilité brute.

France Promotion 2018 présente une belle diversification des opérations, tant en terme de ticket, que de localisation et de typologie d'actifs (résidences de tourisme, d'habitation, campus, chalets de montagne, premium). À ce jour, aucune ligne en portefeuille ne pose de problème particulier. Les programmes en cours profitent du dynamisme du secteur et bénéficient de bons rythmes de commercialisation avec la prolongation du PTZ (Prêt à Taux Zéro) à 2019, du Pinel à 2021, et un maintien des taux d'emprunts très bas favorables aux acheteurs.

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.

– LES OPÉRATIONS EN PORTEFEUILLE –

AU 30 JUIN 2019

OPERATIONS	PROMOTEURS	DESCRIPTION	L'INVESTISSEMENT	SUIVI AU 30/06/2019
NICE RIVIERA SUITES 	OCEANIS	Opération de promotion hôtelière 4* composé de 119 suites, situé au 373 Promenade des Anglais à Nice. L'opération est réalisée par le promoteur Océanis.	Date : Octobre 2018 Localisation : Nice (06) Montant investi : 400 000€	Commercialisation : 94% Avancée des travaux : En cours Livraison : T4 2020
FLEURILEGE 	NAFILYAN & PARTNERS	Opération de promotion immobilière réalisée par le groupe Nafilyan & Partners (en co-promotion avec Morcet Immobilier) à Croissy-sur-Seine (78) sur la réalisation d'un bâtiment de 80 logements et un commerce au rez-de-chaussée.	Date : Novembre 2018 Localisation : Croissy-sur-seine (78) Montant investi : 340 578€	Commercialisation : 94% Avancée des travaux : En cours Livraison : T4 2020
LA LISIERE DE SAINT-GERMAIN 	OCEANIS	Réalisation d'une résidence hôtelière de tourisme 4* Appart'City de 81 suites, située à l'angle de la Place Christiane Frahier et de la rue Henry Dunant à Saint-Germain-en-Laye (78).	Date : Novembre 2018 Localisation : Saint Germain en Laye (78) Montant investi : 1 080 000€	Commercialisation : 93% Avancée des travaux : En cours Livraison : T4 2020
LUMINESENS 2D 	FIDUCIM	Opération de promotion immobilière de 72 logements et de 153 m ² de bureaux totalisant une surface de plancher de 3.401 m ² .	Date : Novembre 2018 Localisation : Lens (62) Montant investi : 202 500€	Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Murs en élévation Livraison : T1 2020
NEO 	ANTHELIOS	Opération de promotion immobilière de 32 logements collectifs en accession et un local commercial en RDC, développant une surface de plancher de 2.035 m ² ,	Date : Novembre 2018 Localisation : Thonon les Bains (74) Montant investi : 309 000€	Commercialisation : 62% Avancée des travaux : Fondations achevées Livraison : T2 2020
ARC EN CIEL 	CARRERE	Opération de promotion immobilière de 19 logements d'une surface de plancher de 723 m ²	Date : Novembre 2018 Localisation : Muret (31) Montant investi : 74 000€	Commercialisation : 83% Avancée des travaux : Murs en élévation Livraison : T2 2020
LA TRAVERSEE 	CARRERE	Opération de promotion immobilière de 23 logements à savoir 19 collectifs en accession et 4 maisons sociales développant une surface de plancher de 1.377 m ² .	Date : Novembre 2018 Localisation : Trignac (44) Montant investi : 129 800€	Commercialisation : 67% Avancée des travaux : Démarrage des travaux Livraison : T4 2020
VILLA LORETTE 	FIDUCIM	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 .	Date : Novembre 2018 Localisation : Arras (62) Montant investi : 236 950€	Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Murs en élévation Livraison : T1 2020
AQUARELLE 	CARRERE	Opération de promotion immobilière de 62 logements répartis en 3 bâtiments collectifs développant une surface de plancher de 3.751 m ² .	Date : Décembre 2018 Localisation : Petit Couronne (76) Montant investi : 308 700€	Commercialisation : 53% Avancée des travaux : Démarrage des travaux Livraison : T1 2021

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.

