

## LA HOLDING AU 30/06/2021

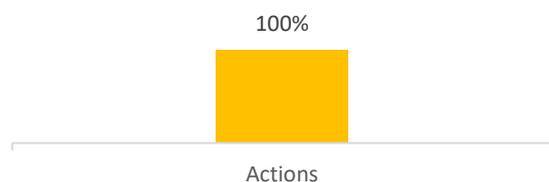


## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

<b>Société de Gestion</b>	123 IM
<b>Date de création</b>	15/04/2010
<b>Forme juridique</b>	SAS
<b>Zone géographique</b>	France
<b>Activité</b>	Location de matériel
<b>Investissement en non coté</b>	100%
<b>Valeur nominale de l'action</b>	1€
<b>Montant collecté</b>	1 191 572€
<b>Actif net au 30/06/2021</b>	0€
<b>Valeur liquidative au 30/06/2021</b>	0€

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

123Rendement Environnement a investi 1,19M€ dans la société de location Bennes & Régie, dont l'objet social est la location d'équipements spécifiques à destination des PME du secteur de l'environnement et de l'énergie.



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+1,27%	+1,27%	-20%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.  
Réintégration des distributions prises en compte.

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
23/05/2016	0,68€	68%
28/06/2018	0,11€	11%
25/06/2021	0,01€	1%
<b>TOTAL</b>	<b>0,80€</b>	<b>80%</b>

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## COMMENTAIRE DE GESTION

La société a été liquidée le 10 juin 2021 avec un multiple réalisé de 0,87x.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**75%**  
Réduction  
ISF



**82%**  
Du nominal  
Distribué

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de Gestion	123 IM
Date de création	21/04/2010
Forme juridique	SAS
Zone géographique	France
Activité	Location de matériel
Investissement en non coté	100%
Valeur n nominale de l'action	1€
Montant collecté	1 124 636,00 €
Actif net au 30/06/2021	0€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0€

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

123Rendement Freeze a investi 1,12M€ dans la société de location Systèmes de Réfrigération, dont l'objet social est la location de matériel frigorifique.



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+1,23%	+1,23%	-18%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.  
Réintégration des distributions prises en compte.

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
26/06/2016	0,57€	57%
28/06/2018	0,24€	24%
29/06/2021	0,01€	1%
<b>TOTAL</b>	<b>0,82€</b>	<b>82%</b>

## COMMENTAIRE DE GESTION

La société a été liquidée le 10 juin 2021 avec un multiple réalisé de 0,89x.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**75%**  
Réduction  
ISF



**44%**  
Du nominal  
Distribué

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de Gestion	123 IM
Date de création	28/04/2010
Forme juridique	SAS
Zone géographique	France
Activité	Location de matériel
Investissement en non coté	100%
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	1 124 116€
Actif net au 30/06/2021	0€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+0%	+0%	-56%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.  
Réintégration des distributions prises en compte.

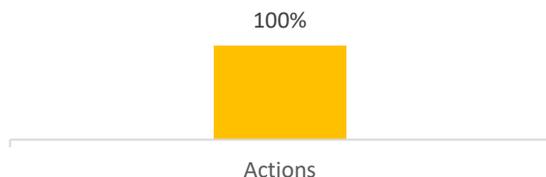
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
24/06/2016	0,30€	30%
28/06/2018	0,14€	14%
<b>TOTAL</b>	<b>0,44€</b>	<b>44%</b>

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

123Rendement Informatique a investi 1,12M€ dans la société de location Ytreza, dont l'activité principale est la location de matériels et de logiciels informatiques à destination des PME.



## COMMENTAIRE DE GESTION

Depuis sa création en 2008, la société a investi au total 8,7M€ HT dans des équipements tels que des ordinateurs, des écrans ou des systèmes de visioconférence loués à plus de 500 locataires. 8,4M€ HT ont d'ores et déjà été perçus par Ytreza, soit près de 96% des montants investis.

Malgré une discipline de gestion et une logique de diversification bien établies, Ytreza a comptabilisé un nombre important de contentieux.

Depuis le début de l'année 2016, la société est en phase de remboursement des capitaux aux souscripteurs. Une première distribution de 0,30€ par action\* avait été réalisée en juin 2016 et une deuxième et dernière distribution de 0,14€ par action\* avait été effectuée le 28 juin 2018.

Suite à cette dernière distribution, la société n'a pas vocation à poursuivre son activité de holding. À ce titre, elle ne réalisera pas de nouvelle prise de participation.

La participation Ytreza a signé un protocole d'accord transactionnel le 28 janvier 2021 mettant fin à tous les litiges avec l'un des partenaires. La participation a fait l'objet d'une TUP (Transmission Universelle de Patrimoine) avec 123 Rendement Informatique suite à la décision de l'AG du 17 mars 2021. Néanmoins, 123Rendement Informatique doit maintenir son activité jusqu'au dénouement des actions contentieuses engagées à l'encontre de l'un de ses partenaires.

\*réduction de capital par voie de diminution de la valeur nominale des actions

## LA HOLDING AU 30/06/2021



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de Gestion	123 IM
Date de création	28/04/2010
Forme juridique	SAS
Zone géographique	France
Activité	Location de matériel
Investissement en non coté	100%
Valeur n nominale de l'action	1€
Montant collecté	1 130 760€
Actif net au 30/06/2021	0€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0€

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

123Rendement Restauration a investi 1,13M€ dans la société de location Pianofi, dont l'objet social est la location de matériels spécifiques à destination des restaurants.



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+1,54%	+1,54%	-34%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.  
Réintégration des distributions prises en compte.

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
30/05/2016	0,46€	46%
28/06/2018	0,19€	19%
02/07/2021	0,01€	1%
<b>TOTAL</b>	<b>0,66€</b>	<b>66%</b>

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## COMMENTAIRE DE GESTION

La société a été liquidée le 10 juin 2021 avec un multiple réalisé de 0,74x.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de Gestion	123 IM
Date de création	28/04/2010
Forme juridique	SAS
Zone géographique	France
Activité	Location de matériel
Investissement en non coté	100%
Valeur n nominale de l'action	1€
Montant collecté	1 490 395€
Actif net au 30/06/2021	0€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0€

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

123Rendement Santé a investi 1,49M€ dans la société de location Médiopéra, dont l'objet social est la location de matériel médical à destination des cliniques et des hôpitaux privés.



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+0%	+0%	-17%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.  
Réintégration des distributions prises en compte.

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
02/06/2016	0,73€	73%
23/07/2018	0,10€	10%
<b>TOTAL</b>	<b>0,83€</b>	<b>83%</b>

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## COMMENTAIRE DE GESTION

La société a été liquidée le 10 juin 2021 avec un multiple réalisé de 0,89x.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de Gestion	123 IM
Date de création	28/04/2010
Forme juridique	SAS
Zone géographique	France
Activité	Location de matériel
Investissement en non coté	100%
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	1 175 913€
Actif net au 30/06/2021	0€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+0%	+0%	-30%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.  
Réintégration des distributions prises en compte.

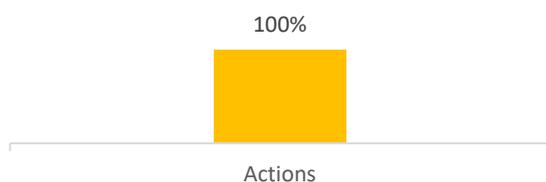
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
02/06/2016	0,58€	58%
25/06/2018	0,12€	12%
06/07/2021	0,0023€	0,23%
<b>TOTAL</b>	<b>0,7023€</b>	<b>70,23%</b>

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

123Rendement Transport a investi 1,18M€ dans la société de location Runtruck, dont l'activité principale est la location de matériels spécifiques à destination des PME du secteur du transport routier.



## COMMENTAIRE DE GESTION

Depuis sa création en 2009, la société a investi 6,2M€ HT dans des équipements tels que des remorques, des autocars, des porteurs ou encore des tracteurs loués à plus de soixante-dix locataires. 6,6M€ HT ont d'ores et déjà été perçus par Runtruck, soit près de 106% des montants investis. Malgré une discipline de gestion et une logique de diversification bien établies, Runtruck a comptabilisé divers contentieux depuis son origine.

Depuis le début de l'année 2016, la société est en phase de remboursement des capitaux aux souscripteurs. Une première distribution de 0,58€ par action\* avait été réalisée en juin 2016 et une deuxième distribution de 0,12 euro par action\* avait été effectuée le 25 juillet 2018.

Suite à cette distribution, 123 Rendement Transport ne réalisera pas de nouvelle prise de participation.

La participation Runtruck a signé un protocole d'accord transactionnel le 28 janvier 2021 mettant fin à tous les litiges avec l'un des partenaires. La participation a fait l'objet d'une TUP (Transmission Universelle de Patrimoine) avec 123 Rendement Transport suite à la décision de l'AG du 17 mars 2021. La holding n'a pas vocation à poursuivre son activité.

A ce titre l'assemblée générale du 30 juin 2021 a approuvé la dissolution anticipée de la société et a nommé un liquidateur afin de réaliser tous les actes nécessaires pour permettre la liquidation.

\*réduction de capital par voie de diminution de la valeur nominale des actions.

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.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF

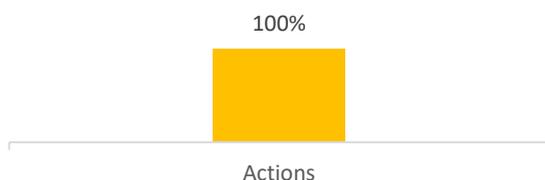
## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de Gestion	123 IM
Date de création	13/07/2011
Forme juridique	SAS
Zone géographique	France
Activité	Hôtellerie
Investissement en non coté	100%
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	1 056 160€
Actif net au 30/06/2021	0,00€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,00€*

\*Au 31 décembre 2020, la société est entièrement provisionnée.

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

L'hôtel Kyriad Paradis est un établissement 3 étoiles de 36 chambres situé en plein centre de Marseille. Son implantation à proximité du centre-ville et du stade Orange Vélodrome permet à l'hôtel d'être un lieu attractif dans un endroit stratégique.



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.

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
0%	0%	-100%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
-	Pas de distribution au 31/12/2020	
<b>TOTAL</b>	-	-

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## COMMENTAIRE DE GESTION

Au cours de l'exercice 2020, l'hôtel avait réalisé 60% du chiffre d'affaires de l'année passée à cause de la fermeture imposée lors de la crise sanitaire et du ralentissement de l'activité en septembre suite à l'évolution de l'épidémie à Marseille et la fermeture des bars et restaurants. La période estivale avait toutefois été dynamique.

Le premier semestre 2021 s'est déroulé sous les mêmes auspices puisque l'hôtel était fermé de janvier à fin avril et a affiché sur les deux mois d'exploitation un taux d'occupation de l'ordre de 46%. Nous pensons cependant que la période estivale de 2021 sera aussi dynamique que l'année passée.

Un mandat de vente a été lancé en 2018. Après plusieurs mois de commercialisation, quelques offres ont été formulées et souvent à des prix inférieurs à l'attendu pour causes : l'immobilier est dans un état précaire, le fait qu'il n'y ait pas un mais deux baux inquiètent les acheteurs et l'actif nécessite de lourds travaux de rénovations.

A date de valorisation, une nouvelle offre a été acceptée. Les audits étaient terminés et la cession devait être effective à la rentrée de septembre 2021 mais l'acquéreur a retiré son offre avant la période estivale en raison d'un sujet technique. A date, un autre acquéreur vient de se positionner au même prix.

Compte tenu de la dernière offre reçue, la valorisation de la société au 30 juin 2021 s'aligne sur ce prix soit une provision totale des actions. En effet, en raison d'un fort passif la valeur des titres se retrouve décotée.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative des actions ressort à 0€.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	14/06/2012
Forme juridique	SA
Activité	Distribution cinématographique
Instrument financier	Actions
Zone géographique	France
Montant collecté	1 984 646€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	1 131 248,22€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,57€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+121,15%	+121,15%	+15%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

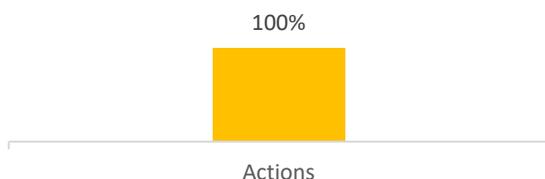
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
13/07/2021	0,58€	58%
<b>TOTAL</b>	<b>0,58€</b>	<b>58%</b>

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Capucines Entertainment II a pour objet la production, la réalisation, l'exploitation, l'exportation, l'importation, la distribution, l'acquisition de droits de catalogues audiovisuels et d'association à la production d'œuvres cinématographiques et a réalisé des collaborations dans :

- Le secteur de la série avec Europacorp TV et Federations entertainment ;
- Le secteur du cinéma avec Wild Bunch, Rezo et Condor Entertainment ;
- Le secteur de l'édition BD avec Steinkis Editions ;
- Le secteur du jeu vidéo avec Darewise Entertainment pour la production du jeu Rokh.



## COMMENTAIRE DE GESTION

Capucines Entertainment II a cédé la majorité des droits acquis dans le cadre de son activité à l'exception de deux opérations :

- Un partenariat avec CONDOR ENTERTAINMENT, distributeur de cinéma et de Direct to Vidéo : codistribution de 11 titres durant l'exercice. Les prévisions de recette de l'opération CONDOR ENTERTAINMENT n'ont pas été revalorisées en raison d'un manque de visibilité sur les recettes futures.
- Un partenariat avec STEINKIS GROUPE, éditeur de Bandes Dessinées (humour et jeunesse, romans graphiques) en co-éditant 42 titres : les revenus à percevoir sont marginaux sur cette opération. Les recettes de cette opération ont été augmentées au cours du dernier trimestre en raison d'une offre de rachat de nos droits résiduels supérieure à nos estimations initiales.

Nous avons engagé, avec ces deux acteurs, des discussions afin de liquider ces deux dernières opérations et assurer une liquidité aux actionnaires de la société Capucines Entertainment II dans les meilleurs délais.

Au 30 juin 2021, la revalorisation de l'opération réalisée avec STEINKIS GROUPE permet d'augmenter la valorisation globale sur ce semestre de 9%. Au 30 juin 2021, la valeur s'établit donc à 0,57€.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	28/11/2012
Forme juridique	SA
Activité	Promotion immobilière résidentielle
Instrument financier	Actions
Zone géographique	France
Montant collecté	1 911 390€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	612 982,77€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,3207€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+14,34%	+10,60%	-6,93%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

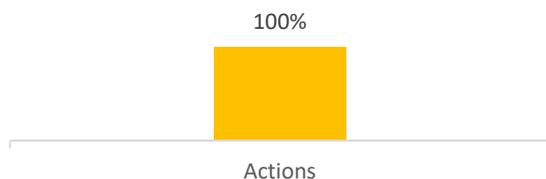
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
25/02/2021	0,61€	61%
<b>TOTAL</b>	<b>0,61€</b>	<b>61%</b>

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Développement Résidentiel I a investi dans des projets de promotion immobilière de logements, sur le territoire français. Les investissements ont été réalisés principalement lorsque les taux de pré-commercialisation atteignaient un niveau au moins égal à 40% et que les risques techniques, financiers et administratifs étaient connus et maîtrisés.



## COMMENTAIRE DE GESTION

Sur le premier semestre 2021, Développement Résidentiel I a assuré le suivi opérationnel de ses précédents investissements mais n'investit plus dans de nouveaux projets.

Au 30/06/2021, les 13 projets suivants sont arrivés à terme : Parthena Jardins de Lumière, Réalités Albert 1<sup>er</sup>, Réalités OC, Réalités de la Barre, Constructa Sisley Chagall, Réalités l'Aperté Fraternité, Axalia l'O Rouge, Axalia Villa Blanche, Axalia Château d'Oléron, New IM l'Oratoire, GP Invest la Noria, New IM l'Oratoire, Axalia Four Seasons et Axalia Le Clos du Savoy.

Nous avons effectué une première distribution fin février 2021.

A ce jour, la société ne détient plus aucune participation. Nous sommes parvenus à sortir des 2 dernières opérations d'Axalia pour faciliter notre sortie de l'opération de Clos du Savoy qui rencontrait des difficultés (glissement de terrain, forte baisse de marge, incertitude quant au dédommagement de l'assurance).

Nous allons liquider la structure lors de la prochaine AG d'approbation des comptes se tenant au T4 2021.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,3207€.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	31/12/2012
Forme juridique	SAS
Activité	Hôtellerie
Instrument financier	Actions
Zone géographique	France
Montant collecté	366 167,02€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	46 100,43€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,1259€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+4,92%	-61,69%	-87,41%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

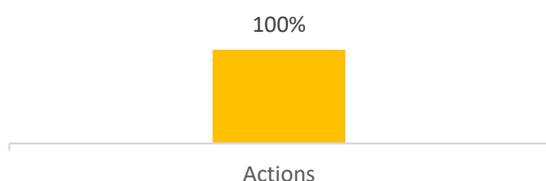
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
-	Pas de distribution au 30/06/2021	
<b>TOTAL</b>	-	-

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société Hôtel GHM est une PME qui détient et exploite le fonds de commerce d'un hôtel 4 étoiles de 44 chambres affilié à l'enseigne Châteaux & Hôtels Collection. L'établissement est situé à Montpellier, sur la place de la Comédie.



