

REPORTING

SCA
FRANCE
PROMOTION
2018

VL au 30/06/2020



INVESTMENT
MANAGERS

– SCA FRANCE PROMOTION 2018 –

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 30/06/2020	19 026 952 €
VL au 30/06/2020	1,0210 €

*La durée cible et le rendement net cible d'investissement ne sont ni garantis ni contractuels. Ils ne constituent qu'un objectif de gestion.

**Hors prime de souscription

PERFORMANCE AU 30/06/2020***

6 mois	1 an	Depuis l'origine
6,21%	7,32%	2,10%

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

***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.

SITUATION AU 30/06/2020

Au 30 juin 2020, la valeur liquidative de la société est de 1,0210 €.

La performance de la société depuis l'origine est encore limitée 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 (courbe en J). Les parts sont valorisées désormais au-dessus du nominal en raison de la revalorisation de lignes plus matures.

Ainsi, la hausse de la performance du véhicule sur les 6 derniers mois s'explique principalement par le débouclage d'opérations (ND Lorette, Luminesens 2D, Arc en Ciel) et par l'atteinte pour plusieurs opérations (Chalet Alpaga, Croissy sur Seine, Grand Air, Luminesens 3A) d'un niveau d'avancement (technique/commercial) permettant de viser un débouclage favorable avec un fort degré de certitude.

Le véhicule est investi à 93% depuis octobre 2018. Il comporte 29 transactions entre 75 K€ et 2 620 K€ pour un montant moyen de 600 K€, réalisées auprès de 17 partenaires distincts.

A ce jour, les opérations Villa Lorette et Luminesens 2D réalisées par Fiducim et l'opération Arc en ciel réalisée par Carrere, sont arrivées à leur terme. Les rémunérations afférentes ont bien été perçues par la SCA.

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 en terme de ticket, 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 hormis l'opération La Traversée réalisée par Carrere (voir le Commentaire de gestion ci-dessous sur l'opération).

En raison de l'épidémie du Covid-19, plusieurs chantiers ont été suspendus et nous constatons un décalage de 2 à 3 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.

POINT SUR L'OPERATION « LA TRAVERSEE »

L'opération La Traversée réalisée à Trignac (44) a pris du retard suite à une augmentation des coûts de construction, généralisée dans la région. Carrere, après avoir fait l'acquisition du terrain, n'a pas souhaité démarrer les travaux et a relancé les appels d'offres auprès des entreprises de BTP une fois les prix revenus à la normale. À ce jour, une consultation est en cours pour optimiser le coût de construction, sans quoi la marge de l'opération risque d'être négative à l'achèvement.

Au vu des bonnes relations avec ce partenaire, nous sommes confiants sur le remboursement à minima des fonds investis. A noter que cette opération est faiblement pondérée dans le Fonds (moins d'1% du montant total investi) et un manque à gagner de rémunération lié à cette opération n'impactera pas significativement la performance du fonds.

LES OPERATIONS EN PORTEFEUILLE

OPERATIONS	PROMOTEURS	DESCRIPTION	L'INVESTISSEMENT	SUIVI AU 30/06/2020
 <p>NICE RIVIERA SUITES</p>	OCEANIS	Opération de promotion hôtelière 4* composée de 119 suites, située au 373 Promenade des Anglais à Nice.	Date : Octobre 2018 Localisation : Nice (06) Montant investi : 400 000€	Commercialisation : 90% Avancée des travaux : Fondations achevées Livraison : T4 2021
 <p>FLEURILEGE</p>	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 : 100% Avancée des travaux : Hors d'eau hors d'air Livraison : T4 2020
 <p>LA LISIERE DE SAINT-GERMAIN</p>	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 : 97% Avancée des travaux : Hors d'eau hors d'air Livraison : T4 2021
 <p>NEO</p>	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 m².	Date : Novembre 2018 Localisation : Thonon les Bains (74) Montant investi : 309 000€	Commercialisation : 82% Avancée des travaux : Hors d'eau hors d'air Livraison : T4 2020
 <p>LA TRAVERSEE</p>	CARRERE	Opération de promotion immobilière de 23 logements à savoir 19 collectifs en accession et 4 maisons sociales d'une surface de plancher de 1 377 m².	Date : Novembre 2018 Localisation : Trignac (44) Montant investi : 129 800€	Commercialisation : 49% Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T2 2021

