

SCA

FRANCE PROMOTION
2018

Visa AMF n°18-078

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
PAR ACTIONS

123

INVESTMENT
MANAGERS

MONEY IN MOTION

L'autorité des marchés financiers a apposé le visa AMF n°18-078 en date du 7 mars 2018 sur le prospectus relatif à cette offre au public de titres financiers.

► France Promotion 2018 est une société en commandite par actions (SCA) à capital variable faisant une offre au public de 50 000 000 d'actions non cotées d'une valeur unitaire de 1 € offertes à toutes catégories d'investisseurs, personnes physiques ou morales ou autres entités, françaises ou étrangères, à l'exclusion des US Persons au sens de la réglementation américaine, soit une augmentation de capital total maximum de 50 000 000 € en cas de réalisation de la totalité de l'augmentation de capital proposée.

► Les actions de la SCA France Promotion 2018 pourront être souscrites jusqu'au jour de l'expiration d'une période de douze mois à compter du visa à minuit. Toute personne (à l'exclusion des US Persons au sens de la réglementation américaine) peut souscrire à cette augmentation de capital. Le minimum de souscription étant de 5 000 €. La souscription peut être réalisée dans le cadre du régime fiscal du PEA et du PEA PME. S'agissant d'une société à capital variable, les souscripteurs bénéficieront d'un droit de retrait statutaire à compter de la clôture du premier exercice social de la Société, soit le 31 décembre 2019, sous réserve du respect de la procédure de notification statutaire et que les demandes de retrait ne dépassent pas 10% du capital social de France Promotion 2018. Le droit de retrait sera mis en œuvre par le Gérant selon la règle « premier arrivé, premier servi ». S'agissant de demandes dépassant ce seuil de 10%, elles pourront (sans obligation) être satisfaites par 123 Investment Managers (actionnaire majoritaire à la date du visa du Prospectus et société de gestion de la Société).

► Le montant minimum de l'augmentation de capital s'élèvera à 2 500 000 €. Si le montant des souscriptions des actions n'atteint pas 2 500 000 € au plus tard le 30 juillet 2018, l'opération sera annulée et les souscripteurs seront remboursés.

Les souscripteurs seront tenus informés au moyen d'une communication sur le site Internet de la SCA France Promotion 2018.

FACTEURS DE RISQUE

► Avant toute décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre connaissance du prospectus et notamment des facteurs de risque et des frais qui y sont décrits ainsi que du document d'information clé (DIC) conforme aux dispositions du Règlement (UE) No 1286/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance. Les principaux facteurs de risque détaillés dans le prospectus à la section 4 « Facteurs de risques » de la première partie du Prospectus et à la section 2 « Facteurs de risques » de la seconde partie du Prospectus sont les suivants :

► Principaux risques propres à France Promotion 2018 ou à son secteur d'activité :

- Risque d'une diversification réduite des projets d'investissement.
- Risques liés aux secteurs de la promotion immobilière et du marchand de biens.
- Risque juridique (lié au pouvoir de l'associé commandité) incluant notamment les difficultés de révocation d'123 Investment Managers en sa qualité de Gérant.
- Risque de dépendance à 123 Investment Managers (actionnaire majoritaire à la date du visa du Prospectus et société de gestion de la Société).
- Risque lié aux conflits d'intérêts liés à la gouvernance de la Société, aux co-investissements, aux transferts de participations et d'investissements/désinvestissements.

- Risque de valorisation des participations de la Société.
- Risque lié à la valeur de cession des participations.
- Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société.
- Risques liés à la variabilité du capital social.
- Risque lié à la responsabilité de l'associé commanditaire exerçant son droit de retrait :

► Principaux risques propres aux actions faisant l'objet de l'offre au public :

- Risque d'annulation de l'offre si le montant des souscriptions des Actions n'atteint pas 2 500 000 euros.
- Risque lié à l'investissement en capital.
- Risque d'illiquidité pour le Souscripteur : les actions ne sont pas cotées.