## COMMENTAIRE DE GESTION

Pour rappel, l'équipe opérationnelle avait été secouée par un redressement judiciaire et, à ce titre, le mandat de gestion opérationnel avait été renégocié afin d'être résiliable immédiatement et les titres détenus par Maranatha avaient été rachetés en mars 2018, après validation du tribunal de commerce de Marseille.

Suite à la crise sanitaire, l'hôtel avait ré-ouvert ses portes en juin 2020. Malgré une activité estivale soutenue, l'hôtel enregistrait un chiffre d'affaires à fin septembre (date de clôture) de 1 163 K€ en retard de 40% par rapport à N-1, entièrement imputable à la crise sanitaire.

Les 9 premiers mois d'exploitation de l'exercice 2020-2021 restent encore mitigés puisque l'actif a également fermé ses portes de décembre à mars. Toutefois, il est fort probable que la saison estivale 2021 soit dynamique.

Un mandat de vente avait été lancé afin de céder l'actif courant 2020. De nombreuses visites ont eu lieu mais elles ont été suspendues à cause de la crise sanitaire de Covid-19. Depuis, nous avons reçu des marques d'intérêts de différents acteurs du marché. Le choix s'est bien sûr porté sur l'offre la mieux disante avec les conditions suspensives les moins contraignantes.

Une lettre d'intention (LOI) a été signée début avril et la cession finale devait intervenir d'ici l'été. Postérieurement à l'exercice de valorisation, l'acquéreur n'a pas réussi à déboucler l'opération en raison d'une problématique de financement. L'actif a donc été remis sur le marché.

Au 30/06/2021, la valorisation s'établit au prix de l'offre reçue, soit -87% par rapport au nominal. La valeur liquidative ressort donc à 0,1259€.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	14/06/2012
Forme juridique	SAS
Activité	Hôtellerie
Instrument financier	Actions
Zone géographique	France
Montant collecté	1 985 683€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	658 594,18€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,3316€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
0,48%	-40,79%	-66,84%

Performances nettes de frais de gestion, hors avantage fiscal.

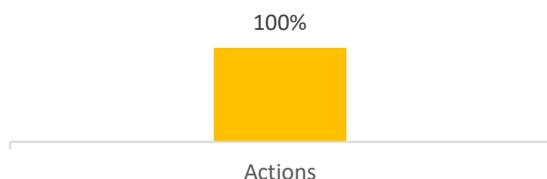
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
-	Pas de distribution au 30/06/2021	
<b>TOTAL</b>	-	-

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société Les Jardins de Montmartre est une PME qui détient et exploite le fonds de commerce d'un hôtel 3\* de 38 chambres sous enseigne indépendante. L'établissement est situé à Paris dans le très touristique quartier de Montmartre.



## COMMENTAIRE DE GESTION

Pour rappel, malgré un contexte économique compliqué (attentats, gilets jaunes et grèves), il avait été décidé de confier un mandat de vente à l'intermédiaire Christie & Co début 2019. Nous avons signé une exclusivité avec le groupe OREA pour la vente du fonds de commerce sur la base d'une valeur de 3,8 M€ au 2<sup>ème</sup> semestre 2019. Un protocole avait été signé le 10/07/2020 afin de céder le fonds de commerce au plus tard fin 2020.

La cession a finalement été réalisée le 12/02/2021 car l'acquéreur a mis plus de temps que prévu pour mettre en place son financement. Il a été décidé d'accepter une légère réduction de prix pour prendre en compte l'impact de la crise sanitaire.

Le prix de cession est séquestré afin de respecter les délais d'oppositions légaux. Le prix de vente sera ensuite remonté aux actionnaires sous forme de réduction de capital d'ici la fin d'année.

Compte tenu de la cession réalisée, la valorisation de la société au 30/06/2021 s'aligne sur le prix de cession, soit une évolution de -66,84% du nominal.

Au 30/06/2021, la valeur liquidative est de 0,3316€.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



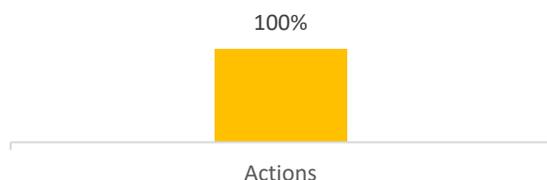
**50%**  
Réduction  
ISF

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	07/06/2013
Forme juridique	SAS
Activité	Distribution cinématographique
Investissement non coté	100%
Zone géographique	France
Montant collecté	1 974 017€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	1 105 449,52€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,56€

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Capucines Audiovisuel exerce sur de nombreux secteurs : production, réalisation, exploitation, exportation, importation, distribution, acquisition de droits de catalogues audiovisuels et association à la production d'œuvres cinématographiques.



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+12%	+12%	-44%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
-	Pas de distribution au 30/06/2021	
<b>TOTAL</b>	-	-

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## COMMENTAIRE DE GESTION

Le début d'année 2021 a été marqué par la clôture du partenariat avec FEDERATION ENTERTAINMENT avec un niveau de recette supérieur au prévisionnel initial. Par ailleurs, nous avons poursuivi la codistribution de 11 titres durant l'exercice aux côtés de CONDOR ENTERTAINMENT dont les prévisions de recette de l'opération n'ont pas été revalorisée en raison d'un manque de visibilité sur les retours futurs.

Une liquidation de la société est prévue d'ici fin 2021, des discussions ont été engagées avec CONDOR ENTERTAINMENT pour céder nos droits résiduels. A date, le niveau décevant de valorisation s'explique par plusieurs facteurs. Le retour rapide de la trésorerie générée par les premières opérations et la contre-performance de l'investissement le plus important a eu pour conséquence une rentabilité inférieure aux estimatifs initiaux.

Nous avons fortement diminué les frais pour limiter les pertes cet effort, couplé à la revalorisation de l'opération réalisée avec FEDERATION ENTERTAINMENT nous permet d'augmenter la valorisation sur ce semestre de 12%.

Au 30/06/2021, la valeur liquidative est donc de 0,56€.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

<b>Société de gestion</b>	123 IM
<b>Date d'investissement</b>	31/12/2013
<b>Forme juridique</b>	SAS
<b>Activité</b>	Dépendance santé
<b>Investissement non coté</b>	100%
<b>Zone géographique</b>	France
<b>Montant collecté</b>	7 616 000 €
<b>Valeur nominal de la part</b>	1€
<b>Actif net au 30/06/2021</b>	3 611 559,80€
<b>Valeur liquidative au 30/06/2021</b>	1,4598€

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société Clos Sequoia I a procédé à l'acquisition d'un EHPAD murs et fonds de commerce situé en région parisienne sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges en septembre 2014 afin d'en assurer l'exploitation.

L'établissement dispose d'une capacité de 88 lits, dont 14 lits dédiés à une unité pour personnes désorientées (Alzheimer et apparentés).

Ouvert en 2009, il est situé entre deux parcs et dispose de son propre espace vert, de chambres individuelles de 20m<sup>2</sup> à 25m<sup>2</sup> et d'espaces de vie spacieux.



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
0%	-0,68%	+45,98%

Performances nettes de frais de gestion, hors avantage fiscal.

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
-	Pas de distribution au 30/06/2021	
<b>TOTAL</b>	-	-

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## COMMENTAIRE DE GESTION

La société a été cédée le 30/07/2021 avec un multiple réalisé de 1,08x.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	31/12/2013
Forme juridique	SAS
Activité	Dépendance santé
Investissement non coté	100%
Zone géographique	France
Montant collecté	4 242 100€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	2 756 368,73€
Valeur liquidative au 30/06/2021	1,4898€

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société Clos Sequoia II a fait l'acquisition des murs et du fonds de commerce de l'EHPAD les Charmilles situé en Aquitaine sur la commune de Libourne, à moins d'un kilomètre de la gare TGV. L'établissement dispose d'une capacité de 46 lits répartis sur deux bâtiments rénovés et réhabilités depuis 2013.



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
-0,47%	-0,68%	+48,98%

Performances nettes de frais de gestion, hors avantage fiscal.

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
-	Pas de distribution au 30/06/2021	
<b>TOTAL</b>	-	-

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## COMMENTAIRE DE GESTION

La société a été cédée le 30/07/2021 avec un multiple réalisé de 1,49x.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

<b>Société de gestion</b>	123 IM
<b>Date d'investissement</b>	13/06/2013
<b>Forme juridique</b>	SAS
<b>Activité</b>	Dépendance santé
<b>Investissement non coté</b>	100%
<b>Zone géographique</b>	France
<b>Montant collecté</b>	2 500 000€
<b>Valeur nominal de la part</b>	1€
<b>Actif net au 30/06/2021</b>	0€
<b>Valeur liquidative au 30/06/2021</b>	0€

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société EHPAD Ma Résidence détient et exploite un EHPAD situé à Yvrac en Gironde (33).

Cet EHPAD de 54 lits est affilié au réseau Résidéal Santé, premier réseau coopératif de résidences retraite médicalisées indépendantes en France, lui permettant de bénéficier de la force et de l'appui d'un réseau national, ainsi que de l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire et expérimentée.



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+0%	+0%	+45%

Performances nettes de frais de gestion, hors avantage fiscal.

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
19/02/2021	1,45€	145%
<b>TOTAL</b>	<b>1,45€</b>	<b>145%</b>

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## COMMENTAIRE DE GESTION

La société a été cédée le 18/02/2021 avec un multiple réalisé de 1,45x.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF



**106%**  
Du nominal  
Distribué

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	13/06/2013
Forme juridique	SAS
Activité	Promotion immobilière
Investissement non coté	100%
Zone géographique	France
Montant collecté	2 257 993€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	529 499,36€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,2345€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+3,36%	+4,03%	+29,45%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

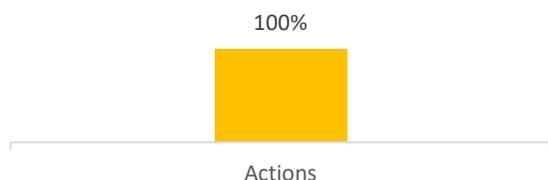
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
25/02/2021	1,06€	106%
05/11/2021	0,2440€	24,4%
<b>TOTAL</b>	<b>1,304€</b>	<b>130,4%</b>

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## 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

Sur le premier semestre 2021, France Promotion a assuré le suivi opérationnel de ses précédents investissements mais n'a investi plus dans de nouveaux projets.

Au 30/06/2021, 15 projets ont été débouclés avec succès :

- Villa des Iles (Precommed),
- 74 Kara (Miprom),
- Les 4 Mats (Ip Gest)
- Monthery (Nafilyan & Partners),
- Villa Blanche (Axalia),
- L'O Rouge (Axalia),
- Four Seasons (Axalia),
- Clos du Savoy (Axalia),
- Château d'Oléron (Axalia),
- Essor (Goham)
- Nausica (Acantys),
- Hugo Parc (Oceanis),
- Le Swing (Oceanis),
- Gerland (Oceanis),
- Clos de la garenne (Axalia).

Nous sommes parvenus à sortir des 3 dernières opérations d'Axalia pour faciliter notre sortie de l'opération Clos du Savoy qui rencontrait des difficultés, nous avons réduit notre QP de marge de 110 K€.

A la date de clôture, il ne reste qu'une participation la SCCV CETCO détenant le programme le Dampierre.

**L'opération Le Dampierre**, réalisée avec le promoteur Cetco à Bagneux (92), comprend 39 appartements. Le programme est achevé et a été livré en décembre 2016. Pour rappel, un contentieux est en cours entre 123 IM et la Gérante de la SCCV. A ce jour, nous avons perçu les fonds propres de l'opération et une partie de la marge. L'équipe de gestion est en pourparlers avec la gérante de la SCCV afin de parvenir à une sortie de l'investissement le plus rapidement possible.

**Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,2345€.** La baisse de 81% par rapport à la précédente valeur liquidative s'explique par la réduction de capital (0,78 par action).

Nous souhaitons faire une réduction de capital dès que possible pour distribuer le cash disponible sur France Promotion aux actionnaires.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	14/06/2013
Forme juridique	SAS
Activité	Hôtellerie
Investissement non coté	100%
Zone géographique	France
Montant collecté	5 600 000€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	2 151 000€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,8604€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
0%	-16,86%	-13,96%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

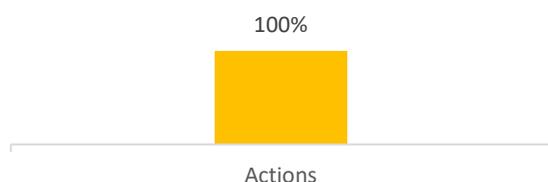
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
-	Pas de distribution au 30/06/2021	
<b>TOTAL</b>	-	-

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

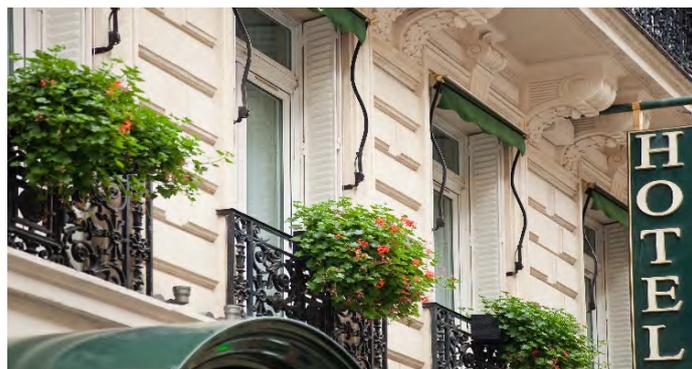
### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société Grand Hôtel Lille détient et exploite le fonds de commerce d'un hôtel 2 étoiles de 34 chambres (Le Grand Hôtel) situé en centre-ville de Lille, entre la Grand-Place et la gare Lille Flandres (rue Faidherbe).

La gestion des hôtels a été confiée à 3D Hôtels, un opérateur local qui dispose d'une expertise reconnue dans la reprise de ce type d'actif, puisqu'il assure la gestion de 5 établissements similaires dans un rayon de 500 m.



## COMMENTAIRE DE GESTION

En raison de la crise sanitaire, l'établissement avait fermé du 17 mars 2020 au 30 juillet 2020 puis du 3 novembre 2020 au 28 décembre 2020. L'établissement a également été fermé en 2021, de fin mars à mi-mai. L'ensemble des mesures proposées par le gouvernement a été mis en place (report des échéances fiscales et sociales, gel des loyers, report des échéances bancaires, mise en place d'un PGE...).

Sur l'exercice 2020, le chiffre d'affaires et l'EBITDA sont inférieurs à ceux des années précédentes et pour cause un taux d'occupation moyen en 2020 de 50% (contre 80% en 2019) et un prix moyen par chambre de 60€ (contre 73€ en 2019) imputable à la pandémie et aux confinements successifs. Le début d'année 2021 a commencé sous les mêmes auspices avec un troisième confinement et une fermeture pendant presque deux mois.

En terme de liquidité, une exclusivité avait été accordée à un acquéreur fin 2020 afin de procéder à la cession de la totalité des titres de la société. L'acte d'engagement devait être signé fin décembre 2020. En raison de la crise sanitaire, la cession a été avortée. A ce jour, la commercialisation de l'actif a été relancée et des visites sont en cours. A ce stade, aucun acquéreur ne s'est encore positionné.

Compte-tenu du retrait de l'offre d'achat de 2020, de l'impact de la crise sanitaire Covid-19 et de la position vendeur à court terme, la société est valorisée au 30/06/2021, à 86 % du nominal.

Au 30/06/2021, la valeur liquidative est de 0,8604€.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	14/06/2013
Forme juridique	SAS
Activité	Hôtellerie
Investissement non coté	100%
Zone géographique	France
Montant collecté	2 484 000€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	931 500€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,3750€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+70,84%	+50%	-62,50%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

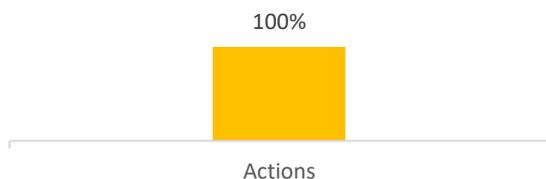
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
-	Pas de distribution au 30/06/2021	
<b>TOTAL</b>	-	-

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société Hôtel Duhesme est une PME qui a pour objet la création et l'exploitation d'un boutique-hôtel 4 étoiles de 27 chambres dans le quartier touristique de Montmartre, rue Duhesme. Les murs de l'établissement sont également détenus par la société.

Initialement à l'usage de clinique, le bâtiment a fait l'objet d'une reconversion en hôtel 4 étoiles, décoré sur le thème de la photographie.



## COMMENTAIRE DE GESTION

Sur l'exercice 2020, le chiffre d'affaires s'élève à 653 K€ contre 1 M€ en 2019. L'EBITDAR est, quant à lui, contenu à 94 K€ grâce aux mesures mises en place par le management. Sur les 6 premiers mois de 2021, l'hôtel a fermé ses portes en janvier et avril et a été exploité partiellement les week-end sur le reste de la période. Les résultats en sont fortement impactés puisque le taux d'occupation sur le semestre s'établit à 40% malgré un prix moyen par chambre de 131€ ; pas encore assez contributeur.

