

LE FONDS AU 30/09/2021



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de premier investissement	15/05/2013
Forme juridique	FIP
Zone géographique	Bourgogne, Ile-de-France, Provence-Alpes Côte D'azur, Rhône-Alpes
Type d'investissement	Mixte
Taux de réduction fiscale	50% ISF
Durée cible*	6 à 8 ans
Valeur nominale de la part	1€
Montant collecté	40 682 384€
Nombre de parts	40 646 384
Valeur liquidative au 30/09/2021**	0,47€
Actif net au 30/09/2021	19 271 551,57€

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

PERFORMANCES AU 30/09/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+1,65%	+2,13%	+9,41%

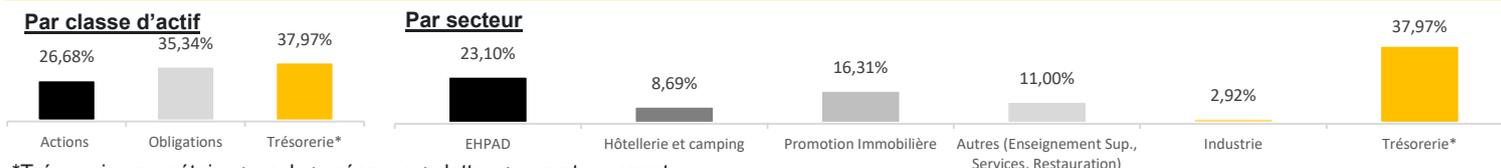
Performances nettes de frais de gestion, hors avantage fiscal et incluant les distributions.

DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
14/05/2019	0,40€	40%
31/03/2021	0,22€	22%
TOTAL	0,62€	62%

* Date prévisionnelle de distribution en fonction du cash disponible.

RÉPARTITIONS DE L'ACTIF NET AU 30/09/2021



*Trésorerie : monétaire + cash + créances + dettes + compte-courant

COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 septembre 2021, le Fonds 123ISF 2013 détient encore 9 lignes en portefeuille et a réalisé une performance de +1,65% sur le dernier semestre. Nous avons effectué la cession des sociétés suivantes : 123Capelli avec un multiple réalisé de 1,75x, Clos Sequoia I avec un multiple réalisé de 1,63x et Hôtelière Rhin & Rhône avec un multiple réalisé de 1,81x.

Parmi les lignes en portefeuille, certaines ont bien résisté.

- **Les Amaryllis** : La tendance de la société est positive. Nous ne notons pas d'impact lié au Covid-19 avec un chiffre d'affaires en progression de +11% par rapport à 2019 et une rentabilité supérieure au budget. Nous avons reçu une offre ferme que nous avons acceptée, nous retenons donc le prix de cette offre pour la valorisation.
- **Protogine** : L'établissement a dû fermer ses portes durant toute la saison de l'hiver 2020-2021. Lors de nos derniers échanges avec le dirigeant, nous avons convenu que les obligations convertibles seraient refinancées et nous envisageons également un rachat de nos actions, sur un multiple entre 1x et 1,2x. De manière prudente, nous retenons un multiple de 1x. Étant donné que la société était précédemment provisionnée, la variation sur le semestre s'établit à +20%.
- **SEHB** : suite au déconfinement du premier semestre 2020, l'hôtel a rapidement rouvert car l'exploitant jugeait important de capter le segment loisir sur cette période de l'année. L'exercice de l'option par le partenaire était initialement à échéance au 30/09/2021 mais, suite à des discussions, notre partenaire nous a fait une demande de prorogation au 30/06/2022 afin de structurer son financement. L'actif a été mis sur le marché. HSI étant un partenaire historique qui a toujours exercé ses options, nous n'avons pas de raison de penser que la liquidité ne sera pas réalisée. Nous valorisons donc la société au prorata de l'option, soit 12% de TRI.
- **Solinvestimmo** : détient encore 2 opérations en portefeuille avec des retards dans la commercialisation. La structure a procédé à une seconde distribution fin octobre 2020 pour un montant de 25 K€. La valorisation est donc ajustée en conséquence, réduisant de facto le risque d'exposition du fonds à ce véhicule. Nous avons donc baissé la décote à 100 K€ (versus 200 K€ lors de la dernière valorisation) ce qui induit une progression de 14,35% sur le semestre.