AVERTISSEMENT

Les Investisseurs sont informés qu'ils pourraient se retrouver bloqués dans le véhicule pendant la totalité de sa durée de vie, soit pour un horizon maximum de 7 ans (incluant la période de liquidation).

123 IM a reçu une délégation de gestion pour la constitution et le suivi du portefeuille de participations de la SCA France Promotion 2018. Le prospectus est disponible sans frais chez 123 IM - 94 rue de la Victoire - 75009 Paris - www.123-im.com ainsi que sur le site internet de l'AMF www.amf-france.org. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la durée de vie maximale de la SCA France Promotion 2018 est de 7 années incluant la période de liquidation et que la durée cible de l'investissement proposé est entre 6 et 7 ans.

LES POINTS CLÉS FRANCE PROMOTION 2018

Investir dans un portefeuille
d'opérations de promotion
immobilière et de marchands de biens



UN TRI* CIBLE DE 7% (NET DE TOUS FRAIS DE GESTION, NON GARANTI) SELON LES HYPOTHÈSES D'123 IM AVEC UN HORIZON MAXIMUM DE 7 ANS, EN CONTREPARTIE D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

France Promotion 2018 est une société en commandite par actions (ci-après la « Société ») ayant pour objet d'investir dans les secteurs de la promotion immobilière et du marchand de biens en France principalement et en Europe de manière subsidiaire. La Société investira selon deux modèles, avec deux niveaux de risque différents :

1) d'une part sous forme de financement obligataire (obligations convertibles en actions, obligations avec bons de souscription d'actions) des promoteurs ou marchands de biens pour accompagner leur développement

2) d'autre part en capital (actions) ou compte courant en direct dans des opérations de promotion immobilière et de marchand de biens aux côtés d'acteurs sélectionnés par 123 IM.

L'objectif est de constituer un portefeuille composé de 17 à 40 projets offrant un TRI* cible de l'ordre de 7% (net de tous frais de gestion d'un montant annuel de 3%) avec un horizon maximum de 7 ans (incluant la période de liquidation) et qui intègre la constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 10% des montants levés dans le cadre de l'Offre jusqu'à la dissolution de la Société. Il est précisé qu'une participation ne pourra pas représenter plus de 20% du capital de la Société et plus de 3 M€ d'investissement et que l'exposition à un même promoteur ou marchand de biens ne pourra pas représenter plus de 35% du capital de la société.

Toute évolution négative des secteurs de la promotion immobilière et du marchand de biens pourrait avoir un impact sur les résultats de la société.

*TRI : Taux de rentabilité interne annualisé. Le rendement n'est ni garanti, ni contractuel. Il ne constitue qu'un objectif de gestion basé sur des estimations d'123 IM. Par ailleurs 123 IM rappelle qu'investir dans France Promotion 2018 comporte un risque de perte en capital.



LA MÉTHODE FRANCE PROMOTION 2018

France Promotion 2018 interviendra dans une opération de promotion immobilière lorsque celle-ci est **sécurisée sur les plans administratifs** (permis de construire purgé de tout recours), **financier** (accord sur la délivrance d'une garantie financière d'achèvement) et **commercial** (pré-commercialisation supérieure à 40%).

France Promotion 2018 prévoit de réaliser ses investissements en promotion immobilière selon cette approche aux côtés de partenaires expérimentés sélectionnés par 123 IM. Il s'agira d'opérateurs qui, selon l'analyse des gérants d'123 IM, sont bien établis dans leurs secteurs d'activité, justifient de plusieurs années d'expérience (ou ont des dirigeants justifiant de plusieurs années d'expérience dans ce secteur s'il s'agit d'un nouvel opérateur) et présentent un track record en ligne avec les performances normatives du secteur.