 <p>L'OREE DU LAC</p>	<p>NEXALIA</p>	<p>Opération de promotion immobilière d'un ensemble de 9 immeubles (8 à usage d'habitation collective et 1 à usage de para hôtellerie) au Bourget-du-Lac au coté du promoteur Nexalia.</p>	<p>Date : Décembre 2018 Localisation : Bourget-du-Lac (73) Montant investi : 1 840 000 €</p>	<p>Commercialisation : 77% Avancée des travaux : En cours Livraison : T3 2021</p>
 <p>GRAND AIR</p>	<p>FIDUCIM</p>	<p>Opération de promotion immobilière de 60 logements et 3 commerces de 557m² en RDC totalisant d'une surface de plancher de 3.915 m².</p>	<p>Date : Décembre 2018 Localisation : Mureaux (78) Montant investi : 351 600€</p>	<p>Commercialisation : 83% Avancée des travaux : Murs en élévation Livraison : T1 2020</p>
 <p>LUMINESENS 3A</p>	<p>FIDUCIM</p>	<p>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.</p>	<p>Date : Février 2019 Localisation : Lens (62) Montant investi : 642 500€</p>	<p>Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Murs en élévation Livraison : T3 2020</p>
 <p>COSY CORNER</p>	<p>TAMARINS DVLP</p>	<p>Opération de promotion immobilière de de 22 logements et 2 commerces d'une surface de plancher de 1,541 m².</p>	<p>Date : Mars 2019 Localisation : Antibes (06) Montant investi : 264 000 €</p>	<p>Commercialisation : 79% Avancée des travaux : Démolition achevée Livraison : T4 2020</p>
 <p>L'ATELIER D'ARGENTIERE</p>	<p>CRISTAL DEVELOPMENT</p>	<p>Opération de promotion immobilière de 13 logements en R+1/2 et 2 commerces en pied d'immeuble d'une surface de plancher totale de 1.208 m².</p>	<p>Date : Mars 2019 Localisation : Chamonix Mont Blanc (74) Montant investi : 412 500€</p>	<p>Commercialisation : 72% Avancée des travaux : Fondations achevées Livraison : T3 2020</p>
 <p>OCEANE</p>	<p>KAIA</p>	<p>Opération de marchand de biens qui consiste en la rénovation lourde avec extension d'une villa d'une surface initiale de 300 m² habitables en villa contemporaine aux prestations très Haut de Gamme d'environ 440 m² habitables.</p>	<p>Date : Mars 2019 Localisation : Vallauris (06) Montant investi : 551 250€</p>	<p>Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Démarrage des travaux Livraison : T2 2021</p>
 <p>L'ALPAGA</p>	<p>NEXALIA</p>	<p>Opération de promotion immobilière à Châtel (74) avec le groupe Nexalia. Réalisation de 2 chalets doubles totalisant 4 lots.</p>	<p>Date : Mai 2019 Localisation : Châtel (74) Montant investi : 240 500€</p>	<p>Commercialisation : 100% Avancée des travaux : En cours Livraison : T2 2021</p>
 <p>LES TERRASSES D'AUBERVILLIERS</p>	<p>ELGEA</p>	<p>Opération de promotion immobilière à Aubervilliers (93) au coté du groupe Elgéa. Réalisation de 3 bâtiments comprenant 47 logements (T2 au T5)</p>	<p>Date : Juin 2019 Localisation : Aubervilliers (93) Montant investi : 246 000€</p>	<p>Commercialisation : 74% Avancée des travaux : Démarrage des travaux Livraison : T4 2021</p>
 <p>INSITU</p>	<p>ANTHELIOS</p>	<p>Opération de promotion immobilière de 35 logements collectifs dont 11 à vocation sociale, d'une surface de plancher de 2.280 m².</p>	<p>Date : Juin 2019 Localisation : Thônes (74) Montant investi : 261 800 €</p>	<p>Commercialisation : 55% Avancée des travaux : Acquisition du terrain Livraison : T1 2021</p>
 <p>ORIGIN'</p>	<p>ACANTYS</p>	<p>Opération de promotion immobilière de 94 logements et 3 commerces en pied d'immeuble, le tout développant une surface de plancher de 6.436 m².</p>	<p>Date : Juin 2019 Localisation : Saint-Orens de Gameville (31) Montant investi : 684 750€</p>	<p>Commercialisation : 57% Avancée des travaux : Acquisition terrain Livraison : T1 2021</p>

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.

INVESTISSEMENTS INTERVENUS APRES LE 30/06/2019

OPERATIONS	PROMOTEURS	DESCRIPTION	L'INVESTISSEMENT	SUIVI AU 30/06/2019
CLOS VICTORIA 	FIDUCIM	Opération de promotion immobilière de 82 logements le tout développant une surface de plancher globale de 5.153 m²..	Date : Juillet 2019 Localisation : Amiens (80) Montant investi : 341 000€	Commercialisation : 60% Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T4 2020
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€	Commercialisation : 50% Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T3 2021
EURECA LODGE 	ALPINE LODGES	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.	Date : Juillet 2019 Localisation : Brides-Les-bains (73) Montant investi : 714 000 €	Commercialisation : 28%*** Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T2 2021
VAIL LODGE 	ALPINE LODGES	Opération de marchands 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€	Commercialisation : 27%*** Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T3 2021
CHATEL QUINTESENCE 	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€	Commercialisation : 56% Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T3 2021
SO GREEN 	ANTHELIOS	Opération de promotion immobilière de 80 logements dont 25 en résidence senior, d'une surface de plancher de 4.976 m².	Date : Juillet 2019 Localisation : Saint Médard en Jalles (33) Montant investi : 576 800€	Commercialisation : 58% Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T2 2021
BORDEAUX CHARTRONS 	3CG	Opération de marchands de biens consistant en l'acquisition d'un immeuble bordelais de 502 m² brutes et sa revente à la découpe après réalisation de travaux.	Date : Août 2019 Localisation : Bordeaux (33) Montant investi : 440 000€	Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T3 2022
PRISME 	FIDUCIM/CAM AR	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.	Date : Septembre 2019 Localisation : Bezons (95) Montant investi : 888 000€	Commercialisation : 60% Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T4 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 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.