À contrario, d'autres lignes ont été plus impactées.

- **Les Gets Kinabalu** : À ce jour, il reste un stock de 3 lots encore non commercialisés. Avec le stock restant et la situation sanitaire, nous avons prolongé la date d'échéance des obligations convertibles. Afin de prendre en compte le risque de défaut, une provision de 25% a été passée sur la mezzanine.
- **Temmos les Bossons** : L'ouverture pendant les vacances de février 2021 a permis de générer un peu de trésorerie même si le volume d'activité et le prix moyen par chambre sont sensiblement inférieurs aux prix habituels de saison. La clientèle est revenue pendant l'été à la montagne. L'hôtel finit donc avec une meilleure occupation et un prix moyen plus important sur le mois d'août par rapport à l'été dernier. Un mandat de vente a été confié à un intermédiaire afin de commercialiser les murs et le fonds de commerce. Une offre a été acceptée début octobre 2021. La valorisation s'établit donc au prix de cession, soit -2% sur le semestre.

Les autres lignes en portefeuille restent stables sur la période. La société de gestion ne prend plus de frais de gestion depuis le 31 décembre 2020. **Au 30 septembre 2021, la valeur liquidative du Fonds est de 0,47€** (diminuée des distributions).

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 de 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.

DESCRIPTIF DES PARTICIPATIONS EN PORTEFEUILLE

Participations	Secteur	Description de l'activité	Nature des titres non cotés	Pourcentage de l'actif net	Tendance de la ligne
HOLIDAY VILLA MANAGEMENT (Hôtel Lafayette)	Hôtellerie & Camping	Détention et exploitation d'un hôtel 3 étoiles de 26 chambres situé dans la 9ème arrondissements de Paris	Actions et compte-courant	1,90%	=
SEHB	Hôtellerie & Camping	Détention et exploitation d'un hôtel 3 étoiles de 47 chambres sous enseigne Ibis Style situé à Bourg-en-Bresse	Actions	3,42%	↑
TEMPOS LES BOSSONS	Hôtellerie & Camping	Détention et exploitation d'un hôtel 4 étoiles de 89 chambres situé à Chamonix	Actions	4,82%	↓
PROTOGINE	Autres (Enseignement Sup., Services, Restauration)	Restaurant d'altitude La Folie Douce à Val Thorens	Actions et compte-courant	11,93%	↑
GROUPE LES AMARYLLIS	EHPAD	Détention et exploitation de plusieurs EHPAD en France	Obligations convertibles	11,55%	=
SAS LES AMARYLLIS	EHPAD	Détention et exploitation d'un EHPAD (murs et fonds de commerce) de 8 lits situé à Istres (13)	Actions	11,55%	↑
LES GETS KINABALU	Promotion Immobilière	Développement d'opérations de promotion immobilière en montagne	Obligations convertibles	15,90%	↓
SOLINVESTIMMO	Promotion Immobilière	Acquisitions et portages d'immeubles anciens en vue de leurs reventes	Actions	0,41%	↑
LXA GREEN TIME	Industrie	Achat et location de moteurs d'avions	Actions	2,92%	=
9 participations en portefeuille au 30/09/2021					