LA CROISSANCE DU SECTEUR Pousse LES PROMOTEURS ET MARCHANDS DE BIENS À TROUVER DE NOUVELLES SOURCES DE FINANCEMENT (SELON L'ANALYSE D'123 IM)

Le marché de l'immobilier résidentiel en France est structurellement soutenu par une demande importante. En effet, selon une analyse du journal Les Echos*, il faut construire chaque année 452 000 logements nouveaux pour satisfaire l'accroissement naturel de la demande tel que constaté depuis 10 ans. En attendant de connaître, dans deux mois, les premiers chiffres pour 2018, l'année 2017 aura été particulièrement faste pour le marché du logement neuf. En effet, à la fin de l'année 2017, les ventes de logements neufs poursuivent leur dynamique. Selon l'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI), les réservations sont en hausse grâce à des ventes en bloc qui progressent de +18,1%, alors que les réservations aux ménages restent stables. En augmentation de +8,3% sur les douze derniers mois, les réservations de logements neufs collectifs de l'année 2017 dépassent donc celles de 2016, qui marquaient déjà un retour aux niveaux satisfaisants d'avant-crise.

* Les Echos, 2014, Le mythe du million de logements manquants.

AVERTISSEMENT : Les Investisseurs sont informés que la croissance de ce secteur ne préjuge pas de la bonne performance de la Société.



SOUSCRIPTION DANS LE CADRE DE LA FISCALITÉ DU PEA ET DU PEA PME, EN CONTREPARTIE D'UNE DURÉE DE BLO-CAGE ET D'UN RISQUE DE PERTE EN CA-PITAL

Les titres de la SCA France Promotion 2018 pourront être logés dans l'enveloppe fiscale PEA et PEA PME et donc bénéficier d'une fiscalité avantageuse sur les éventuelles plus-values perçues à la sortie.

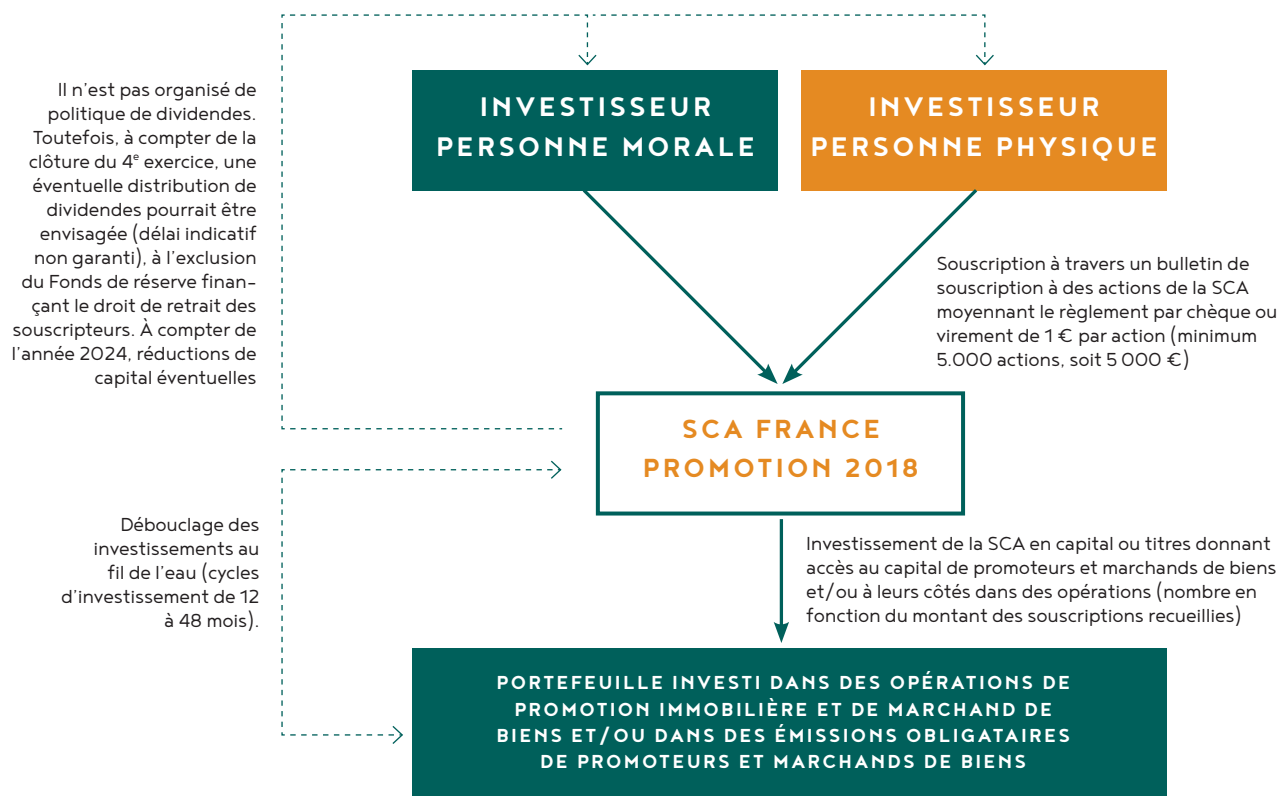
En effet, le PEA permet d'investir en actions tout en bénéficiant d'une exonération d'impôt sur les dividendes et les plus-values, à condition de n'effectuer aucun retrait pendant cinq ans et de réinvestir dans le PEA les dividendes, plus-values de cession et les autres produits que procurent les placements effectués dans le cadre du PEA. Pour les produits des placements effectués en actions ou parts de sociétés non cotées, l'exonération d'impôt sur le revenu est limitée à 10% du montant de ces placements.