Comme pour l'ensemble du portefeuille, la stratégie adoptée pendant la période de crise sanitaire était de limiter les pertes en prenant les mesures nécessaires et ce afin de garder assez de trésorerie pour ré-ouvrir dans de bonnes conditions lorsque l'activité repartira, et aussi pour faciliter la cession le cas échéant.

Par ailleurs, il est important de rappeler que le partenaire opérationnel avait fait l'objet d'une mise en redressement judiciaire fin 2017 et que le mandat de gestion opérationnel avait été renégocié afin d'être résiliable ad notum.

Une LOI a été reçue portant sur l'acquisition de 100% des titres de la société Hôtel Duhesme, détenant les murs et le fonds de commerce de l'Hôtel Déclic. L'offre a été acceptée et nous sommes, à ce jour, en exclusivité avec l'acquéreur qui mène sa phase d'audit. La cession effective devrait intervenir d'ici la fin de l'année 2021 ou premier trimestre 2022. Il est à noter qu'une partie de la dette est détenue par l'ancien partenaire opérationnel qui est en liquidation judiciaire. Nous avons sollicité le liquidateur afin d'entamer des discussions sur une décote de cette dette. A ce stade, nous avons seulement un accord de principe.

Compte tenu de ces éléments, la valorisation au 30/06/2021 s'aligne sur l'offre reçue. Ainsi, la société est valorisée à 37,50% du nominal. Il est à noter que, par prudence, la potentielle décote n'est pas encore prise en compte dans la valorisation mais que nous mettons tout en œuvre pour pouvoir céder l'actif à sa valeur nominale.

Au 30/06/2021, la valeur liquidative est de 0,3750€.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**50%**  
Réduction  
ISF

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date d'investissement	14/06/2013
Forme juridique	SAS
Activité	Hôtellerie
Investissement non coté	100%
Zone géographique	France
Montant collecté	2 453 104€
Valeur nominal de la part	1€
Actif net au 30/06/2021	2 453 104€
Valeur liquidative au 30/06/2021	1€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
0%	-4,76%	0%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

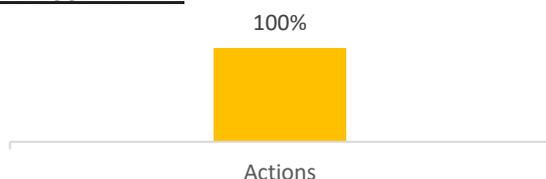
## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
-	Pas de distribution au 30/06/2021	
<b>TOTAL</b>	-	-

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

### PAR CLASSE D'ACTIF



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Depuis la fin des travaux de rénovation, la société Trinité Plaza détient et exploite le fonds de commerce d'un hôtel 4\* de 38 chambres sous enseigne indépendante situé rue Jean-Baptiste Pigalle dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à proximité de l'église de la Trinité. L'hôtel a fermé pour travaux de juin 2015 à août 2016.

L'objectif, lors de la réouverture, a été de conquérir la clientèle "loisir-famille" et de créer une base de contrats corporate afin d'assurer l'activité sur l'ensemble des périodes de l'année dans un quartier où le parc hôtelier est dense et rénové.



## COMMENTAIRE DE GESTION

Sur l'ensemble de l'exercice 2020, l'hôtel avait réalisé un chiffre d'affaires de 799 K€, soit une baisse de -54% par rapport à l'exercice précédent. Ces résultats décevants sont à imputer à la crise sanitaire et aux confinements successifs.

Comme pour l'ensemble du portefeuille, la stratégie adoptée pendant la période de crise sanitaire était de limiter les pertes en prenant les mesures nécessaires et ce afin de garder assez de trésorerie pour rouvrir dans de bonnes conditions lorsque l'activité repartira, et aussi pour faciliter la cession le cas échéant.

Un mandat de vente avait été confié à un intermédiaire afin de céder l'actif. Une offre au prix avait été reçue de la part d'un particulier et avait été acceptée. La cession qui devait avoir lieu en avril 2020 a été avortée pour raisons personnelles de l'acquéreur. Les marques d'intérêts que nous pouvions recevoir avant la crise sanitaire se sont transformées en marques d'intérêts décotées après la prise en compte de l'impact du Covid-19 avant de disparaître simplement après l'été. Nous avons missionné plusieurs intermédiaires afin de vendre la société au plus vite.

Au regard de l'impact de la crise sanitaire sur l'actif, une décote de 20% a été retenue sur la valeur d'entreprise. Ainsi, au 30/06/2021, la société reste valorisée au nominal, soit une valeur liquidative de 1€.

Investissement en direct au capital de 10 PME dans des secteurs d'activité diversifiés

## LA HOLDING AU 30/06/2021

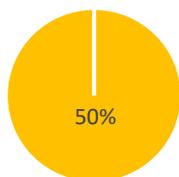


## TABLEAU DE SYNTHÈSE AU 30/06/2021

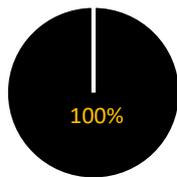
PME	Valeur liquidative (nominal de 1€)	Performance sur 6 mois	Performance sur 1 an	Performance depuis l'origine	Secteur
HOTELLERIE NORD	0,4097€	-0,07%	-59,03%	-59,03%	Hôtels & campings
HOTELLERIE SUD	0,4898€	+6,48%	+8,84%	-51,02%	Hôtels & campings
HOTELLERIE OUEST	0,3707€	+9,03%	-13,79%	-62,93%	Hôtels & campings
IMMO IDF NORD	0,6444€	-1,35%	+11,58%	-35,56%	Promotion immobilière

## TAUX ET RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

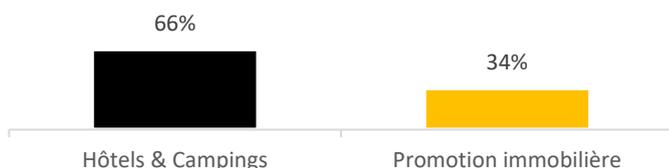
### TAUX DE RÉDUCTION ISF



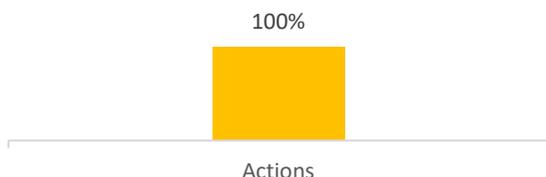
### TAUX D'EXONÉRATION ISF



### RÉPARTITION SECTORIELLE



### PAR CLASSE D'ACTIF



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+35,29%	+22,89%	+13,14%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.  
Réintégration des distributions prises en compte.

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de création	2014
Forme juridique des sociétés	SCA
Zone géographique	France
Réduction ISF	50%
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	28 082 612€
Actif net au 30/06/2021	4 774 555,22€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,4786€

## DESCRIPTIF DES CESSIONS RÉALISÉES

Nom	Date de cession	Multiple réalisé
Senior IDF	24/01/2020	Entre 1 et 2x
Senior Régions	24/01/2020	Entre 1 et 2x
Immo Ouest	10/07/2020	Entre 1 et 2x
Immo Sud	10/07/2020	Entre 1 et 2x
Hôtellerie IDF	31/07/2020	Entre 1 et 2x
Hôtellerie Est	06/05/2021	Moins de 1x

**6 lignes cédées au 30/06/2021**

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
24/01/2020	1,30€	30%
24/01/2020	1,30€	30%
10/07/2020	1,30€	30%
10/07/2020	1,30€	30%
31/07/2020	1,30€	30%
06/05/2021	0,0279€	0,02%

## HÔTELS & CAMPINGS

### HÔTELLERIE NORD

Exploitation d'établissements sous enseigne Juin 2014



La société Hôtellerie Nord détient et exploite deux établissements sous enseigne à Lille : un hôtel milieu de gamme Kyriad et un hôtel économique Première Classe.

Les deux établissements sont contigus et présentent une réception commune. Leur personnel est optimisé pour fonctionner sur les deux hôtels.

De ce fait, ils présentent un bilan commun.

L'hôtel Kyriad est situé dans un immeuble de 5 étages et le Première Classe dans un immeuble de 6 étages. Les deux établissements ont été rénovés en 2010.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 493 762€	1 021 694,29€	0,4097€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-0,07%	-59,03%	-59,03%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Sur l'année 2020, les deux établissements avaient dû fermer leurs portes la deuxième quinzaine du mois de mars. Ils avaient pu rouvrir le 17 juillet 2020 sans fermeture pendant le confinement de novembre.

Durant cette période, l'ensemble des mesures proposées par le gouvernement ont été mises en place : le report des échéances fiscales et sociales, le gel des loyers, le report des échéances bancaires, la mise en place d'un prêt garanti par l'État (PGE)... afin de limiter les pertes et de conserver la trésorerie.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 s'établit à 1 052 K€, en retrait de 33% par rapport à l'exercice précédent et l'impact sur l'EBITDA subit la même dégradation.

L'exercice 2021, clôturant en juin, accuse une chute plus conséquente puisque l'année a été rythmée par deux confinements.

L'option d'achat, à maturité à juin 2020, est échue et le partenaire nous a indiqué ne pas vouloir racheter les actifs. Fin 2020, une exclusivité a été accordée à un acquéreur afin de procéder à la cession de la totalité des titres de la société. La cession avait été avortée en raison d'une problématique de financement, liée à la crise sanitaire. A ce jour, la commercialisation des actifs a été relancée et des visites sont en cours. A ce stade, aucun acquéreur ne s'est encore positionné.

Compte tenu de l'impact de la crise sanitaire du Covid-19 sur l'activité des hôtels, une décote de 20% a été retenue sur la valeur d'entreprise.

**Au 30/06/2021, la valeur liquidative est de 0,4097€,** soit une valorisation à 41% du nominal.

### HÔTELLERIE OUEST

Exploitation de fonds de commerce hôteliers Juin 2014



Hôtellerie Ouest est une PME dont l'objet est l'exploitation d'hôtels situés dans l'ouest de la France.

La société détient et exploite les fonds de commerce de deux établissements à Poitiers sous enseignes Best Western et Ibis Style.

Les deux hôtels sont exploités par la société Neris Groupe qui gère actuellement une quinzaine d'hôtels en France dont six à Poitiers.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 493 761€	924 437,20€	0,3707€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+9,03%	-13,79%	-62,93%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

**L'hôtel de France**, 3 étoiles sous enseigne Ibis Style de 58 chambres, se situe dans la périphérie nord de Poitiers. L'hôtel avait une très bonne activité pré-Covid et avait atteint un rythme de croisière. L'hôtel a été fermé pendant le confinement de mi-mars à mi-juin 2020, puis par intermittence d'octobre 2020 à mai 2021.

Sa clientèle étant très liée au Futuroscope, l'activité peine à redémarrer. La société a réalisé, sur l'exercice clos au 30/06/2020, un chiffre d'affaires de 831 K€ (soit une baisse de 23,5% par rapport à l'exercice précédent) et un EBITDA de 95 K€. Un PGE a été obtenu pour un montant de 110 K€ permettant d'assurer l'exploitation de l'établissement. Sur l'exercice 2020-2021, l'établissement devrait réaliser un chiffre d'affaires de 506 K€, soit une baisse de 39% du chiffre d'affaires par rapport à l'exercice précédent.

**L'hôtel du Bois de la Marche** est un hôtel 3 étoiles de 53 chambres sous enseigne Best Western situé dans la périphérie sud de Poitiers. L'hôtel avait fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2018 afin de redynamiser l'activité.

Malgré ces améliorations, le chiffre d'affaires reste insuffisant pour couvrir les charges. Sur la période pré-Covid (de juillet 2019 à février 2020), l'hôtel avait réalisé un chiffre d'affaires de +10% (comparé à la période juillet 2018-février 2019). L'hôtel a été fermé pendant le confinement de mi-mars à mi-juin. La société a réalisé, sur l'exercice clos au 30/06/2020, un chiffre d'affaires de 1 574 K€ (soit une baisse de 20% par rapport à l'exercice précédent) et un EBITDA de -71 K€. Un PGE a été obtenu pour un montant de 220 K€ permettant d'assurer l'exploitation de l'établissement. Sur l'exercice 2020-2021, l'établissement devrait réaliser un chiffre d'affaires de 1 052K€, soit 33% de baisse de chiffre d'affaires par rapport à l'exercice précédent.

Par ailleurs, l'option d'achat est échue et Nérès nous a indiqué ne pas vouloir racheter les établissements. Des discussions sont en cours avec le directeur général de Neris groupe afin de trouver une liquidité.

**Au 30/06/2021, compte tenu de ces éléments, la valeur liquidative est de 0,3707€,** soit une valorisation à 37% du nominal.

## HÔTELLERIE SUD

Fonds de commerce hôtelier

Juin 2014



Le Fonds de commerce de l'hôtel Locarno situé à Nice a été repris en mai 2016 par la PME Hôtellerie Sud avec comme partenaire exploitant La financière Rosso à l'origine du sourcing de l'opération.

Cet actif, situé à proximité directe de la promenade des Anglais, bénéficiait d'une très bonne accessibilité via la Gare SNCF ou l'aéroport de la ville.

Réducti on ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 493 761€	1 221 444,14€	0,4898€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+6,48%	+8,84%	-51,02%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Le fonds de commerce de l'Hôtel Locarno a été cédé à Summer Hôtel Group (groupe hôtelier implanté dans le sud de la France) le 15 mai 2019 au prix de 2,6M€. Les fonds placés sous séquestre ont été débloqués fin octobre 2019.

Depuis la cession, aucune autre opportunité d'investissement étudiée n'était valable. La suite logique sera la liquidation de la structure au 1<sup>er</sup> janvier 2022 avec une distribution du fruit de cession.

Au 30/06/2021, compte tenu de ces éléments, la société est valorisée à la valeur de la trésorerie, soit 49% du nominal. **La valeur liquidative est de 0,4898€.**

IMMO IDF NORD

Opérations de promotion immobilière

Juin 2014



Immo IDF Nord est une PME dont l'objet est la réalisation d'opérations de promotion immobilière en Ile-de-France et dans le nord et l'est de la France (régions Nord-Pas-de-Calais, Picardie, Champagne-Ardenne, Lorraine, Alsace, Bourgogne, Franche-Comté).

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 493 761€	1 606 979,59€	0,6444€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-1,35%	+11,58%	-35,56%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Sur le premier semestre 2021, Immo IDF Nord a assuré le suivi opérationnel de ses précédents investissements mais n'investit plus dans de nouveaux projets

Les opérations suivantes ont été débouclées :

- L'opération Les Filoires à Dammartin en Goele, détenue en direct
- L'opération Cours Briand à Charleville Mézières
- L'opération White Park à Arras
- L'opération ND Lorette 2 à Arras

A la date de clôture, nous avons perçu l'intégralité de notre rémunération et nos fonds propres ont été remboursés pour toutes les opérations.

**Au 30/06/2021, la valeur liquidative est de 0,6444€.**

## ZOOM SUR LES CESSIONS DU PREMIER SEMESTRE

### HÔTELLERIE EST

Fonds de commerce et murs hôteliers

Juin 2014



La société PME Hôtellerie Est détient le fonds de commerce et les murs d'un hôtel 3 étoiles de 40 chambres exploité sous enseigne Kyriad. Il est situé près du parc des expositions de Reims, au sein d'une zone d'activité commerciale.

L'objectif de l'opération initiale était de relancer la dynamique commerciale de l'établissement, grâce à des travaux de rénovation des chambres et des parties communes, couplés à terme à une possible extension afin d'augmenter sa capacité.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 493 761€	0€	0€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-88,84%	-97,21%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

La société a été cédée le 06/05/2021 avec un multiple réalisé de 0,03x.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**14**  
PME  
En portefeuille



**2**  
Lignes  
Cédées



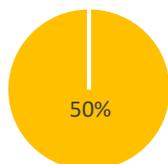
**4**  
Secteurs  
D'activités

## TABLEAU DE SYNTHÈSE AU 30/06/2021

PME	Valeur liquidative (nominal de 1€)	Performance sur 6 mois	Performance sur 1 an	Performance depuis l'origine	Secteur
HOTELÉCO IDF OUEST	1,2€	0%	-0,47%	+20%	Hôtels & campings
HOTELÉCO NORD-EST	0,57€	0%	-6,56%	-43%	Hôtels & campings
HOTELÉCO SUD	0,0292€	-93,51%	-85,40%	-97,08%	Hôtels & campings
HOTELPREMIUM IDF OUEST	0,3858€	-47,65%	-61,42%	-61,42%	Hôtels & campings
HOTELPREMIUM NORD-EST	0,9850€	0%	+31,33%	-1,50%	Hôtels & campings
HOTELPREMIUM SUD	0,5935€	+20,48%	-37,92%	-40,65%	Hôtels & campings
PLEIN-AIR EST	0,9018€	+1,33%	+12,73%	-9,82%	Hôtels & campings
RÉSIDENCE OUEST	0,6743€	-5,03%	-10,09%	-32,57%	EHPAD
RÉSIDENCE EST	0,58€	0%	-10,77%	-42%	EHPAD
LOGEMENT EST	1,0282€	0%	+2,40%	+2,82%	Promotion immobilière
LOGEMENT OUEST	0,8478€	-2,50%	-5,78%	-15,22%	Promotion immobilière
SUPÉDUC PARIS IDF	0,58€	+16%	+16%	-42%	Autres
RETAIL IDF OUEST	0€	0%	0%	-100%	Autres
RETAIL PARIS IDF EST	0€	0%	0%	-100%	Autres

## TAUX ET RÉPARTITION DE L'ACTIF

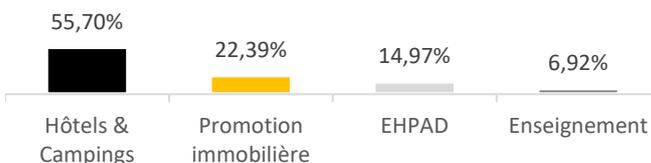
### TAUX DE RÉDUCTION ISF



### TAUX D'EXONÉRATION ISF



### PAR SECTEURS



### PAR CLASSE D'ACTIF



## PERFORMANCES AU 30/06/2021

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+4,89%	+2,14%	-24,87%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de création	2015
Forme juridique	SCA
Zone géographique	France
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	26 555 635€
Actif net au 30/06/2021	19 668 857,01€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,5982€

## DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR\*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
18/01/2021	1,20€	120%
25/05/2021	1,25€	125%

\*Dates prévisionnelles de distribution en fonction du cash disponible

## DESCRIPTIF DES CESSIONS RÉALISÉES

Nom	Date de cession	Multiple réalisé
Plein-Air Ouest	18/01/2021	Entre 1 et 2x
France Tertiaire	25/05/2021	Entre 1 et 2x
2 lignes cédées au 30/06/2021		

## HÔTELS & CAMPINGS

### HOTELÉCO IDF OUEST

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HotelÉco IDF Ouest a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés en Île-de-France.