DESCRIPTIF DES CESSIONS RÉALISÉES

Nom	Date de cession	Multiple réalisé
Futureo	13/01/2015	Moins de 1
Clos Sequoia I	15/07/2015	Entre 1et 2x
Gi Val d'Europe 1	29/07/2015	Entre 1et 2x
XLM Holding SAS	19/10/2016	Entre 1 et 2x
JSR	25/01/2017	Entre 1et 2x
Groupe JCS	30/05/2017	-
Newpresspro	17/10/2017	Entre 1et 2x
IngeSup SAS	19/12/2017	Entre 1et 2x
VI3A SAS	19/12/2017	Entre 1et 2x
AIX Y NOV CAMPUS SAS	19/12/2017	Entre 1et 2x
Selas Pharmacie Pipcus	02/08/2018	Entre 1et 2x
Hôtel Alpaga	29/06/2018	Entre 1et 2x
Hôtel Val Thorens	29/06/2018	Entre 1et 2x
Hôtel le Pigalle	29/06/2018	Entre 1et 2x
Rosael	29/05/2019	Entre 1et 2x
Hôtel les Roches Rouges	05/08/2019	Entre 1et 2x
Becarre Développement	27/12/2019	Entre 1et 2x
Nafilayn & Partners	31/12/2019	Entre 1et 2x
Hôtel Franklin Montreuil	14/01/2020	Entre 1et 2x
123Capelli	29/06/2021	Entre 1et 2x
Clos Sequoia I	30/07/2021	Entre 1et 2x
Hôtelière Rhin et Rhône	12/08/2021	Entre 1et 2x
21 lignes cédées au 30/09/2021		

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.