Les investisseurs pourront également conserver les titres de la SCA France Promotion 2018 en nominatif pur sans frais ni droits de garde ou sur le compte titres de leur choix.

La fiscalité dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.

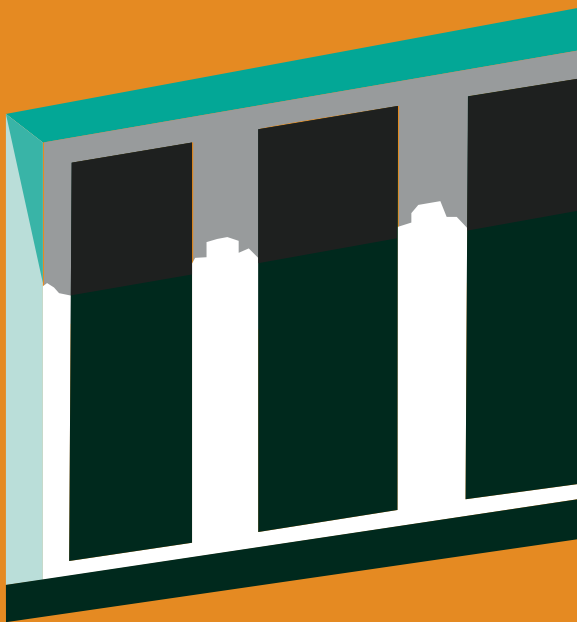
LE FONCTIONNEMENT EN DÉTAILS

Schéma synthétique de souscription à la SCA France Promotion 2018



123 IM établira chaque semestre une valorisation de la Société, en application de ses procédures internes de valorisation des actifs détenus par les fonds gérés par 123 IM (règles de valorisation AFG, AFIC, EVCA). Ces procédures de valorisation sont conformes aux principes et recommandations du comité de l'IPPEV décrits dans son guide d'évaluation « International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines » publié en décembre 2012. Ces recommandations prévoient notamment que les méthodes de valorisation devront déterminer la « juste valeur » des investissements détenus par la Société, correspondant au montant auquel s'effectuerait une transaction entre deux parties consentantes dans des conditions normales de marché à la date d'arrêté. Etant donné la nature des investissements que prévoit de réaliser la Société, 123 IM aura recours, lors du calcul de la juste valeur, à une approche multicritères intégrant notamment : les multiples de marché (multiples de transactions similaires), l'approche par les flux de trésorerie futurs ou DCF qui repose sur l'actualisation des flux de trésorerie futurs des projets, ou encore la valeur nominale augmentée des intérêts capitalisés pour les financements obligataires.

En tout état de cause, 123 IM utilisera une méthodologie adaptée à la nature, aux caractéristiques et aux circonstances de l'investissement et recourra à des données de marché, ainsi qu'à des hypothèses et estimations raisonnables. La dernière valorisation disponible de la Société sera communiquée à tout investisseur en faisant la demande dans les meilleurs délais. Par ailleurs, les actionnaires de la Société en seront informés dans le cadre d'un relevé de portefeuille arrêté au 31 décembre et transmis annuellement par courrier postal ou électronique.