La société détient le fonds de commerce et les murs d'un hôtel Ibis Budget de catégorie 2 étoiles totalisant 66 chambres situé à Cergy-Pontoise.

L'établissement, entièrement rénové en 2016 selon les derniers standards du Groupe Accor, bénéficie d'un excellent emplacement, à proximité d'une zone d'activité dense en entreprises ainsi que d'un axe autoroutier.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	2 818 022,4€	1,2€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-0,47%	+20%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Cette opération a été réalisée avec notre partenaire historique SomnOO, un groupe hôtelier expérimenté dirigé par deux anciens cadres de chez Accor et Louvre Hôtels. Nous avons accompagné SomnOO sur l'acquisition de 32 établissements à date, totalisant 2 426 chambres en France et en Allemagne.

L'activité de l'établissement sur l'année 2020 a été significativement impactée par la pandémie de Covid-19. L'établissement a fermé début mars et n'a rouvert que fin mai. L'ensemble des mesures nécessaires a été mis en place (chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, obtention de PGE, etc.).

Les résultats des six premiers mois d'exploitation sur 2021 restent encore en retrait par rapport à 2019 en raison du troisième confinement en début d'année. Cependant, nous notons une légère reprise par rapport à 2020. L'établissement affiche un chiffre d'affaires de 234 K€, en avance par rapport à l'exercice 2020 (217 K€). Le taux d'occupation moyen s'établit à 38,8% et le prix moyen HT est de 47,3€ sur la période, contre 41€ en 2020.

Malgré une décote de la valeur d'entreprise de 10% liée au Covid-19, la valeur des titres ressort en positif. De plus, des discussions sont en cours avec le partenaire sur l'exercice de l'option.

La valorisation de la société reste donc inchangée par rapport au dernier comité, soit une performance de 20% par rapport au nominal.

Au 31 juin 2021, la valeur liquidative est de 1,2€.

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.

### HOTELÉCO NORD-EST

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HotelÉco Nord-Est a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés dans le Nord de la France.

À ce titre, la société HotelÉco Nord-Est détient le fonds de commerce d'un hôtel 2 étoiles situé en plein cœur de la métropole lilloise sous le nom commercial : l'Hôtel Continental.

Cette opération s'est faite aux côtés d'un partenaire exploitant (3D Hôtels) avec qui 123 IM a déjà réalisé 2 opérations similaires. Cet établissement compte 35 chambres et se situe face à la gare de Lille Flandres.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 338 560,64€	0,57€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-6,56%	-43%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Pour rappel, l'établissement a fermé au cours de la dernière quinzaine du mois de mars 2020. La réouverture de l'établissement s'est faite le 31 juillet 2020. Pour le deuxième confinement, l'hôtel a également fermé début novembre et a rouvert début 2021. L'ensemble des mesures proposées par le gouvernement a été mis en place (report des échéances fiscales et sociales, gel des loyers, report des échéances bancaires, mise en place d'un PGE sur 2021...).

Une exclusivité avait été accordée à un acquéreur fin 2020 afin de procéder à la cession de la totalité des titres de la société. L'acte d'engagement devait être signé fin décembre 2020 mais, en raison de la crise sanitaire, la cession a été avortée. L'actif a été remis sur le marché début 2021 et des mandats de vente ont été donnés. La situation géographique et les bons résultats de l'actif pré-Covid permettent d'attirer de potentiels acquéreurs. Les visites ont repris et des marques d'intérêts sont attendues d'ici la fin d'année.

En raison de la crise sanitaire et en attendant de potentielles offres d'acquisition, une décote de 20% a été appliquée sur la valeur d'entreprise calculée.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,57€. Ainsi, la valeur des titres ressort à -43% du nominal.

## HOTELÉCO SUD

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HotelÉco Sud a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés dans le sud de la France.

Elle a réalisé l'acquisition du fonds de commerce et des murs d'un hôtel Formule 1

de 64 chambres à Agen.

Situé à moins d'un kilomètre de l'A62, qui relie Toulouse à Bordeaux, cet établissement se trouve à 6 km de la cathédrale et du musée des Beaux-Arts d'Agen.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	68 571,88€	0,0292€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-93,51%	-85,40%	-97,08%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

L'activité de l'établissement sur l'année 2020 a été significativement impactée par la pandémie de Covid-19 et les mesures prises par le gouvernement. L'établissement a fermé début mars et n'a rouvert que fin mai. L'ensemble des mesures nécessaires a été mis en place (chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, obtention de PGE, etc.). Sur le premier semestre 2021 l'hôtel n'a pas rouvert ses portes.

Du fait de la décote covid appliquée, l'exercice de l'option n'est pas applicable. Ainsi, l'actif est valorisé à -97% du nominal depuis l'origine.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,0292€.

## HÔTELPREMIUM IDF OUEST

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HôtelPremium IDF Ouest a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés en Île-de-France. Elle a réalisé l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel Splendor 3 étoiles situé au cœur du 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, un quartier chic et branché.

L'établissement, qui compte 24 chambres réparties sur 6 étages, bénéficie d'une bonne notoriété et d'une bonne image illustrées par une note de 4/5 sur Tripadvisor et 8,5/10 sur Booking.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	905 994,20€	0,3858€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-47,65%	-61,42%	-61,42%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Pour rappel, suite aux décisions annoncées par le gouvernement le 14 mars 2020 pour faire face à la crise sanitaire et limiter la propagation de l'épidémie en cours, l'hôtel a fermé ses portes du 18 mars 2020 au 15 juin 2020.

L'hôtel a été rouvert avec une équipe réduite, compte tenu du peu de fréquentation constaté sur le marché parisien (30% versus 80% habituellement). A fin 2020, l'hôtel enregistre un chiffre d'affaires de seulement 259 K€ et a refermé ses portes début novembre pour une réouverture fin mai 2021.

Une offre de rachat a été reçue fin juin 2021 sur une valeur de 2,65 M€ mais n'a pas abouti en raison du sujet du bail. En effet, ce dernier est arrivé à échéance fin 2020 et les bailleurs ont souhaité augmenter le montant des échéances de loyer. Nous sommes en discussion au sujet du renouvellement.

Ainsi, l'établissement est valorisé au montant de l'offre reçue, soit -61% du nominal depuis l'origine.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,3858€.

## HÔTELPREMIUM NORD-EST

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



HotelPremium Nord-Est est une PME qui a procédé à l'acquisition de deux hôtels (murs et fonds de commerce) sous enseigne Ibis.

Le premier hôtel, Ibis Rouge de Moulins, est un établissement 3 étoiles de 42 chambres situé à proximité du centre-ville historique de Moulins, à quelques minutes du circuit automobile de Nevers Magny Cours.

Le second établissement, Ibis Rouge de Clermont, est également un hôtel 3 étoiles de 70 chambres situé à 3 km de la ville de Clermont-Ferrand, à proximité du centre d'expositions et des congrès, non loin de la gare et du parc d'activité du Brézet.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	2 313 126,72€	0,9850€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	+31,33%	-1,5%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

L'activité des deux hôtels a été impactée par la crise sanitaire et l'ensemble des mesures gouvernementales a été pris au cours du premier semestre 2021 :

- **Ibis Rouge de Moulins** : A fin 2020, le chiffre d'affaires est en recul de 42% (548 K€ contre 952 K€). Les trois derniers mois d'activité en 2021 sont bons grâce au taux d'occupation qui redémarre. Il est à noter qu'HPVA réalise une extension de 24 chambres (en cours de travaux) qui a été financée 100% en dette bancaire (CBI).
- **Concernant l'Ibis Rouge de Clermont** : A fin 2020, le chiffre d'affaires est en recul de 60% (460 K€ contre 1125 K€). Les trois derniers mois d'activité en 2021 sont toujours compliqués. Nous essayons de vendre cet actif, des discussions sont en cours avec des potentiels acquéreurs.

Compte tenu de l'impact du Covid-19 sur l'activité de ces hôtels, une décote de 10% est prise en compte sur le calcul de la valeur d'entreprise. Ainsi, la valorisation des titres ressort à -1% du nominal.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,9850€.

## HÔTELPREMIUM SUD

Exploitation d'établissements hôteliers

Juin 2015



La société HotelPremium Sud a pour objet la détention et l'exploitation d'établissements hôteliers situés dans le sud de la France.

La société a procédé à l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel Clocher de Rodez, établissement indépendant de catégorie 3 étoiles totalisant 44 chambres, situé dans le centre-ville de Toulouse, à 500m à pied de la Place du Capitole.

L'établissement dispose également de 3 salles de réunion pouvant accueillir jusqu'à 70 personnes situées au RDC, ainsi que d'une partie bar-restaurant indépendante.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 393 746,91€	0,5935€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+20,48%	-37,92%	-40,65%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

L'activité de l'année 2020 a été significativement impactée par la pandémie de Covid-19 et les mesures prises par le gouvernement.

L'établissement a fermé début mars 2020 et a rouvert en juin. Suite au deuxième confinement, l'hôtel n'a repris son activité qu'en mai 2021. L'ensemble des mesures nécessaires a été mis en place (chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, obtention de PGE, etc.).

Sur l'exercice 2020, l'établissement a réalisé un chiffre d'affaires de 499 K€ (pour un taux d'occupation de 33,3% et un prix moyen HT de 55,0€) en baisse de 573 K€ par rapport à N-1. L'EBITDA est, quant à lui, de 130 K€.

Au regard de la crise sanitaire, une décote de 10% est imputée à la valeur d'entreprise. Ainsi, la valorisation des titres ressort à -41% du nominal.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,5935€.

## PLEIN-AIR EST

### Exploitation de fonds de commerce de campings Juin 2015



Plein-Air Est est une PME dont l'objet est l'exploitation de fonds de commerce de campings situés dans l'Est de l'hexagone. La société Plein Air Est a procédé à l'acquisition du camping le Bontemps (camping 4 étoiles de 192 emplacements) situé en région Rhône-Alpes proche de Vienne dont l'exploitation a été confiée à Aloé Campings, groupe d'hôtellerie de plein air en plein développement aujourd'hui renommé Koawa Vacances.

La clientèle du camping : française mais aussi internationale, est principalement attirée par la possibilité de louer à l'année un emplacement où elle pourra installer un mobil-home qu'elle aura préalablement acheté auprès du camping.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	2 117 743,83€	0,9018€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+1,33%	+12,73%	-9,82%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

En 2020, les efforts de commercialisation se sont avérés positifs avec une croissance à +10% en 2020 du chiffre d'affaires (hors vente de mobil-homes). 10 mobil-homes ont été vendus sur la période contre 3 prévus au budget, confirmant ainsi la stratégie commerciale. Des travaux importants ont été menés pour la saison 2021 (notamment la création de quartiers avec des plantations, transformation du tennis en scène pour les animations) et des achats de nouveaux mobil-homes ont été réalisés pour renforcer la stratégie de vente aux résidents.

Les directeurs ayant très bien performé lors de la saison 2020, les avis clients sont en légère amélioration mais surtout d'importantes demandes de réservations ont été faites pour la saison juillet-août. Seul point d'attention concernant les ailes de saisons qui sont pour l'instant moins remplies. Par ailleurs, le camping a fait l'acquisition de 24 mobil-homes à destination de futurs résidents et loués en locatif.

Ainsi, compte tenu de ces éléments, la valorisation est réalisée sans décote Covid-19. La valeur des titres s'établit, en prenant compte de l'endettement, à -10% du nominal.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,9018€.

## RÉSIDENCE OUEST

Fonds de commerce de résidences séniors

Juin 2015



La société a acquis deux fonds de commerce de résidences séniors, aux côtés du groupe Philogeris Résidences, partenaire historique d'123 IM :

- Une résidence autonomie composée de 81 lits située à Saint-Julien de l'Escap (Charente-Maritime) : Les Jardins de Mathis.
- Une résidence autonomie composée de 84 lits située à Chateaubernard (Charente-Maritime) : Les Jardins de Louise.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 583 493,75€	0,6743€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-5,03%	-10,09%	-32,57%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

En ce qui concerne la résidence **Les Jardins de Louise**, l'activité de la société en 2020 est encourageante et le chiffre d'affaires réalisé s'élève à 1556 K€, en ligne avec le budget. L'EBITDA avant frais de gestion s'élève, quant à lui, à 91 K€. Le taux d'occupation est stable sur les 6 premiers mois de 2021 et s'établit à 71,4% en moyenne. Par ailleurs, les copropriétaires se sont rassemblés et ont nommé un avocat avec qui les négociations sont en cours au sujet des baux.

Pour **Les Jardins de Mathis**, l'établissement a été impacté par la crise sanitaire, ce qui a affecté le taux d'occupation, qui s'établit à 87,5% en moyenne en 2020. Le chiffre d'affaires réalisé en 2020 s'élève à 1356 K€ et est en deçà du budget (1472 K€ budgété) mais conforme à 2019. L'EBITDA avant frais de gestion s'établit, quant à lui, à -27 K€. Le taux d'occupation s'établit à 88,1% en moyenne sur les 6 premiers mois de 2021.

Une négociation est également en cours sur des renouvellements de baux avec une baisse du tarif du loyer (application de la loi Pinel). Un médiateur est nommé.

Malgré la croissance encourageante de l'activité sur le dernier semestre, la société ne dégage pas encore de rentabilité. Ainsi les titres ressortent décotés de -33%.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,6743€.

## RÉSIDENCE EST

Fonds de commerce de résidences séniors

Juin 2015



Résidence Est est une PME dont l'objet consiste en la création à Carcassonne d'une Résidence Services pour Personnes Agées (RSPA) de 7 studios jouxtant l'EHPAD Le Marronnier (75 lits).

Cette RSPA sera exploitée par le groupe Philogeris, l'actuel exploitant de l'EHPAD Le Marronnier.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 362 044,16€	0,58€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-10,77%	-42%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Suite à la cession de l'immobilier fin 2019, la société est valorisée à la valeur de la trésorerie, soit 58% du nominal.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,58€.

LOGEMENT EST

Projets de promotion immobilière

Juin 2015



La société Logement Est a vocation à participer au développement de plusieurs projets de promotion immobilière en partenariat avec le promoteur Alpine Lodges (Acropolis Investments), spécialisé dans la construction de logements de luxe en montagne.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	2 414 575,53€	1,0282€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	+2,40%	+2,82%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

La société a participé à une première opération en direct située aux Gets : Annapurna. Il s'agit de la réalisation en direct par la société d'un immeuble de 37 appartements et de locaux commerciaux. L'acquisition foncière avait été réalisée en septembre 2016.

Au 30 juin 2021, l'opération est achevée et commercialisée à hauteur de 95% du chiffre d'affaires TTC de l'opération. L'opération réalise une marge de 3 645 K€, soit 11,4% du chiffre d'affaires TTC. Il reste en stock 1 appartement, environ 100 places de stationnement et un local SPA. A noter que 39 places de parking ont été déclarées réservées par Acropolis Investments et Kinabalu (programme voisin réalisé par Acropolis Investments). Le stock de parking reste toujours important. Le promoteur poursuit les négociations avec des propriétaires à la recherche d'une seconde place et de tiers pour une revente de parking en bloc.

D'après nos calculs, la PME aurait besoin d'effectuer un second tour d'investissement afin d'être à l'équilibre.

Néanmoins, le promoteur a toujours un intérêt à racheter la PME afin de garder le contrôle des stocks, qui ont une valeur résiduelle non négligeable et qui, en cas de liquidation, seraient dépréciés.

Par précaution, nous préférons maintenir une valorisation prudente compte tenu de la valeur du stock dur et de l'incertitude sur le rachat de la PME par le promoteur au prix de l'option.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative de la société est de 1,0282€.

