REPORTING

HOLDING

FRANCE PROMOTION

PME EN DIRECT 2013

VL au 31/12/2019

123 INVESTMENT MANAGERS

Le reporting est arrêté au 31 décembre 2019 et ne tient pas compte des événements liés au Covid 19.

– FRANCE PROMOTION –

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 Investment Managers
Date de création	13/06/2013
Forme juridique	SAS
Zone géographique	France
Activité	Dépendance/Santé
Investissement en non coté	100%
Réduction Fiscale	50% d'ISF ou 18% d'IR
Durée cible*	6 ans
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	2 257 993 €
Actif net au 31/12/2019	2 664 431 €
Valeur liquidative au 31/12/2019	1,18€

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

PERFORMANCES AU 31/12/2019

6 mois	1 an	Depuis la création
0%	0%	+18%

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

DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR

Date	Montant brut par action
	Pas de distribution au 31/12/2019
TOTAL	0,00€

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

France Promotion investit dans des projets de promotion immobilière résidentielle, sur le territoire français, en prenant un risque limité.

Les investissements sont réalisés lorsque les taux de pré-commercialisation atteignent un niveau au moins égal à 40% et que les risques techniques, financiers et administratifs sont connus et maîtrisés.

COMMENTAIRE DE GESTION

France Promotion assure le suivi opérationnel de ses précédents investissements et n'investit plus dans de nouveaux projets.

- **L'opération Le Clos du Savoy** réalisée avec le promoteur Nexalia à Saint-Gervais les Bains (74) comprend 39 logements et 1 commerce. Les travaux sont au stade du gros œuvre pour le bâtiment B et cloisonnement pour le bâtiment A.
  Au 31 décembre 2019, 93% du chiffre d'affaires est commercialisé et 7% est encore disponible à la vente. La marge de l'opération est en baisse de 70% depuis le début de l'opération du fait d'un surcoût lié aux fondations spéciales et la nature des sols.
  L'opération devrait être débouclée au S1 2020.

- **L'opération Four Seasons** réalisée avec le promoteur Nexalia à Châtel (74) comprend 35 logements et 2 commerces et les travaux achevés.
  À ce jour, l'opération est livrée et totalement commercialisée.
  L'opération devrait être débouclée au T1 2020.

- **L'opération La Villa Blanche** réalisée avec le promoteur Nexalia à La Rochelle (17) comprend 25 logements en cours de construction (cloisonnement en cours, menuiseries extérieures posées).
  La grille de prix de certains logements a été adaptée au prix du marché.
  Au 31 décembre 2019, 68% des lots sont commercialisés.
  L'opération devrait se déboucler au T1 2020.

- **L'opération Le Domaine du Golf** réalisée avec le promoteur Océanis à Bailly-Romainvilliers (77) consiste en la réalisation, au sein du Golf Disneyland, d'une résidence de tourisme 4 étoiles de 208 logements exploitée par Staycity.
  Au 31 décembre 2019, les 208 logements sont commercialisés. Les 184 logements collectifs sont livrés. La remonté des fonds est prévue mi-mars.

- **L'opération Gerland** réalisée avec le promoteur Océanis à Lyon (69), consiste en la construction d'une résidence étudiante comprenant 409 logements dont 100 à vocation sociale et d'un complexe sportif.
  Au 31 décembre 2019, l'opération est totalement commercialisée et 3 des 4 ensembles immobiliers sont livrés.
  L'opération devrait se déboucler au T4 2019.

- **L'opération Le Dampierre** réalisée avec le promoteur Cetco à Bagneux (92) comprend 39 appartements achevés techniques et livrés en décembre 2016. Au 30 juin 2019, le promoteur nous a remboursé les fonds propres et une partie de la marge.

À ce jour, un lot n’est toujours pas vendu. Un contentieux est en cours entre 123 IM et la gérante de la SCCV concernant l’occupation non déclarée de ce lot pendant une certaine durée après la livraison. Un protocole de sortie avait été envisagé mais il n’a pas été honoré par la gérante. Cette situation empêche donc 123 IM de percevoir la marge relative au lot restant à commercialiser.
Sauf accord rapide entre les parties ou vente du lot restant, la sortie sera compliquée. Une procédure judiciaire est envisagée pour mettre la pression sur la gérante de la SCCV.

- **L’opération Le Clos de la Garenne** réalisée avec Axalia, les travaux de cloisonnement et d'équipement sont en cours.
  Au 31 décembre 2019, au vue du montant des fonds propres à remonter, nous souhaitons ne pas revaloriser la ligne.

NOTE DE LECTURE

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

AVERTISSEMENT

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

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