MODALITÉS DE SORTIE :

Le mode de sortie prendra la forme soit d'une réduction du capital de la SCA France Promotion 2018, soit d'une liquidation de la Société. Pour les titres qui seraient souscrits dans le cadre du PEA ou du PEA PME, le revenu perçu lors de la sortie sera exonéré en totalité ou dans la limite de 10% du montant des placements dans le PEA ou PEA PME, selon que la sortie se fait par réduction ou par liquidation, et sous réserve de respecter les règles de fonctionnement du PEA.

Les souscripteurs bénéficieront d'un droit de retrait statutaire à compter de la clôture du premier exercice social de la Société, soit le 31 décembre 2019, sous réserve du respect de la procédure de notification statutaire et que les demandes de retrait ne dépassent pas 10% du capital social de France Promotion 2018. S'agissant de demandes dépassant ce seuil de 10%, elles pourront (sans obligation) être satisfaites par 123 Investment Managers (actionnaire majoritaire à la date du visa du Prospectus et société de gestion de la Société). Le montant du remboursement sera établi sur la base des comptes sociaux clos de l'exercice n au cours duquel la notification de retrait a été adressée à la gérance, tels qu'arrêtés par la gérance et certifiés par le commissaire aux comptes de la Société, montant libéré et non amorti de l'apport du retrayant augmenté de sa quote part dans les bénéfices (mis en réserve ou non) ou dans les pertes enregistrées dans les comptes sociaux clos en n. Ce droit de retrait sera financé par un Fonds de Réserve. À ce titre, France Promotion 2018 conservera 10% des montants levés sous forme de trésorerie investie dans des supports de type OPCVM quotidiennement liquides destinée à permettre aux souscripteurs de mettre en œuvre leur droit de retrait. Ce Fonds de Réserve serait augmenté en cas de nouvelle levée de fonds à hauteur de la même proportion de 10% pour chacune des éventuelles levées de fonds futures. À titre d'exemple, si les demandes de retrait s'élèvent à 17 % du montant du capital souscrit tel qu'arrêté en n-1 :

- Les demandes correspondant à 10 % du capital souscrit tel qu'arrêté en n-1 sont honorées et financées par le Fonds de Réserve;
- Le droit de retrait des associés commanditaires est mis en œuvre par le Gérant selon la règle « premier arrivé, premier servi »;
- 7 % du capital souscrit ne pourront pas faire l'objet d'un remboursement;
- 123 IM aura la faculté (sans obligation) de racheter ces 7% moyennant le paiement d'un montant déterminé sur la base des comptes sociaux clos de l'exercice n au cours duquel la notification de retrait a été adressée à la gérance, tels qu'arrêtés par la gérance et certifiés par le commissaire aux comptes de la Société, montant libéré et non amorti de l'apport du retrayant augmenté de sa quote part dans les bénéfices (mis en réserve ou non) ou dans les pertes enregistrées dans les comptes sociaux clos en n.

Les associés commanditaires pourront alors à leur choix : céder leurs actions librement à un tiers ; ou attendre l'ouverture de l'exercice n+1 pour exercer à nouveau leur droit de retrait dans les conditions statutaires. L'associé qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (article L. 231-6 alinéa du Code de commerce).

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT



UN PORTEFEUILLE D'OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DE MARCHANDS DE BIENS

France Promotion 2018 investira exclusivement dans des projets de promotion immobilière et de marchands de biens (sociétés non cotées) soit sous forme de financement obligataire (obligations convertibles en actions, obligations avec bons de souscription d'actions) des promoteurs ou marchands de biens pour accompagner leur développement soit en capital (actions) ou compte courant en direct dans des opérations de promotion immobilière ou de marchand de biens aux côtés d'acteurs sélectionnés par 123 IM.