LOGEMENT OUEST

Projets de promotion immobilière

Juin 2015



La Société développe depuis septembre 2016 le programme Le Carré Ossart situé à Rueil-Malmaison (92500) en région Ile-de-France. Ce dernier consiste en la réalisation de 49 logements (35 logements

privés et 14 logements sociaux) et un commerce en pied d'immeuble.

La société a poursuivi, au cours de l'exercice écoulé, son activité de promotion immobilière en matière de logements individuels et collectifs et de commerces de pieds d'immeubles et notamment l'activité de construction en vue de la vente de tout ou partie de bâtiments et l'achat de terrains en vue de l'édification de constructions destinées à être revendues, en totalité ou par lots et la fourniture de prestation de services de conseil et/ou d'assistance dans le développement de bâtiment et toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	1 990 932,83€	0,8478€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-2,50%	-5,18%	-15,22%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Au 30 juin 2021, l'opération est commercialisée à 95% et les travaux sont achevés. Les travaux ont pris beaucoup de retard suite au changement de l'équipe dirigeante. La marge de l'opération a été dégradée suite aux difficultés rencontrées sur l'opération en particulier le contentieux avec l'entreprise Orange concernant la coupure de la fibre durant les travaux.

La marge espérée est aujourd'hui plutôt de l'ordre de 570 K€. A noter que 1,6 M€ de fonds propres ont été remontés fin novembre 2019.

Au 30 juin 2021, nous maintenons une valorisation prudente. La valeur liquidative de la société est de 0,8478€, soit baisse de 2,5% par rapport à la précédente valorisation.

**SUPÉDUC PARIS IDF**

**École spécialisée dans les formations supérieures Juin 2015**



SupÉduc Paris IDF est une société qui exploite une école spécialisée dans les formations supérieures en alternance dont le nom commercial est Elysées Alternance.

L'école, basée à Paris intra-muros, accueille plus de 272 étudiants et propose 14 programmes en BTS, Licence et Master (les formations BTS représentent plus de 85% du chiffre d'affaires) dans les domaines du management, de la comptabilité gestion, de la relation clientèle, du marketing, de la communication ou encore des ressources humaines.

Les étudiants suivent leur formation en alternance au sein de près de 250 entreprises, ce qui leur permet d'acquérir une expérience significative dans le métier et le secteur auquel ils aspirent.

Par ailleurs leurs frais de scolarité sont pris en charge par les "organismes paritaire collecteur agréé (OPCA)" (environ 9€/h de cours).

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	1 362 044,16€	0,58€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+16%	+16%	-42%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

L'école exploitée par SupEduc (Elysées Alternance devenue Paris BTS) a rencontré des difficultés depuis la reprise (déménagement et problèmes de management notamment) qui ont dégradé la situation financière de la société.

Ainsi, à fin 2020, les résultats de la société sont en baisse, avec un chiffre d'affaires de 978 K€ et un EBITDA avant frais négatif.

Afin d'assurer la pérennité de l'exploitation et la liquidité des investisseurs, il a été organisé la mise en location gérance avec une option d'achat au cours du quatrième trimestre 2019. Nous avons structuré cette opération de manière à maximiser les chances d'exercice de l'option d'achat du fonds de commerce. Cette opération a permis de sécuriser un prix très satisfaisant compte tenu de la situation actuelle.

Compte tenu de ces éléments et de l'arrivée à terme de l'opération de location gérance, la valorisation s'établit à 58% du prix de revient dans un scénario d'exercice de l'option.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0,58€.

**RETAIL IDF OUEST**

**Développement de commerces en franchise Juin 2015**



La société Retail IDF Ouest a pour objet d'accompagner le développement de commerces en franchise en région parisienne.

Elle a signé un accord de partenariat en octobre 2015 avec le leader européen de la vente de fleurs et végétaux d'intérieur, EMOVA Group. Ce partenariat vise à développer un réseau de franchisés sous enseignes Monceau Fleurs, Happy, Rapid'Flore, Coeur de Fleurs et Au Nom de la Rose, par l'acquisition de fonds de commerce identifiés en région Ouest parisienne.

Ces magasins sont repris à des franchisés partant à la retraite ou issus de repositionnements de points de vente indépendants. L'objectif est d'acquérir à terme une dizaine de fonds de commerce et d'en faire des vitrines de la modernisation des nouveaux concepts des cinq enseignes.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	0€	0€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-100%	-100%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Au cours des exercices 2018, 2019 et 2020 le périmètre a connu des difficultés consécutives (gilets jaunes, grèves puis Covid-19) qui ont négativement impacté le chiffre d'affaires, la rentabilité et la trésorerie des magasins. Ces difficultés ont été accentuées par un reporting aléatoire et erroné de la part d'EMOVA qui a conduit à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire en décembre 2020 sur le périmètre RIE et SP Flore.

Depuis l'ouverture du redressement judiciaire jusqu'au plan de cession du 5 mai 2021, 123 IM a repris la gestion du périmètre et a su générer 971 K€ de chiffre d'affaires et un EBITDA de 50 K€ sur le périmètre (soit respectivement +234 K€ et +50 K€ versus le budget initial).

A l'issue de la période d'observation, le tribunal de commerce de Paris a rendu un jugement favorable en mai 2021 envers un projet d'offre de reprise global indissociable (périmètre SP Flore, RIE et RIO) proposé par Emova. Ce projet d'offre propose un prix de cession de 120 K€ pour le périmètre RIE, complété par la reprise des encours bancaires d'un montant de 892k€, et de 250 K€ pour le périmètre SP Flore complété par la reprise des encours bancaires d'un montant de 108 K€. Cette offre est également assortie d'une clause de subordination de leurs encours au profit des autres créanciers. Lors de la dernière audience, il a été décidé de liquider RIE et de renouveler la période d'observation de SP Flore qui devrait bénéficier d'une liquidation amiable et in bonis.

Compte tenu de ce projet d'offre de reprise d'Emova accepté par le tribunal de commerce, les titres détenus dans la société sont totalement provisionnés.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0€.



La société Retail Paris IDF Est a pour objet d'accompagner le développement de commerces en franchise à Paris et en région parisienne.

Elle a signé un accord de partenariat avec le leader européen de la vente de fleurs et végétaux d'intérieur, EMOVA Group.

Ce partenariat vise à développer un réseau de franchisés sous enseignes Monceau Fleurs, Happy, Rapid'Flore, Coeur de Fleurs et Au Nom de la Rose, par l'acquisition de fonds de commerce identifiés à Paris et en région Est parisienne.

Ces magasins sont repris à des franchisés partant à la retraite ou issus de repositionnements de points de vente indépendants.

L'objectif initial est d'acquérir à terme une dizaine de fonds de commerce et d'en faire des vitrines de la modernisation des nouveaux concepts des cinq enseignes.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	0€	0€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	-100%	-100%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Au cours des exercices 2018, 2019 et 2020 le périmètre a connu des difficultés consécutives (gilets jaunes, grèves puis Covid-19) qui ont négativement impacté le chiffre d'affaires, la rentabilité et la trésorerie des magasins. Ces difficultés ont été accentuées par un reporting aléatoire et erroné de la part d'EMOVA qui a conduit à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire en décembre 2020 sur le périmètre RIE et SP Flore.

Depuis l'ouverture du redressement judiciaire jusqu'au plan de cession du 5 mai 2021, 123 IM a repris la gestion du périmètre et a su générer 1,325 K€ de chiffre d'affaires et un EBITDA de 122 K€ sur le périmètre (soit respectivement +285 K€ et +73 K€ versus le budget initial).

A l'issue de la période d'observation, le tribunal de commerce de Paris a rendu un jugement favorable en mai 2021 envers un projet d'offre de reprise global indissociable (périmètre SP Flore, RIE et RIO) proposé par Emova. Ce projet d'offre propose un prix de cession de 430 K€ pour le périmètre RIO, complété par la reprise des encours bancaires d'un montant de 1 154 K€. Cette offre est également assortie d'une clause de subordination de leurs encours au profit des autres créanciers. Lors de la dernière audience, il a été décidé de renouveler la période d'observation de RIO afin d'essayer de trouver une liquidation amiable et sortir in bonis.

Compte tenu de ce projet d'offre de reprise d'Emova accepté par le tribunal de commerce, les titres détenus dans la société sont totalement provisionnés.

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative est de 0€.

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.

## ZOOM SUR LES CESSIONS DU PREMIER SEMESTRE

### PLEIN-AIR OUEST

Exploitation de fonds de commerce de campings Juin 2015



Plein-Air Ouest est une PME dont l'objet est l'exploitation de fonds de commerce de campings situés dans l'Ouest de l'hexagone qui a procédé à l'acquisition d'un camping 5 étoiles, Le Château des Marais, composé de 330 emplacements et situé à Muides-sur-Loire (Loir-et-Cher).

Le Groupe Sandaya exploite ce lieu très privilégié où la nature est préservée. La clientèle est à la fois nationale et internationale et l'établissement bénéficie d'une très bonne image auprès de sa clientèle.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	0€	0€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	0%	+20%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

La société a été liquidée le 19/01/2021 avec un multiple réalisé de 1,20x.

### FRANCE TERTIAIRE

Projets de promotion immobilière

Juin 2015



La société France Tertiaire a vocation à participer au développement de plusieurs projets de promotion immobilière tertiaires en partenariat avec le promoteur Asej, spécialisé dans l'immobilier destiné aux entreprises : parcs d'activités, bureaux, entrepôts logistiques, bâtiments clé en mains.

Réduction ISF	Valeur nominale de l'action	Montant collecté	Actif net au 30/06/2021	VL au 30/06/2021
50%	1€	2 348 352€	0€	0€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
0%	0%	+25%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

La société a été liquidée le 25/05/2021 avec un multiple réalisé de 1,25x.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de création	4 janvier 2016
Forme juridique	SA
Zone géographique	France
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Exonération ISF	100%
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	41 284 529€
Actif net au 30/06/2021	42 842 683,90€
Valeur liquidative au 30/06/2021	1,0387€



## COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 juin 2021, la société holding 123Club PME 2016 est totalement investie et détient sept sociétés en portefeuille sur des secteurs diversifiés comme l'hôtellerie ou la dépendance santé. Les bonnes performances du véhicule sont majoritairement portées par deux lignes.

Tout d'abord Hôtel Victor Hugo, société regroupant 7 hôtels situés majoritairement dans la région de Poitiers. Le partenaire exploitant nous a informés de son souhait d'exercer la promesse de vente. La valorisation de la ligne reflète donc cette annonce de rachat. La société Les Rives d'Ithaque se démarque également avec une valorisation positive à +12% du nominal. En raison des bons résultats des EHPAD, il a été décidé de valoriser cet investissement au prorata du prix de l'option de vente accordée à notre partenaire. Seules deux sociétés restent partiellement provisionnées :

- 11 BDA : Création d'un fonds de commerce hôtelier à Lyon. En attendant la montée en puissance des résultats, une décote de 11% du nominal a été prise en compte.
- 48 Canebière Services : Hôtel 4\* situé à Marseille. En attendant la confirmation des bonnes performances estivales, nous conservons une décote de l'ordre de 6%.

Bien que le secteur de l'hôtellerie ait souffert de la crise sanitaire, nos partenariats historiques restent solides. Le secteur de la dépendance santé a bien résisté à la période de pandémie avec un fort soutien du gouvernement. Malgré les deux lignes provisionnées, la diversification sectorielle du portefeuille alliée aux clauses de liquidités et aux rémunérations courantes permettent d'afficher une performance depuis l'origine de 3,87 %.

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.

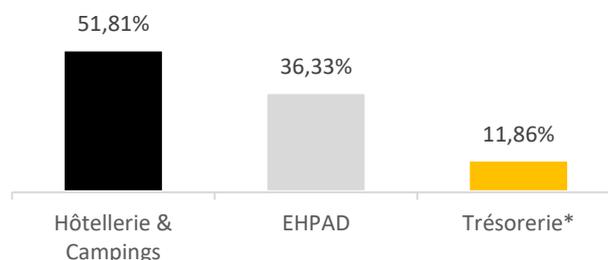
## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+3,11%	+2,07%	+3,87%

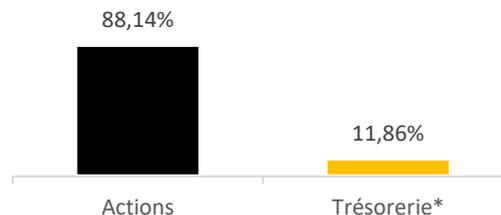
Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET AU 30/06/2021

### Par secteurs



### Par classe d'actif



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

## DESCRIPTIF DES CESSIIONS RÉALISÉES

Nom	Date de cession	Multiple réalisé
Nantes Ynov Campus	14/12/2020	Entre 1 et 2x

**1 ligne cédée au 30/06/2021**

HÔTELLERIE

11 BDA

Hôtel murs et fonds

2018



11 BDA est une société détenant un hôtel murs et fonds sous enseigne Maison Nô qui est le fruit de la restructuration complète d'un ancien immeuble de bureaux en plein cœur de la Presqu'île de Lyon à proximité de l'Opéra et de l'Hôtel de Ville.

Le boutique hôtel 4 étoiles de 45 chambres avec un restaurant roof top, a été ouvert le 10 septembre 2018.

La crise liée au Covid-19 a impacté significativement la performance de l'actif sur l'exercice 2020. En 2021, l'hôtel a pu obtenir un moratoire de 12 mois pour le remboursement du capital des Crédits Baux Immobiliers et Mobiliers. Par ailleurs, deux plans de licenciements collectifs ont dû être initiés (2020 et 2021), permettant d'alléger la structure de 25 à 12 ETPs.

L'hôtel a rouvert le 22 mars (uniquement la semaine et jusqu'à fin mai 2021), puis son rooftop a également rouvert (capacité réduite de 50%) le 19 mai 2021. Enfin, le 9 juin, le rooftop a pu ouvrir en pleine capacité sur la terrasse et 50% à l'intérieur. Au regard de ces éléments, le budget 2021 s'établit à 1,5 M€ pour un EBIT avant frais de 221 K€. Le mois de juin fut bon, en avance de +40 K€ par rapport au budget ajusté (chiffre d'affaires de 200 K€).

Compte tenu de l'impact du Covid-19 sur l'activité de l'hôtel, une décote de 10% est appliquée.

Au 30 juin 2021, l'actif ressort valorisé à -11% du nominal.

48 CANNEBIERE SERVICES

Hôtels haut de gamme

2016



123Club PME 2016 a investi dans la société 48 CANEBIERE SERVICES dont l'objectif est d'investir dans des hôtels haut de gamme en France. A ce jour, la société est détenue à 81,7% par 123Club PME 2016 et à 18,3% par Arrelia, société exploitante d'un

groupe de 4 hôtels et 4 résidences seniors dans le sud de la France. La société a porté de début 2017 à mi-2019, pendant 18 mois, un projet de construction d'un hôtel 4 étoiles « murs et fonds de commerce » de 91 chambres sous enseigne Mercure, situé à Marseille sur la Canebière, à proximité du Vieux-Port. L'hôtel abrite également une brasserie en rez-de-chaussée de 130 couverts.

Après un premier semestre 2019 conforme au plan initial, le début de l'exercice 2020 a été impacté par les mouvements sociaux (31% de taux d'occupation en janvier et 29% en février). Puis, l'hôtel a été touché à partir de mars 2020 par la crise sanitaire liée au Covid-19, le partenaire s'étant emparé, pour faire face au ralentissement de l'activité, de l'ensemble des mesures gouvernementales à sa disposition (report des dette bancaires d'un an, obtention de prêts garantis par l'état, mise en place de chômage partiel).

Dans le respect des plus strictes normes sanitaires, l'hôtel a pu rester ouvert même pendant les confinements de l'année 2020 et le chiffre d'affaires en résultant a permis de couvrir les charges fixes résiduelles de l'établissement et de dégager un EBE positif. Ainsi, l'exercice 2020 montre un chiffre d'affaires de 1,4 M€, porté par des bons mois d'été (64% de taux d'occupation en moyenne sur juin-août 2020, prix moyen HT de 98€, conformes au Business Plan initial), et un EBITDAR positif de 0,3 M€. L'établissement disposait, à la fin de l'année, d'un solide matelas de trésorerie.

La situation au premier semestre 2021 est restée perturbée par la crise sanitaire, avec un taux d'occupation limité malgré une ouverture continue de l'hôtel (20% à fin mai 2021). Dans l'attente des résultats de la période d'été, de la réouverture attendue du restaurant (fermé depuis fin octobre 2020) et de la levée des contraintes sanitaires, un nouveau report de 6 mois sur les dettes bancaires a été obtenu par le management. A noter également que 48Canebière dispose d'un engagement de son actionnaire majoritaire, pour remettre du compte-courant. Il n'y a donc pas de risque de tension de trésorerie dans les 18 prochains mois.

Compte tenu du manque de visibilité de l'impact Covid-19 sur la fin de l'exercice 2021 et des incertitudes sur les niveaux de valorisation du secteur, une décote forfaitaire de 5% sur les multiples de marché de calcul de la valeur d'entreprise a été appliquée. Ainsi, au 30 juin 2021, la valorisation des titres ressort donc décotée de 6% du nominal.