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

Fonds à des titres de capital ou donnant accès au capital de sociétés	Année de création	Grandeur constatée	Somme de la valeur liquidative 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) réélèment prélevés depuis la souscription (calculés selon une méthode normalisée)																
			31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	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
123EXPANSION	2004	VL + distributions	500,00	534,00	517,60	504,55	465,97	349,88	289,97	269,55	253,04	235,37	240,17	258,26	275,24	267,37	268,29	256,06	241,73
		Frais cumulés		19,8061	41,7845	62,4820	83,5459	103,1845	118,4463	130,93	144,3069	153,0439	160,8374	162,0019	163,0308	164,0597	164,8364	165,9402	167,0439
123MULTINOVA 4 A1	2006	VL + distributions			500,00	484,85	463,50	460,93	492,84	592,34	663,71	900,10	917,38	1.136,17	1.084,54	1.061,07	1.027,90	1.041,01	1.036,14
		Frais cumulés			8,1063	24,3364	43,7331	62,3486	82,3664	106,3327	133,9800	164,4315	198,1581	238,3215	262,3846	263,8351	264,8799	265,9250	266,9701
123MULTINOVA 4 A2	2006	VL + distributions			500,00	473,57	441,92	410,43	436,97	547,13	612,15	790,33	842,26	1.045,31	993,78	970,01	937,14	948,07	942,96
		Frais cumulés			7,7547	23,9608	42,9884	60,6373	82,4674	104,3192	129,7559	157,8212	189,8881	228,1931	251,2940	253,2050	254,8452	256,4860	258,1267
123EXPANSION 2	2006	VL + distributions			500,00	498,30	445,59	485,30	464,71	479,37	491,15	497,54	474,47	481,56	517,84	541,04	541,92	568,38	577,86
		Frais cumulés			18,3183	39,2275	58,5299	77,4268	96,5019	115,6345	135,6234	155,7372	171,7028	186,0393	193,6091	194,6699	195,7778	196,8859	197,9941
123EXPANSION 3	2007	VL + distributions				500,00	476,33	464,30	443,42	439,45	427,01	392,08	386,23	370,66	427,05	432,75	438,68	454,47	468,96
		Frais cumulés				8,6733	29,1487	47,7698	66,1747	84,1775	102,1342	118,8490	135,0273	148,3215	161,0786	170,9407	172,2202	173,7222	175,2242
PREMIUM PME	2007	VL + distributions				500,00	476,06	477,27	463,03	440,64	427,46	378,33	379,58	374,46	420,35	405,20	409,30	414,07	424,97
		Frais cumulés				8,3700	29,0674	51,2807	73,0296	94,1213	115,0166	133,6927	152,4787	168,7411	184,0185	194,1731	197,7271	201,6209	205,5147
123CAPITAL PME	2008	VL + distributions					484,26	475,05	456,14	437,81	402,75	366,80	344,72	345,10	336,99	346,23	345,57	354,80	368,15
		Frais cumulés					19,3311	38,2060	56,8859	74,1930	90,9736	106,0784	120,2462	134,1520	147,9525	159,3135	161,2010	162,0504	162,8997
123MULTICAP	2008	VL + distributions					500,00	480,03	479,65	465,06	495,95	496,77	509,04	531,99	448,66				
		Frais cumulés					7,4463	25,5324	46,0904	66,3807	87,2167	108,3416	130,2847	146,8031	162,2813	171,6587	177,4719	179,9187	182,3655
123TRANSMISSION	2008	VL + distributions					500,00	481,89	471,96	482,22	461,72	434,07	416,31	438,06	443,18	438,88	437,75	438,49	437,51
		Frais cumulés					7,5874	24,6403	44,2885	63,8380	83,2299	101,4508	118,8483	136,4541	154,7886	167,2434	171,5987	173,0020	174,4053
123CAPITAL PME 2	2009	VL + distributions					485,76	459,92	445,10	423,60	373,30	335,13	333,52	329,44	350,34	338,95	338,62	344,34	
		Frais cumulés					18,8512	39,3533	58,5062	77,0101	93,7238	109,0777	124,0350	139,0577	155,1076	165,4262	168,8790	171,2705	172,7206
PREMIUM PME II	2009	VL + distributions					500,00	460,43	428,71	404,12	350,74	310,43	297,67	275,58	281,68	262,21	265,14	272,26	
		Frais cumulés					9,4996	42,1345	73,9762	99,1344	125,2511	149,5666	173,0651	195,9368	219,2237	234,4087	246,2397	258,0707	
123CAPITALISATION	2010	VL + distributions						499,72	500,86	479,47	485,33	478,52	469,89	465,98	498,86	488,50	475,74	460,11	
		Frais cumulés						15,2235	34,9735	54,8223	74,6217	94,4211	114,2205	134,0199	144,9543	153,5986	153,5986	153,5986	
123CAPITALISATION 2	2011	VL + distributions						1,00	0,9672	0,9974	1,0140	0,9467	0,9576	0,9715	0,9715	0,9930	0,9888		