 <p>AQUARELLE</p>	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 : 83% Avancée des travaux : Hors d'eau hors d'air Livraison : T2 2021
 <p>L'OREE DU LAC</p>	NEXALIA	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 côté du promoteur Nexalia.	Date : Décembre 2018 Localisation : Bourget-du-Lac (73) Montant investi : 1 840 000 €	Commercialisation : 83% Avancée des travaux : Terrassement Livraison : T3 2021
 <p>GRAND AIR</p>	FIDUCIM	Opération de promotion immobilière de 60 logements et 3 commerces de 557m ² en RDC totalisant d'une surface de plancher de 3 915 m ² .	Date : Décembre 2018 Localisation : Mureaux (78) Montant investi : 351 600€	Commercialisation : 94% Avancée des travaux : Hors d'eau hors d'air Livraison : T3 2020
 <p>LUMINESENS 3A</p>	FIDUCIM	Opération de promotion immobilière de 135 logements et de 426 m ² de commerces en RDC développant une surface de plancher globale de 7 922 m ² .	Date : Février 2019 Localisation : Lens (62) Montant investi : 642 500€	Commercialisation : 94% Avancée des travaux : Hors d'eau hors d'air Livraison : T4 2020
 <p>COSY CORNER</p>	TAMARINS DVLP	Opération de promotion immobilière de de 22 logements et 2 commerces d'une surface de plancher de 1 541 m ² .	Date : Mars 2019 Localisation : Antibes (06) Montant investi : 264 000 €	Commercialisation : 96% Avancée des travaux : Fondations achevées Livraison : T2 2021
 <p>L'ATELIER D'ARGENTIERE</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 totale de 1 208 m ² .	Date : Mars 2019 Localisation : Chamonix Mont Blanc (74) Montant investi : 412 500€	Commercialisation : 61% Avancée des travaux : Hors d'eau hors d'air Livraison : T4 2020
 <p>OCEANE</p>	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 : 551 250€	Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Gros œuvre en cours Livraison : T2 2021
 <p>L'ALPAGA</p>	NEXALIA	Opération de promotion immobilière à Châtel (74). Réalisation de 2 chalets doubles totalisant 4 lots.	Date : Mai 2019 Localisation : Châtel (74) Montant investi : 240 500€	Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Finitions en cours Livraison : T3 2020
 <p>LES TERRASSES D'AUBERVILLIERS</p>	ELGEA	Opération de promotion immobilière à Aubervilliers (93) au côté du groupe Elgéa. Réalisation de 3 bâtiments comprenant 47 logements (T2 au T5)	Date : Juin 2019 Localisation : Aubervilliers (93) Montant investi : 246 000€	Commercialisation : 91% Avancée des travaux : Fondations en cours Livraison : T1 2022
 <p>INSITU</p>	ANTHELIOS	Opération de promotion immobilière de 35 logements collectifs dont 11 à vocation sociale, d'une surface de plancher de 2. 280 m ² .	Date : Juin 2019 Localisation : Thônes (74) Montant investi : 261 800 €	Commercialisation : 91% Avancée des travaux : Plancher haut RDC Livraison : T2 2021

 <p>ORIGIN'</p>	ACANTYS	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.	Date : Juin 2019 Localisation : Saint-Orens de Gameville (31) Montant investi : 684 750€	Commercialisation : 67% Avancée des travaux : Terrassement Livraison : T1 2021
 <p>CLOS VICTORIA</p>	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 : 95% Avancée des travaux : Gros œuvre Livraison : T4 2020
 <p>VILLA RUBAN BLEU</p>	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 : 57% Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T4 2021
 <p>EURECA LODGE</p>	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 : 75% Avancée des travaux : Achevé Livraison : T4 2019
 <p>VAIL LODGE</p>	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€	Commercialisation : 60%*** Avancée des travaux : Fondations en cours Livraison : T1 2021
 <p>QUINTESSENCE</p>	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 : 88% Avancée des travaux : Terrassement Livraison : T4 2020
 <p>SO GREEN</p>	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 : 43% Avancée des travaux : Fondations Livraison : T2 2022
 <p>BORDEAUX CHARTRONS</p>	3CG	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.	Date : Août 2019 Localisation : Bordeaux (33) Montant investi : 440 000€	Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Achèvement R+1 / R+2 Livraison : T3 2022
 <p>PRISME</p>	FIDUCIM/ CAMAR	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 : 79% Avancée des travaux : Démolition Livraison : T1 2022

<p>RENE BOULANGER</p> 	<p>LEFT BANK</p>	<p>Opération de marchand de biens consiste 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.</p>	<p>Date : Octobre 2019 Localisation : Paris (75) Montant investi : 2 620 000€</p>	<p>Commercialisation : 0%*** Avancée des travaux : Immeuble muré et sécurisé Livraison : T2 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 de 1 899 m².</p>	<p>Date : Novembre 2019 Localisation : Méribel-Les-Allues (73) Montant investi : 750 000€</p>	<p>Commercialisation : 39%*** Avancée des travaux : Démarrage Livraison : T1 2022</p>

*** 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 OPÉRATIONS CÉDÉES

OPERATIONS	PROMOTEURS	DESCRIPTION	L'INVESTISSEMENT	SUIVI AU 30/06/2020
<p>VILLA LORETTE</p> 	<p>FIDUCIM</p>	<p>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 m².</p>	<p>Date : Décembre 2018 Localisation : Arras (62) Montant investi : 236 950€</p>	<p>Opération terminée - Cession des parts en cours</p>
<p>ARC EN CIEL</p> 	<p>CARRERE</p>	<p>Opération de promotion immobilière de 19 logements d'une surface de plancher de 723 m²</p>	<p>Date : Décembre 2018 Localisation : Muret (31) Montant investi : 74 000€</p>	<p>Cédée</p>
<p>LUMINESENS 2D</p> 	<p>FIDUCIM</p>	<p>Opération de promotion immobilière de 72 logements et de 153 m² de bureaux totalisant une surface de plancher de 3 401 m².</p>	<p>Date : Décembre 2018 Localisation : Lens (62) Montant investi : 202 500€</p>	<p>Opération terminée - Cession des parts en cours</p>

AVERTISSEMENT

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.