La société Hôtelière Rhône et Loire a achevé, au cours de l'exercice 2017, le déploiement de l'intégralité de ses fonds propres à travers l'acquisition de trois établissements hôteliers supplémentaires portant le nombre total d'hôtels exploités à six pour 398 chambres :

- **Un hôtel de 65 chambres à Roanne, sous enseigne Ibis Budget :** le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 462 K€, en retrait de 397 K€ par rapport à N-1. L'EBITDA après frais SomnOO s'est, quant à lui, établi à 43 K€, soit 9% de marge, en retrait de 193 K€ par rapport à N-1.
- **Un hôtel de 58 chambres à Lons-le-Saunier, sous enseigne Ibis Budget :** le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 600 K€, en retrait de 248 K€ par rapport à N-1. L'EBITDA après frais SomnOO s'est, quant à lui, établi à 164 K€, soit 27% de marge, en retrait de 28 K€ par rapport à N-1.
- **Un hôtel de 87 chambres à Toulouse Purpan, sous enseigne Ibis Rouge :** le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 723 K€, en retrait de 1 035 K€ par rapport à N-1. L'EBITDA après frais SomnOO s'est, quant à lui, établi à 106 K€, en retrait de 296 K€ par rapport N-1.
- **Un hôtel de 68 chambres à Agen, sous enseigne Ibis Budget :** le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 587 K€, en retrait de 390 K€ par rapport à N-1. L'EBITDA après frais SomnOO s'est quant à lui établi à -9 K€, en retrait de 247 K€ par rapport à N-1.
- **Un hôtel de 56 chambres à Agen, sous enseigne Ibis Rouge :** le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 577 K€, en retrait de 520 K€ par rapport à N-1. L'EBITDA après frais SomnOO s'est quant à lui établi à 70 K€, soit 12% de marge, en retrait de 372 K€ par rapport à N-1.
- **Un hôtel de 64 chambres à Boulogne-sur-Mer, sous enseigne Ibis Budget :** le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 525 K€, en baisse de 413 K€ par rapport à N-1. L'EBITDA après frais SomnOO s'est, quant à lui, établi à 65 K€, soit 12% de marge et en retrait de 192 K€ par rapport à N-1.

La performance de l'année 2020 avait été significativement impactée par la pandémie liée au Covid-19 et les mesures prises par le gouvernement. Les établissements avaient fermé début mars et n'avaient rouvert que fin mai 2020. Les hôtels avaient mis en place l'ensemble des mesures nécessaires (chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, obtention de PGE, etc.).

Les résultats sur le premier semestre 2021 sont en progression par rapport à 2020 avec une amélioration des taux d'occupation et du prix moyen surtout sur l'été 2021.

Au regard de ces performances financières impactées par la crise Covid-19, une décote de 10% a été prise en compte sur la valeur d'entreprise. Ainsi, au 30 juin 2021, la valorisation des titres ressort à +1% du nominal.



La société Hôtel Victor Hugo détient un hôtel 3 étoiles de 56 chambres sous enseigne Ibis Style situé dans le centre de Poitiers.

L'exploitation est assurée par Neris Groupe, un partenaire hôtelier qu'123 IM accompagne depuis 2010.

La société a également pris des participations dans 7 autres établissements exploités par Neris Groupe.

- Hôtel Ibis Budget, classé 2\* de 75 chambres situé à Poitiers,
- Hôtel Première Classe, classé 2\* de 84 chambres situé à Mérignac,
- Hôtel Campanile, classé 3\* de 88 chambres situé à Mérignac,
- Hôtel Régina MGallery, classé 5\* de 65 chambres situé à Biarritz,
- Hôtel Mercure, classé 4\* de 50 chambres situé à Poitiers,
- Hôtel Best Western, classé 3\* de 53 chambres situé en périphérie de Poitiers,
- Hôtel Ibis Styles, classé 3\* de 58 chambres situé en périphérie de Poitiers.

En 2020, les établissements ont été fermés pendant le premier confinement, puis par intermittence d'octobre 2020 à mai 2021. Le chiffre d'affaires au prorata des détentions s'élève à 11,1 M€. A noter que l'Hôtel Victor Hugo a acquis 100% de l'hôtel Régina en juillet 2020. Le résultat d'exploitation s'élève, quant à lui, à 2,9 M€, soit une marge d'EBITDA de 27%. Les exploitants ont mis en place toutes les mesures nécessaires pour préserver la trésorerie et l'exploitation des établissements (suspension des emprunts bancaires, report de charges, fonds d'aide de l'état...).

Par ailleurs, des demandes de PGE ont été faites et obtenues permettant d'assurer l'exploitation des établissements. Le groupe dispose, à fin décembre 2020, d'une trésorerie confortable.

Etant donné les très bons résultats des établissements en 2019 et un calcul de la valorisation réalisé sur la base de multiples comparables au portefeuille de 123 IM, décoté de 5% au vu du contexte sanitaire, l'option consentie à Neris est très largement couverte par la valeur du périmètre. De plus, l'exploitant nous a confirmé son souhait d'exercer l'option au premier semestre 2022. Au 30 juin 2021, la valeur des titres s'établit donc au prorata du prix d'exercice de l'option, soit une performance de +45% par rapport au nominal.

123Club PME 2016 a investi au capital de 3 sociétés ayant pour objet la détention et l'exploitation d'EHPAD en France. Ces trois opérations ont été réalisées aux côtés du Groupe Mieux Vivre, un opérateur qui exploite plusieurs EHPAD répartis sur toute la France.

### RÉSIDENCE DE PROVENCE

EHPAD à Goussainville

2016



La société Résidence de Provence a pour objet la détention et l'exploitation d'un EHPAD de 91 lits situé à Goussainville (95), exploité par le Groupe Mieux Vivre.

L'établissement Résidence de

Provence a été particulièrement impacté par la crise sanitaire en 2020 avec un taux d'occupation de 70% (versus 97% budgété) et des prix légèrement revus à la baisse afin d'attirer de nouveaux résidents et limiter la perte de chiffre d'affaires. Les difficultés se sont poursuivies avec un taux d'occupation de 65% enregistré lors du premier semestre 2021, sans pour autant constater une baisse du prix moyen. Ces difficultés s'expliquent par une épidémie de Covid-19 particulièrement virulente dans la région, mais également par des problèmes internes de direction avec deux changements de direction depuis le début de l'épidémie.

La société Résidence de Provence a réalisé sur l'exercice 2018 une opération de croissance externe visant à acquérir deux nouveaux établissements aujourd'hui logés dans des filiales de la société :

- **Un EHPAD (murs et fonds de commerce) de 50 lits situé à Candé (49) :** l'établissement a été très peu impacté par la crise sanitaire, avec de bonnes performances sur l'exercice 2020, qui se poursuivent lors du premier semestre 2021 avec un taux d'occupation relativement stable à 96,74% et un prix moyen en hausse.
- **Un établissement mixte (Résidence Autonomie + EHPAD), Les Jardins de Lucile (74 lits - dont 37 en EHPAD) situé à Échillais (17) :** en 2020, l'établissement a été relativement épargné par la crise sanitaire et présente des performances robustes malgré le contexte : chiffre d'affaires de 2 164 K€ pour un taux d'occupation à 83% et un prix moyen à 63,7€. La baisse du taux d'occupation lors du premier semestre 2021 à 77% (-7 points versus 2020) est essentiellement liée à la conjoncture globale relative au Covid-19.

La crise sanitaire a particulièrement impacté la Résidence de Provence en 2020 et sur le premier semestre 2021. Nous restons cependant confiants sur la capacité de l'opérateur à faire tourner ces établissements à plein régime avec un retour progressif à la normale d'un point de vue sanitaire.

La structuration initiale de l'investissement en actions de préférence nous assure le montant du nominal en attendant l'exercice de l'option. Au 30 juin 2021, la valeur des titres s'établit donc au nominal.

### RÉSIDENCE DE CHAMBÉRY

EHPAD à Villenave d'Ornon

2019



La Résidence de Chambéry, EPHAD de 105 lits, est exploitée depuis juillet 2019 dans un bâtiment neuf à Villenave d'Ornon à la suite du regroupement de l'ensemble des lits autorisés du périmètre dans un même bâtiment

En 2018, cet établissement a par ailleurs acquis partiellement trois EHPAD qui sont exploités au sein de filiales de la société :

- 35% de la Résidence du Château (murs et fonds de commerce), acquis le 31/05/2018
- 45% La Résidence Bellevue (fonds de commerce) a été acquise le 31/03/2018
- 24% de la Résidence 4 Saisons (fonds de commerce) a été acquise le 31 mars 2018

Malgré les bonnes performances de 2019 qui se sont accélérées au cours de l'année 2020 en dépit de la crise sanitaire du Covid-19, l'établissement a particulièrement souffert de la quatrième vague lors du premier semestre 2021 avec un taux d'occupation de 67,4% versus 79,5% sur toute l'année 2020. Le management reste cependant confiant sur la capacité de l'établissement à retrouver des niveaux d'occupation satisfaisants, avec un taux d'occupation cible de 90% en décembre 2021.

Par ailleurs, la société détient des participations dans 3 EHPAD :

- 35,11% de la Résidence du Château (murs et fonds de commerce)
- 44,77% La Résidence Bellevue (fonds de commerce)
- 26,47% de la Résidence 4 Saisons (fonds de commerce)

Malgré la crise sanitaire, nous restons confiants sur la capacité de l'opérateur à exploiter ces établissements à plein régime afin de réaliser la thèse d'investissement initiale.

La structuration initiale de l'investissement en actions de préférence nous assure le montant du nominal en attendant l'exercice de l'option. Au 30 juin 2021, la valeur des titres s'établit donc au nominal.



La société Les Rives d'Ithaque a pour objet la détention et l'exploitation d'un EHPAD de 80 lits situé à La Roche Blanche (63), exploité par le Groupe Mieux Vivre.

Les Rives d'Ithaque a également réalisé l'acquisition d'un EHPAD situé à Coutras (La Chartreuse). Ce rachat à la barre du tribunal a permis à la société de s'adjoindre sur l'exercice 2018 un chiffre d'affaires additionnel de 3,1 M€.

Contrairement à une année 2020 où l'établissement n'a été que légèrement impacté par la crise sanitaire (taux d'occupation en baisse de 1,7 point à 95%), l'EHPAD des Rives d'Ithaque a connu un premier semestre 2021 particulièrement tendu, lié notamment à l'apparition d'un cluster de Covid-19 entre février et avril, affectant directement le taux d'occupation (88% en moyenne lors du premier semestre), sans pour autant modifier le prix moyen pratiqué. Le management est confiant sur la capacité de l'établissement à retrouver durablement des niveaux d'occupation satisfaisants.

De la même façon, la Chartreuse, EHPAD situé à Coutras et racheté à la barre du tribunal en 2018, a également souffert d'un cluster entre les mois de janvier et février, affectant sensiblement le taux d'occupation de l'établissement (76% lors du premier semestre 2021 versus 86% sur toute l'année 2020), sans amoindrir le prix moyen. D'autre part, l'établissement rencontre des difficultés de recrutement du personnel médico-social, à l'instar d'une partie importante de la filière, ce qui limite la possibilité d'accueil de nouveaux pensionnaires.

Malgré la baisse effective des taux d'occupation sur le premier semestre, la valeur d'entreprise calculée sur des multiples comparables de marché fait ressortir une valeur des titres supérieure au prix de l'option. La valeur des titres s'établit donc au prorata de l'option, soit +13% du nominal.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



**11**  
Lignes  
En portefeuille



**0**  
Ligne  
Cédée

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de création	14/03/2017
Forme juridique	SA
Zone géographique	France
Investissement en non coté	100%
Réduction ISF	50%
Exonération ISF	100%
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	53 328 876€
Actif net au 30/06/2021	59 224 132,41€
Valeur liquidative au 30/06/2021	1,1113€

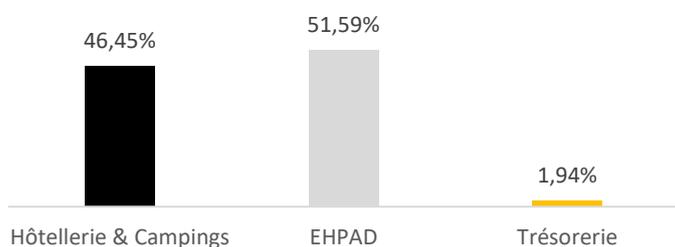
## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+1,07%	+1,77%	+11,13%

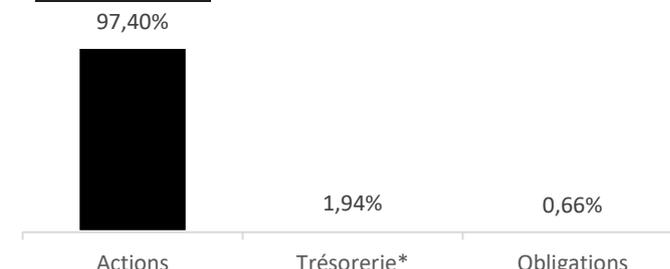
Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET AU 30/06/2021

### Par secteurs



### Par classe d'actif



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

## COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 juin 2021, la société holding 123Club PME 2017 est totalement investie et détient onze sociétés en portefeuille sur des secteurs diversifiés comme l'hôtellerie, la dépendance santé ou encore l'hôtellerie de plein-air.

Les bonnes performances du véhicule sont majoritairement portées par les hausses de valorisations des actifs du portefeuille qui permettent de valoriser nos investissements au prorata des prix des options de vente accordées à nos partenaires. En effet, l'ensemble des lignes est assorti de promesse de rachat accordées aux exploitants et donc prises en compte dans les valorisations au 30.06.21.

Seules deux sociétés restent provisionnées :

- Smilodon : Reprise de l'activité des laboratoires en dessous de nos attentes couplée à un sujet de gouvernance
- Nori Hôtel limoges : Décote de 4% en raison de la récente ouverture de l'hôtel (construction) et en attente de résultats normatifs.

Bien que le secteur de l'hôtellerie a souffert de la crise sanitaire nos partenariats historiques restent solides. Le secteur de la dépendance santé a bien résisté à la période de pandémie avec un fort soutien du gouvernement et le secteur de l'hôtellerie de plein-air a montré sa résilience avec un été 2021 record.

Malgré les deux lignes provisionnées, la diversification sectorielle du portefeuille alliée aux clauses de liquidités et aux rémunérations courantes révèlent un schéma efficace de gestion puisque la performance depuis l'origine s'établit à 11%.

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.

### HÔTELLERIE & CAMPINGS

#### SET

Hôtel murs et fonds

Juin 2017



Au moment de notre investissement, la société SET détenait le fonds de commerce de l'hôtel Quality Toulouse Sud, un hôtel 4 étoiles composé de 90 chambres, exploité et codétenu par notre partenaire HSI. Notre investissement a

permis de financer le programme de rénovation et de mise aux standards Accor de cet établissement. L'hôtel était ainsi passé sous enseigne Mercure le 1er Janvier 2018.

SET a également réalisé fin 2017 une opération de croissance externe en faisant l'acquisition d'un nouvel établissement : les murs et le fonds de commerce de l'hôtel Ibis de Gennevilliers, un hôtel 3 étoiles composé de 60 chambres et situé dans les Hauts de Seine.

Le changement d'enseigne a donné une visibilité à l'actif sur l'ensemble des canaux de distribution, a permis d'augmenter rapidement le taux d'occupation et ainsi, les performances financières de l'établissement.

- **Ibis de Gennevilliers** : En 2020, après 2 mois d'activité en janvier et février, l'hôtel affichait une dynamique très positive. Après les annonces gouvernementales de mi-mars 2020 et la crise sanitaire que nous connaissons actuellement, des mesures avaient été prises et l'hôtel avait fermé ses portes jusqu'au 24/08/2020. Suite au deuxième confinement l'hôtel avait été fermé le 05/11/2020 et avait rouvert début juin.

Enfin il faut noter que tous les salons et événements locaux (zone de Villepinte et du Bourget) ont été annulés en raison du Covid-19. L'ibis Gennevilliers a obtenu un PGE de l'ordre de 400 K€ qui assure un matelas de trésorerie.

- **Mercure de Toulouse** : nous observons le même constat pour l'hôtel qui a fermé ses portes pendant plus de 4 mois en 2020 avec une réouverture au 01/09/2020. Depuis cette date, le Mercure est toujours ouvert mais nous n'avons aucune visibilité à ce stade sur la reprise des événements locaux. Le Mercure de Toulouse a obtenu un PGE de l'ordre de 450 K€ qui assure un matelas de trésorerie. Les résultats sont en nette amélioration sur le premier semestre 2021 avec un taux d'occupation de 33% contre 20% en 2020 et un niveau de chiffre d'affaires proche de celui réalisé sur l'année 2020. Les réservations sur l'été sont d'ailleurs un indicateur probant de la reprise.

La valorisation réalisée sur des multiples de comparables de chiffre d'affaires 2019, couplée à une décote liée au Covid-19 de l'ordre de 10% fait ressortir la valeur des titres au-dessus du nominal. La valorisation s'établit donc à +6% au 30 juin 2021.