		Frais cumulés						0,0303	0,0699	0,1095	0,1491	0,1887	0,2283	0,2679	0,2957	0,2957	0,2957	0,2957	
123CAPITALISATION 3	2011	VL + distributions						1,00	0,9675	0,9977	1,0145	0,9470	0,9583	0,9585	0,9721	0,9936	0,9894		
		Frais cumulés						0,03	0,0696	0,1092	0,1488	0,1884	0,2280	0,2676	0,2954	0,2954	0,2954	0,2954	
123PATRIMOINE I	2011	VL + distributions						1,00	0,9739	0,9703	0,9810	0,9852	1,0067	1,0176	1,0066	1,0596	1,0879		
		Frais cumulés						0,0122	0,0520	0,0917	0,1313	0,1709	0,2106	0,2827	0,3385	0,3440	0,3440	0,3440	
123PATRIMOINE II	2011	VL + distributions						1,00	0,9781	0,9766	0,9882	0,9920	1,0118	1,0251	1,0138	1,0688	1,0978		
		Frais cumulés						0,0102	0,0497	0,0894	0,1290	0,1686	0,2083	0,2803	0,3361	0,3416	0,3416	0,3416	
123ISF2012	2012	VL + distributions									0,9785	0,9623	0,9740	0,9758	0,9813	1,0369	1,0332	0,9935	0,8981
		Frais cumulés									0,0359	0,0755	0,1151	0,1547	0,1943	0,2339	0,2666	0,2903	0,2903
123IR2012	2012	VL + distributions									1,00	0,9626	0,9615	0,9382	0,9163	0,8812	0,8774	0,8994	0,7774
		Frais cumulés									0,0125	0,0523	0,0919	0,1315	0,1711	0,2109	0,2505	0,2886	0,3054
123CAPITALISATION 2012	2012	VL + distributions									0,9798	0,9640	0,9793	0,9795	0,9915	1,0566	1,0576	1,0228	0,9503
		Frais cumulés									0,0332	0,0727	0,1123	0,1519	0,1915	0,2481	0,2962	0,3215	0,3215
123PATRIMOINE 2012	2012	VL + distributions									1,00	0,9659	0,9649	0,9422	0,9179	0,8824	0,8801	0,9007	0,7781
		Frais cumulés									0,0104	0,0500	0,0896	0,1292	0,1689	0,2085	0,2482	0,2878	0,3056
123ISF2013	2013	VL + distributions										0,9759	0,9405	0,9158	0,9539	0,9770	1,0301	1,0805	1,0713
		Frais cumulés										0,0361	0,0768	0,1164	0,1560	0,1956	0,2352	0,2688	0,2912
123PATRIMOINE 2013	2013	VL + distributions										1,00	0,9784	0,9776	1,0127	1,0690	1,0740	1,1847	1,1480
		Frais cumulés										0,0167	0,0380	0,0588	0,1004	0,1420	0,1836	0,2252	0,2733
123IR2013	2013	VL + distributions										1,00	0,9612	0,9517	0,9668	0,9782	0,9527	0,9994	0,9832
		Frais cumulés										0,0147	0,0543	0,0939	0,1335	0,1733	0,2129	0,2484	0,2712
123ISF 2014	2014	VL + distributions											0,9747	0,9364	0,9300	0,8938	0,9292	1,0117	0,9863
		Frais cumulés											0,0371	0,0767	0,1163	0,1559	0,1955	0,2351	0,2739
123PATRIMOINE III	2014	VL + distributions											1,00	0,9673	0,9324	0,9177	0,9547	1,0435	1,0248
		Frais cumulés											0,0161	0,0558	0,0954	0,1350	0,1746	0,2142	0,2538
SOLAIRE MAIF 2014	2014	VL + distributions											1,00	0,9770	0,9669	0,9622	0,9918	1,0319	0,9892
		Frais cumulés											0,00	0,0160	0,0369	0,0715	0,1061	0,1407	0,1752
123MULTINOVA V	2014	VL + distributions											1,00	0,9553	0,9175	0,8429	0,8284	0,8772	0,5785
		Frais cumulés											0,0137	0,0834	0,1230	0,1627	0,2023	0,2419	0,2816
SOLAIRE MAIF 2015	2015	VL + distributions											1,00	1,0012	0,9867	1,0054	0,9973	0,9761	
		Frais cumulés											0,00	0,00	0,0291	0,0679	0,1067	0,1455	
123FRANCE OPPORTUNITES	2015	VL + distributions											1,00	0,9689	0,9291	0,9486	0,9435	0,9111	
		Frais cumulés											0,0144	0,0542	0,0938	0,1334	0,1730	0,2126	
SOLAIRE MAIF 2016	2016	VL + distributions												1,00	1,0019	1,0123	1,1190	1,0645	
		Frais cumulés												0,0000	0,0037	0,0392	0,0747	0,1102	
FRANCE OPPORTUNITES II	2016	VL + distributions												1,00	0,9531	0,9385	1,0104	0,9362	
		Frais cumulés												0,0441	0,0800	0,1211	0,1622	0,2033	
123MULTINOVA VI	2016	VL + distributions												1,00	0,9592	0,9127	0,8110	0,7330	
		Frais cumulés												0,0125	0,0341	0,0737	0,1133	0,1529	
123HORIZON PME 2017	2017	VL + distributions													1,00	0,9639	0,9280	0,8561	
		Frais cumulés													0,0151	0,0547	0,0943	0,1289	
SOLAIRE MAIF 2017	2017	VL + distributions													1,00	0,9974	0,9674	0,9044	
		Frais cumulés													0,00	0,0104	0,0329	0,0630	
123HORIZON PME 2018	2018	VL + distributions														0,9676	0,9587	0,9391	0,0786
		Frais cumulés																	