#### YUKADI VILLAGES – DOMAINE DE DRANCOURT

Détention et exploitation de 2 campings

Juin 2017



123CLUB PME 2017 a investi au capital de la société Le Domaine de Drancourt qui détient et exploite deux campings (fonds de commerce seuls) en France, gérés par le groupe Yukadi Village. Les établissements concernés sont :

- **Le Logis (3\*)** composé de 654 emplacements, situé à Saint-Palais-sur-Mer (17) à 600 m de la mer sur la Côte de Beauté. Après un exercice 2020 marqué par la crise sanitaire du Covid-19 qui a entraîné une baisse du chiffre d'affaires de l'ordre de -5% et une baisse de 9 points de pourcentage de la marge d'EBITDA, l'exercice 2021 s'annonce très prometteur. Les réservations sont en avance par rapport à toutes les autres saisons historiques (+45% par rapport à l'exercice 2019 au 24/06), et Le Logis a déjà réalisé 30 ventes de mobil-homes. 6 ventes sont encore nécessaires pour atteindre l'objectif revu, ce qui, a priori, devrait se faire aisément. De ce fait, l'établissement devrait réaliser sa meilleure saison d'après le dernier atterrissage du management.

- **Le Domaine de Drancourt (5\*)** composé de 333 emplacements et situé à 2 km de Saint-Valéry-sur-Somme (80), sur un terrain de 13,5 hectares en baie de Somme. De la même façon, après avoir connu un exercice 2020 marqué par la crise sanitaire (environ -205k€ de chiffre d'affaires et -14 points de pourcentage de marge d'EBITDA), connaît une forte croissance des réservations depuis la levée des restrictions sanitaires (+113% versus saison 2020 à la même date). Les ventes de mobil-homes connaissent également une bonne dynamique avec 11 ventes à date. 3 ventes sont encore nécessaires pour atteindre l'objectif fixé sur l'exercice. Le management prévoit donc un atterrissage 2021 qui dépasserait l'ensemble des performances historiques réalisées.

Compte tenu du fort rebond de l'activité prévu pour 2021, et d'un marché de l'hôtellerie de plein air structurellement bien orienté, notamment après le Covid-19 (voyage en France, recherche de nature, de convivialité) la valeur des titres 123 IM ressort par conséquent à +18% du nominal, en raison du mécanisme des actions de préférence permettant de capter un TRI de 8%.

## HÔTEL INVEST AMIENS

Détention et exploitation d'hôtels en France

Juin 2017



La société Hôtel Invest Amiens a pour objet la détention et l'exploitation de plusieurs hôtels dans les Hauts de France.

La société a procédé à l'acquisition des établissements suivants :

- Un hôtel Première Classe (1\*) de 53

chambres à Amiens, acquis en juin 2017 ;

- Un hôtel sans enseigne à Beauvais, L'Hostellerie de Saint- Vincent, (3\*) de 79 chambres, acquis murs et fonds de commerce en décembre 2017,
- Un hôtel Ibis (3\*) de 65 chambres à Lille Lomme, acquis en janvier 2018,
- Un hôtel Ibis (3\*) de 55 chambres à Calais Car Ferry, acquis en janvier 2018,
- Un hôtel Ibis Style (3\*) de 69 chambres à Béthune-Bruay, acquis en janvier 2018,
- Un hôtel Holiday Inn Express (3\*) de 77 chambres à Strasbourg, acquis en avril 2018.

La performance de l'année 2020 a été significativement impactée par la crise sanitaire. Les établissements ont fermé début mars et n'ont rouvert que fin mai. Les hôtels ont mis en place l'ensemble des mesures nécessaires (chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, obtention de PGE, etc.).

Dans le cadre de la pandémie de Covid-19, nous maintenons une décote de 10% sur la valeur des actifs. Au 30 juin 2021, on enregistre donc une évolution de +19% depuis l'origine.

## NORI HÔTEL LIMOGES – NERIS GROUPE

Construction d'un hôtel à Limoges

Juin 2017



La société a été créée en vue de la construction d'un hôtel 3\* de 96 chambres sous enseigne Ibis Styles à Limoges. La phase de construction a

débuté en septembre 2018, avec un retard d'un an du fait de fouilles archéologiques.

La construction et l'aménagement sont à terminés et l'hôtel a ouvert ses portes sous enseigne Ibis Style le 1<sup>er</sup> juin 2021. Le premier mois d'exploitation est prometteur au vu du contexte, le taux d'occupation s'élève à 41% et le prix moyen à 68,7€ HT.

La valorisation d'entrée prend en compte l'hôtel et le restaurant qui sont exploités par le groupe Neris ainsi que des places de parking qui pourront être louées. Sur la base de cette valorisation, les actions ne sont pas couvertes et ressortent décotées de 4% par rapport au nominal.

Compte tenu de l'ouverture très récente de l'établissement et de l'horizon lointain de liquidité (2025), nous sommes confiants dans l'évolution de cette participation.

## CAMPETEL

Murs et fonds de commerce

Janvier 2019



123CLUB PME 2017 a investi au capital de la société Campetel, afin de réaliser l'acquisition de la société Camping du Moténo qui détient le fonds de commerce et le foncier du camping Le Moténo, établissement 4\* de 255 emplacements situé dans la commune

de Plouhinec dans le Morbihan, en Bretagne, à 1km de la plage. Le camping est géré par le groupe Yukadi Village qui exploite trois campings au total.

Après un exercice 2020 marqué par la crise sanitaire du Covid-19 qui a entraîné une baisse du chiffre d'affaires de l'ordre de -20% et une baisse d'environ 250 K€ de l'EBITDA, et ce malgré le maintien d'un taux de marge honorable à 36%, l'exercice 2021 s'annonce très prometteur. Les réservations sont en avance par rapport à 2020 (+300 K€) et le chiffre d'affaires devrait dépasser les performances de 2019 et même 2018, une des meilleures années de l'établissement. Le management a décidé de rester prudent sur l'atterrissage 2021, mais se dit confiant sur la réalisation d'une saison réussie.

Compte tenu du fort rebond de l'activité prévu pour 2021 et d'un marché de l'hôtellerie de plein air structurellement bien orienté, notamment après le Covid-19 (voyage en France, recherche de nature, de convivialité) il a été décidé d'appliquer les multiples de calcul de valeur d'entreprise de marché sur l'atterrissage 2021, hors décote. En effet, les dernières transactions observées sur le marché sont à la hausse et au-dessus de nos historiques. La valeur des titres 123 IM ressort par conséquent en progression de 11% par rapport à la valeur nominal.

## TLP INVEST

Trois hôtels 4 étoiles à Paris

Février 2019



123CLUBPME 2017 a souscrit à des obligations convertibles émises par la société TLP Invest. L'objet de cet investissement est d'accompagner un propriétaire-exploitant qui disposait, avant l'opération, d'un portefeuille de trois hôtels 4\* à Paris (majoritaire et

minoritaire, deux fonds de commerce ainsi qu'un murs et fonds de commerce pour un total de 89 chambres et un fonds de commerce d'une brasserie depuis 2020). L'investissement en obligations convertibles a contribué à l'acquisition d'un quatrième hôtel 3\* de 45 chambres proche de la place de la République. L'objectif est de repositionner ce fonds de commerce en 4\* par une rénovation complète et d'en dynamiser la commercialisation.

Au cours de l'année 2020, du fait de la crise sanitaire et afin d'y faire face et de pallier la perte du chiffre d'affaires, le partenaire a mis en place toutes les mesures à sa disposition (reports d'échéances bancaires, obtention de PGE, reports de charges fiscales et sociales, chômage partiel...). Après des mois de janvier et février parfaitement en ligne avec le budget, l'ensemble des hôtels a dû fermer et seul l'hôtel Georgette a pu rouvrir sur les mois de septembre et octobre avec un taux d'occupation de 91% et un prix moyen hors taxes de 98€. L'hôtel a dû refermer ensuite ses portes au cours du mois de novembre.

Le partenaire a profité de ces périodes de fermeture pour lancer les travaux de repositionnement de « l'Hôtel du Nord et de l'Est » prévus au Business Plan, dont les financements avaient été sécurisés lors de l'opération d'acquisition et qui devraient durer 12 mois. Une procédure d'éviction de la brasserie du rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'hôtel Georgette s'est achevée cet été.

Le partenaire a également profité du second confinement pour reprendre opérationnellement cette brasserie et lancer des travaux de repositionnement plus haut de gamme, en rafraîchissant la salle et la terrasse et en créant 3 chambres supplémentaires.

Les périodes de fermeture ont par ailleurs été mises à profit pour mener à bien différents travaux de rafraîchissement dans les deux autres hôtels du groupe.

Compte tenu du manque de visibilité de l'impact de la Covid-19 sur l'année 2021 et les incertitudes sur les niveaux de valorisation du secteur, une décote forfaitaire a été appliquée sur la valeur d'entreprise lors de l'exercice de valorisation. Les obligations ressortent couvertes. La ligne reste donc valorisée au nominal, additionnée des intérêts courus.

## TERRASSES HORIZON BLEU

Plusieurs EHPAD dans les Bouches-du-Rhône Juin 2017



La société Terrasses Horizon Bleu a pour objet la détention et l'exploitation de plusieurs EHPAD dans les Bouches-du-Rhône (11), aux côtés du Groupe Medeos, aujourd'hui 11ème Groupe privé d'EHPAD en France. Ce dernier, en complément de son investissement en capital à hauteur de 18% dans le projet, assure l'exploitation quotidienne des quatre établissements depuis leur reprise en juillet 2017.

Les 4 EHPAD concernés par l'opération totalisent 349 lits et se situent à Marseille pour 3 d'entre eux et en périphérie immédiate de la ville pour le dernier. Il s'agit d'actifs matures disposant de taux d'occupation élevés et de très bons emplacements.

L'exercice 2020 a été meilleur qu'initialement prévu, notamment grâce aux aides perçues par les différents établissements afin (i) de compenser les surcoûts liés à l'achat de matériel supplémentaire (masque, sur blouses, gel etc.) (ii) compenser la baisse du chiffre d'affaires due à la suspension des admissions puis à la difficulté d'accueillir de nouveaux résidents et (iii) verser une prime aux personnels. Ces aides variées ont permis de limiter l'impact de la baisse du taux d'occupation sur les EHPAD liée à la pandémie. Les bons résultats 2020 sont également liés à la mise en place de mesures d'économies identifiées lors de l'acquisition.

Au cours des 6 premiers mois de l'année 2021, l'activité n'est pas encore repartie sur les standards historiques de taux d'occupation, avec un taux d'occupation moyen de 86,5% sur le premier semestre dans un contexte sanitaire toujours tendu.

Courant premier semestre 2021, le partenaire exploitant nous a informé d'un processus de cession sur l'ensemble du groupe Medeos, impliquant à terme un changement de contrôle. Nous avons accepté ce changement de contrôle à terme sous réserve d'un exercice à terme irrévocable des promesses de vente par l'acquéreur adossé d'une caution de celui-ci. L'opération devrait se déboucler au plus tard le 31 décembre 2021. Ainsi, cette opération permettra aux fonds 123 IM de rester jusqu'au terme prévu et dans les mêmes conditions de TRI sans risque.

Compte tenu des éléments précités, les titres sont revalorisés au prorata du call soit +14% du nominal au 30 juin 2021.

## MANDERLEY

Murs et fonds Juin 2017



La société détient les murs et le fonds de commerce d'un établissement pour personnes âgées dépendantes de 67 lits situé dans le 8ème arrondissement de Marseille. Cet établissement est actuellement géré par le groupe Medeos, 11ème acteur privé français sur le secteur des EHPAD. Ce dernier, en complément de son investissement en capital à hauteur de 19% dans le projet, assure l'exploitation quotidienne de l'établissement depuis sa reprise en juillet 2017.

L'exercice 2020 a été meilleur qu'initialement prévu, grâce notamment aux aides perçues par les différents établissements afin (i) de compenser les surcoûts liés à l'achat de matériel supplémentaire (masque, sur blouses, gel etc.) (ii) compenser la baisse du chiffre d'affaires due à la suspension des admissions puis à la difficulté d'accueillir de nouveaux résidents et (iii) verser une prime aux personnels. Ces aides variées ont permis de limiter l'impact de la baisse du taux d'occupation sur les EHPAD liée à la pandémie. Les bons résultats 2020 sont également liés à la mise en place de mesures d'économies identifiées lors de l'acquisition.

Au cours des 6 premiers mois de l'année 2021, l'activité n'est pas encore repartie sur les standards historiques de taux d'occupation, avec un taux d'occupation moyen de 76,4% sur le premier semestre dans un contexte sanitaire toujours tendu.

Courant premier semestre 2021, le partenaire exploitant nous a informé d'un processus de cession sur l'ensemble du groupe Medeos, impliquant à terme un changement de contrôle. Nous avons accepté ce changement de contrôle à terme sous réserve d'un exercice à terme irrévocable des promesses de vente par l'acquéreur adossé d'une caution de celui-ci. L'opération devrait se déboucler au plus tard le 31 décembre 2021. Ainsi, cette opération permettra aux fonds 123 IM de rester jusqu'au terme prévu et dans les mêmes conditions de TRI sans risque.

Compte tenu des éléments précités, les titres sont revalorisés au prorata du call soit +14% du nominal au 30 juin 2021.

## BRIDGE GESTION

Quatre EHPAD en Seine et Marne

Juin 2017



123Club PME 2017 a investi aux côtés du Groupe Bridge, un investisseur-opérateur d'EHPAD, dans la société Bridge Gestion qui a réalisé l'acquisition de 3 EHPAD en 2018 et un EHPAD en 2019, tous situés en Seine et Marne.

- **Résidence Le Château** : l'acquisition de la société détenant le fonds de commerce et les murs de l'établissement de 92 lits a été réalisée en janvier 2018. La résidence a fait l'objet de travaux de rénovation importants sur toute l'année 2018 afin de renforcer l'attractivité de l'établissement. En 2020, le taux d'occupation de l'établissement a été impacté par la crise sanitaire et s'est établi à 90%. On constate cependant une hausse du prix hébergement et du chiffre d'affaires qui s'est établi à 4300 K€ liée aux aides importantes reçues de l'état (compensation perte de chiffre d'affaires, financement des surplus de consommables...). La société a réalisé un EBITDAR de 1 510 K€ soit 35% de marge. Ces chiffres sont très satisfaisants. Les très bonnes performances se poursuivent en 2021, sur les 6 premiers mois de l'année avec un taux d'occupation à 98%.

- **Résidence Baccara** : l'acquisition de la société détenant le fonds de commerce de l'établissement de 21 lits et la SCI détenant les murs SCI Mirvaux a été réalisée le 15/02/2018. Les très bonnes performances de 2019 se confirment en 2020, la société affiche un taux d'occupation de 98% et a réalisé un chiffre d'affaires de 1109 K€ pour un EBITDAR de 419 K€ soit 38% de marge. La très bonne rentabilité de l'établissement se justifie par les nombreuses synergies mises en place avec la Résidence du Château située à proximité. Le taux d'occupation s'est établi en moyenne à 96,1% sur les 6 premiers mois de l'année 2021, les performances sont en ligne avec 2020. Des travaux d'extension vont être entrepris afin de créer 6 chambres supplémentaires (déjà autorisées par l'ARS).

- **Résidence les Deux Moulins** : l'acquisition du fonds de commerce de l'EHPAD de 19 lits a été réalisée le 29/03/2018. L'établissement fait l'objet en 2018 de travaux de rénovation afin d'améliorer l'attractivité de l'établissement. Les très bonnes performances de 2019 se confirment en 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1 024 K€ et un EBITDA de 282 K€, soit une marge de 28%. Les résultats sont très satisfaisants. Le taux d'occupation s'est établi en moyenne à 100% sur les 6 premiers mois de l'année 2021, les performances sont en ligne avec 2020.

- **Résidence Les 7 Moulins** : l'acquisition de la société détenant le fonds de commerce de l'établissement de 21 lits a été réalisée le 29/05/2019. La reprise de l'établissement s'est bien déroulée et les chiffres sont conformes au budget en 2019. On constate une forte augmentation des performances en 2020 avec un taux d'occupation qui s'est établi à plus de 100% et une forte croissance du tarif hébergement. Le chiffre d'affaires atteint 1 105 K€ et l'EBITDA 425 K€ soit 38%. Le taux d'occupation s'est établi en moyenne à 100% sur les 6 premiers mois de l'année 2021, les performances sont en ligne avec 2020.

La réorganisation capitalistique du groupe Bridge qui a eu lieu le 29 juin 2021 a fixé la valorisation des actions détenues par les fonds 123 IM dans Bridge Gestion à 12 962 K€, nous retenons donc cette valorisation. La performance des titres s'est établie donc à +22% du nominal.

## RÉSIDENCE LA COLLINE DE LAS PEYRERES

Détention et exploitation d'un EHPAD

Septembre 2017



La société Résidence la Colline de Las Peyreres a pour objet la détention et l'exploitation de l'EHPAD Résidence « Las Peyreres » situé à Simorre, exploité par PhEilogeris et disposant de 65 lits. L'acquisition de la société s'est faite en mars 2018.

En 2020 et 2021, le secteur des EHPAD a été en première ligne dans le cadre de la crise sanitaire actuelle, les résidents d'EHPAD étant plus vulnérables face au virus de la Covid-19. Trois EHPAD sur quatre en France ont été touchés par au moins une contamination et la perte de chiffre d'affaires s'est établie à 6,5% en moyenne en France en 2020.

La filière était préparée pour faire face à une telle crise, et la vigilance a été maintenue à un niveau élevé via la mise en place de protocoles sanitaires stricts. Afin de limiter l'impact de la baisse du taux d'occupation lié à l'absence de nouveaux résidents pendant les périodes de restrictions, le gouvernement a débloqué une aide de 1,2 milliard d'euros pour répondre aux besoins financiers immédiats des EHPAD avec un triple objectif : (i) compenser les surcoûts liés à l'achat de matériel supplémentaire (masque, surblouses, gel etc.) pour 231 millions d'euros, (ii) compenser à hauteur de 280 millions d'euros la chute du chiffre d'affaires due à la suspension des admissions et aux décès d'un nombre important de pensionnaires et (iii) verser une prime de 506 millions d'euros aux personnels.

Dans le contexte de la crise sanitaire, nous avons constaté une augmentation de l'intensité concurrentielle dans certains territoires au début de l'année 2021 due aux nombreux lits vacants ainsi qu'à une image du secteur très impactée. Néanmoins, nous constatons depuis juin 2021 une nette amélioration avec des taux d'occupation qui retrouvent progressivement les niveaux d'avant crise en raison (i) des campagnes de vaccination efficaces qui ont fortement limité la mortalité liée au Covid, (ii) des levées des contraintes du protocole sanitaire assurant un retour à la vie normale pour les résidents et les familles et (iii) des mesures fortes prises par les pouvoirs publics pour revaloriser les métiers des EHPAD.

Les bonnes performances constatées depuis la reprise de l'établissement en 2018 se poursuivent en 2020 et 2021 malgré la crise sanitaire. La société a réalisé en 2020 un chiffre d'affaires de 2 561 K€ et un EBITDA de 512 K€ (20% de marge) en progression par rapport à 2019 et supérieur au budget. Sur les 6 premiers mois de l'année 2021, le taux d'occupation est toujours optimal, à 99%. La société réalise un chiffre d'affaires de 1 414 K€ en avance par rapport au budget.

Concernant l'organisation de l'EHPAD, le management limite les investissements en vue d'une potentielle future délocalisation de l'établissement. Le changement de site est justifié par des difficultés de recrutement du personnel du fait de l'éloignement du village de Simorre de tout lieu urbain. Des discussions sont en cours avec les autorités de tutelles ainsi que les élus locaux. Néanmoins, des travaux de maintenance sont en cours pour conserver l'établissement aux normes. Le bail était à échéance en 2019 et n'a pas été renouvelé.

Le test de valorisation réalisé sur des multiples de comparables fait ressortir une valorisation des actions de la société supérieure au prix de l'option d'achat accordée au partenaire. Les actions étant couvertes, elles sont valorisées au prorata de l'option au 30 juin 2021 soit une progression de +14% depuis l'origine.

## SMILODON

Laboratoires de prothèses dentaires

Mars 2018



La société Smilodon a vocation à créer une plateforme régionale (Sud-Ouest) de croissance externe dans le secteur des laboratoires de prothèses dentaires via l'acquisition de plusieurs laboratoires déjà

existants. La société Smilodon a été constituée en mars 2018 et a acquis son premier laboratoire fin juin 2018, à la barre du tribunal de commerce. Par la suite, la société a acquis la société Atelier Dentaire en octobre 2018 puis le laboratoire Acolas en décembre 2019.

Après une année 2019 moins bonne que prévue, liée notamment à l'évolution réglementaire (prise en charge à 100%), un effet de report sur 2020 aurait dû avoir lieu, mais n'a pas été constaté du fait de la crise du Covid-19. Dans ce contexte sanitaire, la rentabilité du groupe s'est fortement érodée au cours de l'exercice 2020 avec un EBITDA à 520 K€ soit 15% du chiffre d'affaires et 370 K€ de PGE ont été obtenus.

Début 2021, les 3 laboratoires ont été réunis sur un site unique à Toulouse. Ce déménagement devrait permettre d'économiser 100 K€ de loyers et 100 K€ de frais internes de livraisons. Cependant, l'activité ne reprend pas encore comme elle devrait et le management semble éprouver des difficultés à mettre sur une bonne dynamique l'ensemble de l'activité. De ce fait, un manager de transition a été mis en place et des pistes de cession sont lancées avec un objectif de cession des titres à 1€ auprès d'un acteur significatif du secteur.

Malgré la volonté affichée des dirigeants de structurer le groupe, notamment via le déménagement effectué en début d'année, la crise sanitaire a fortement altérée l'activité et les sociétés d'exploitation. Pour l'ensemble des raisons évoqué, il est décidé de provisionner l'ensemble de la ligne.

## LA HOLDING AU 30/06/2021



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de création	28/01/2018
Forme juridique	SA
Zone géographique	France
Investissement en non coté	100%
Eligible à l'apport cession	Oui
Valeur nominale de l'action	1€
Montant collecté	8 367 431€
Actif net au 30/06/2021	7 599 200,32€
Valeur liquidative au 30/06/2021	0,9081€

## PERFORMANCES AU 30/06/2021

6 mois	1 an	Depuis l'origine
+5,46%	-3,99%	-9,19%

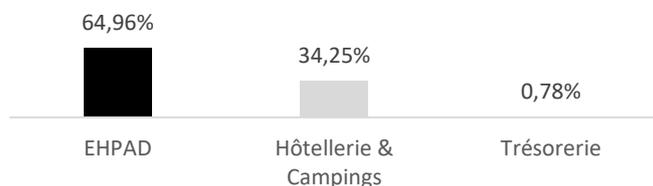
Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

## DESCRIPTIF DES CESSIONS RÉALISÉES

Nom	Date de cession	Multiple réalisé
Bridge Performance	02/07/2021	Entre 1 et 2x
<b>1 ligne cédée au 30/06/2021</b>		

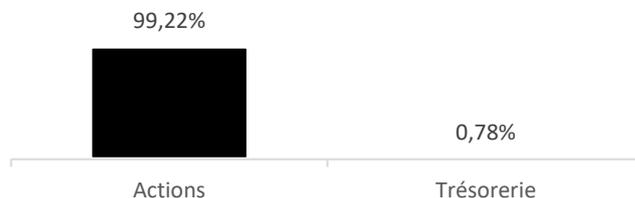
## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET AU 30/06/2021

### Par secteurs



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

### Par classe d'actif



## COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 juin 2021, la société holding 123Club PME 2018 détient trois sociétés en portefeuille :

- ASD Coupole : Société exploitante de fonds de commerce d'EHPAD dans le sud de la France
- Société Hôtelière de Pujols : Société exploitante de murs et de fonds de commerce hôteliers sous enseigne, également situés dans le sud de la France
- Bridge Performance : Société exploitant deux EHPAD en Normandie.

La bonne performance du semestre est notamment dû à la cession de Bridge Performance cédée fin juillet 2021. La valorisation du prix de cession est prise en compte au présent arrêté. Le multiple de l'opération s'établit à 1,32x.

Malgré cette belle sortie, la performance depuis l'origine reste pénalisée par les frais du véhicule qui ne sont pas encore compensés totalement par les revenus, ainsi que la prise de provision partielle sur Société Hôtelière de Pujols. En effet, le secteur de l'hôtellerie a souffert de la crise sanitaire et malgré un été satisfaisant, les performances des actifs ne sont pas encore normatives.

Nous restons confiants sur la résilience du secteur à moyen terme ainsi que sur l'amélioration des résultats de la société Hôtelière de Pujols car l'investissement reste relativement récent (2019).

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.

#### ASD LA COUPOLE

##### Fonds de commerce



123 IM avait investi dans la société ASD La Coupole pour un montant de 3700K€ en décembre 2017 afin d'acquérir la société SAS Dajora détenant le fonds de commerce de l'EHPAD Maguen (53 lits - Marseille).

Une nouvelle opération en 2019 a consisté à réinvestir au sein du groupe ASD La Coupole afin d'acquérir (i) la société détenant les fonds de commerce de l'EHPAD la Souvenance (62 lits à Marseille) et de la résidence autonomie la Forezienne (24 lits à Marseille) ainsi que (ii) 57 autorisations de lits d'EHPAD.

En 2020, les établissements ont été fortement impactés par la crise sanitaire, plusieurs cas de Covid-19 dans les salariés et les résidents ont été détectés. Le management s'est attelé à la gestion de ces périodes de crise notamment avec la réorganisation du personnel absent et les demandes d'aides auprès de l'état.

Les performances 2020 de l'EHPAD Maquen sont, malgré le contexte sanitaire, en croissance notamment liées à l'augmentation du taux d'occupation qui atteint 92%. La société réalise 2 551 K€ et un EBITDA de 458 K€ soit une marge de 18%.

Avant le reprise, les établissements Souvenance et Forezienne avaient été délaissés par les cédants. La crise sanitaire en 2020 n'a pas permis de remonter le taux d'occupation à un niveau historique. Cependant, la société détenant les deux résidences réalise un chiffre d'affaires de 3 070 K€, en croissance par rapport à 2019 suite à la réception d'aides de l'Etat. L'EBITDA 2020 s'élève à -14 K€. Les établissements Souvenance et Forezienne ont été fortement touchés par la crise sanitaire avec plusieurs décès des résidents en fin d'année 2020. L'interdiction de nouvelles entrées pendant les périodes de cluster ou de confinement n'ont pas permis de remonter rapidement le taux d'occupation en 2021. Cependant, on constate depuis juin 2021 une remontée des taux d'occupation suite à (i) des campagnes de vaccination efficaces qui ont fortement limité la mortalité liée au Covid-19, (ii) des levées des contraintes du protocole sanitaire assurant un retour à la vie normale pour les résidents et les familles et (iii) des mesures fortes proposées par les pouvoirs publics pour revaloriser les métiers des EHPAD.

La société ASD détient actuellement 172 autorisations de lits d'EHPAD et 24 lits d'EHPA et souhaite les regrouper afin de créer 2 EHPAD dans 2 nouveaux bâtiments (murs externalisés) : 88 lits à Martigues et 84 lits d'EHPAD à Istres. Les déménagements sont prévus en 2023. Ainsi les établissements continueront d'être exploités dans leur bâtiment actuel en attente du transfert. Les permis de construire des deux établissements ont

été déposés en juillet et août 2020. Le permis d'Istres a été validé et purgé de tout recours et celui de Martigues est toujours en cours d'instruction.

ASD va signer, fin octobre 2021, un contrat de promotion immobilière (CPI) avec le promoteur Edelis afin de construire le bâtiment d'Istres en vue d'accueillir le nouvel EHPAD de 84 lits. La construction du bâtiment d'Istres va être financée en crédit-bail immobilier (accord du crédit bailleur validé). Une nouvelle augmentation de capital pour un montant de 1100 K€ devrait être réalisée fin octobre 2021 afin de financer l'avance preneur du crédit-bail. Un rapport d'évaluation du groupe ASD est en cours afin de déterminer le prix de souscription de l'action de cette nouvelle augmentation de capital. Pour l'établissement de Martigues, des discussions avec une foncière sont en cours pour la reprise en VEFA de l'établissement.

Un test de valorisation réalisé sur la base des multiples comparables du portefeuille de 123 IM fait ressortir la valeur des actions de préférence au-dessus du nominal. Par mesure de prudence et en attente de la signature du contrat de promotion immobilière pour la construction du nouvel EHPAD et de la validation du deuxième projet, nous maintenons une valorisation des actions au prix de revient.

## SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE DE PUJOLS

Murs et fonds de commerce

Juillet 2019



L'opération consiste en l'acquisition des murs et du fonds de commerce d'un Campanile de catégorie 3\* de 50 chambres et du fonds de commerce d'un Ibis Styles de catégorie 3\* de 48 chambres à Villeneuve-sur-Lot (Lot-et-Garonne). L'opération a été réalisée le 10 juillet 2019. Nous avons ensuite réalisé l'acquisition d'un hôtel sans enseigne murs et fonds de 66 chambres situé à Bayonne en décembre 2019.

Compte tenu de la pandémie de Covid-19 et des mesures prises par le gouvernement, la performance des actifs fut significativement impactée, les actifs ayant fermé de mi-mars à fin-mai 2020.

L'ensemble des mesures nécessaires a été mis en place par le management : chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, PGE, etc.

- **Campanile Villeneuve** : le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 388 K€, soit un taux d'occupation de 34,7%. L'EBITDA s'établit lui à 65 K€, soit une marge de 9%. Bien que fortement impactée par la crise, la pertinence du modèle M&F a permis de limiter l'impact et de ne pas consommer de cash.

- **Ibis Styles Villeneuve** : le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 586 K€, soit un taux d'occupation de 45,0%. L'EBITDA s'établit lui à 16 K€. La bonne gestion a permis de limiter l'impact et de ne pas consommer de cash.
- **Bayonne** : le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 951 K€, soit un taux d'occupation de 49,2%. L'EBITDA s'établit lui à 33 K€, soit une marge de 9%. Bien que fortement impacté par la crise, la pertinence du modèle M&F a permis de limiter l'impact et de ne pas consommer de cash.

Bien que l'investissement (décembre 2019) demeure récent, nous appliquons une décote de 10% sur la valeur d'acquisition des actifs. Les actifs n'ont pu pour le moment présenter de performances normatives.

Ainsi, après application d'une décote Covid-19 forfaitaire de 10%, la valeur des titres s'établit en baisse de 23% sur la valeur des actions depuis l'origine.

## ZOOM SUR LES CESSIONS DU PREMIER SEMESTRE



L'opération a consisté à l'acquisition de deux EHPAD totalisant 58 lits en Normandie aux côtés de notre partenaire, le groupe Bridge, spécialisé dans la gestion d'établissements pour personnes âgées dépendantes et constitué de 15

établissements regroupant plus de 800 lits.

La participation a été cédée le 02/07/2021. Le partenaire Bridge Invest a exercé en avance la promesse de vente des titres détenus par 123 Club PE 2018 pour un montant équivalent au prix au premier jour de la période d'exercice contractuelle, soit une valeur des titres de 3137 K€ et un multiple réalisé de 1,32x l'investissement du Fonds 123 Club PME 2018.

## 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
<b>123 CLUB PME 2014 (PME LIEES)</b>														
PME HOTELLERIE NORD	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	0,4100
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PME HOTELLERIE OUEST	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,750	0,3400
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PME IMMO OUEST	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	1,000	1,250	1,250	1,300	1,3000
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	54 250,00
PME SENIOR IDF	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	1,300	1,3000
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	0,00
PME HOTELLERIE EST	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	0,750	0,750	0,750	0,3500	0,0000
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PME IMMO IDF NORD	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	0,750	0,750	0,750	0,5600	0,6532
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PME IMMO SUD	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	1,300	1,3000
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	54 250,00
PME SENIOR REGIONS	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	1,300	1,3000
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	0,00
PME HOTELLERIE SUD	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	1,000	0,750	0,5000	0,4500	0,4600
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	3 500,00
PME HOTELLERIE IDF	2014	VL + Distributions						1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	1,300	1,3000
		Frais cumulés						232 650,66	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	54 250,00
<b>123 CLUB PME 2015 (PME LIEES)</b>														
HOTELCO IDF OUEST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,000	1,2215	1,2000
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
HOTELCO NORD EST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,000	0,7500	0,5700
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
HOTELCO SUD	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	0,7500	0,2500	0,4500
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
HOTELPREMIUM IDF OUEST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,7370
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
HOTELPREMIUM NORD EST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,9850
		Frais cumulés							234 338,21	100 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
HOTELPREMIUM SUD	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,000	1,2215	0,4928
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PLEIN AIR EST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,000	0,8000	0,8900
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
PLEIN AIR OUEST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,000	1,2000	1,2000
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
RESIDENCE EST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,000	0,6500	0,5800
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
RESIDENCE OUEST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,000	0,7500	0,7100
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
LOGEMENT EST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,1900	1,2200	1,0282
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
LOGEMENT OUEST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	1,1900	1,2200	0,8695
		Frais cumulés							234 338,21	117 891,70	116 380,00	115 980,00	115 980,00	115 980,00
FRANCE TERTIAIRE	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,250	1,250	1,2500	1,2500
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
SUPEDUC PARIS IDF	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	0,750	0,750	0,5000	0,5000
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00	108 500,00
RETAIL PARIS IDF EST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	0,5000	0,2500	0,0000
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	3 500,00	3 500,00	0,00
RETAIL IDF OUEST	2015	VL + Distributions							1,000	1,000	1,000	0,7500	0,7500	0,0000
		Frais cumulés							234 338,21	108 500,00	108 500,00	108 500,00	3 500,00	0,00
<b>2016 / 2017 / 2018</b>														
123 CLUB PME 2016	2016	VL + Distributions								1,000	0,9901	0,9904	1,0426	1,0074
		Frais cumulés								4 212 586,07	1 649 778,89	1 649 778,89	1 650 518,86	1 651 258,84
123 CLUB PME 2017	2017	VL + Distributions									1,0132	1,0084	1,0681	1,0995
		Frais cumulés									3 685 631,32	1 110 637,52	1 066 207,52	1 333 221,90
123 CLUB PME 2018	2018	VL + Distributions										1,0000	0,9501	0,8611
		Frais cumulés										44 370,00	542 830,10	252 132,90

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

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.