L'objectif est de constituer un portefeuille composé de 17 à 40 projets offrant un TRI* cible de l'ordre de 7% (net de tous frais de gestion d'un montant annuel de 3%) avec un horizon maximum de 7 ans (incluant la période de liquidation) et qui intègre la constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 10% des montants levés dans le cadre de l'Offre jusqu'à la dissolution de la Société. Il est précisé qu'une participation ne pourra pas représenter plus de 20% du capital de la Société et plus de 3 M€ d'investissement et que l'exposition à un même promoteur ou marchand de biens ne pourra pas représenter plus de 35% du capital de la société. Toute évolution négative de ces secteurs d'activité pourrait avoir un impact sur les résultats de la société.

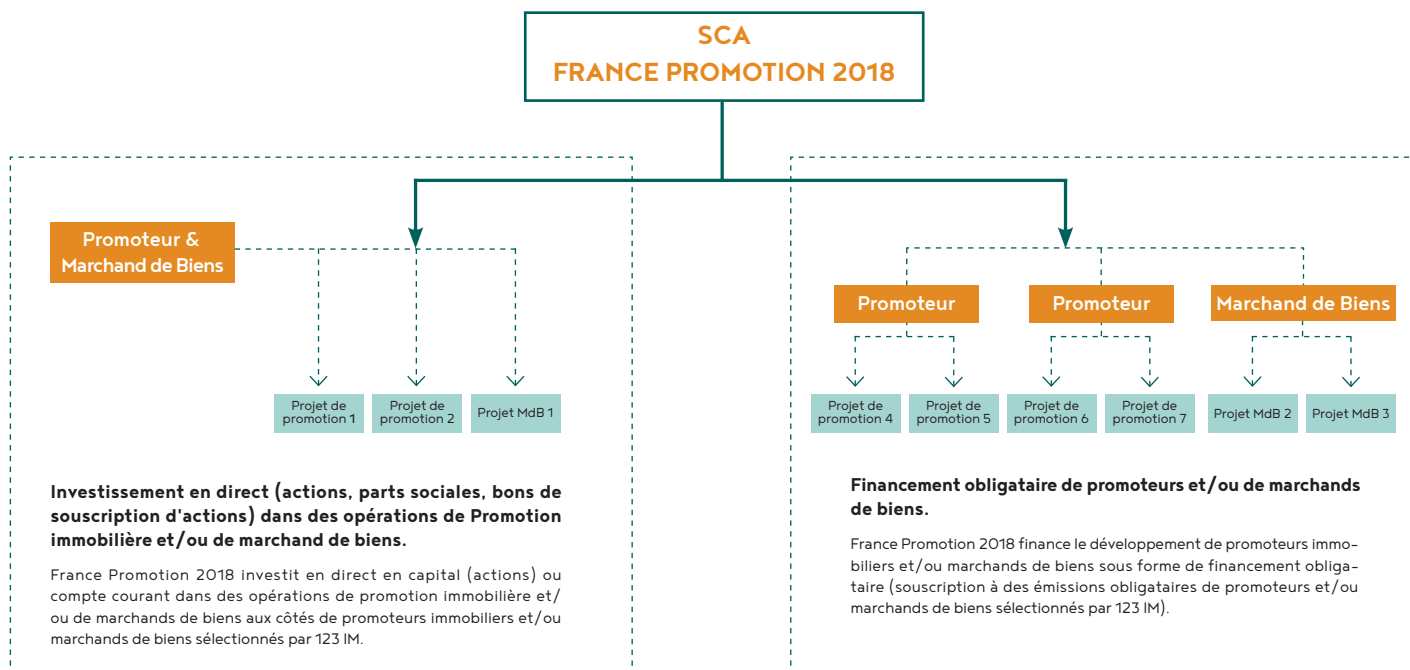
*TRI : Taux de rentabilité interne annualisé. Le rendement n'est ni garanti, ni contractuel. Il ne constitue qu'un objectif de gestion basé sur des estimations d'123 IM. Par ailleurs 123 IM rappelle qu'investir dans France Promotion 2018 comporte un risque de perte en capital.

123 IM collabore depuis plusieurs années avec des partenaires promoteurs et marchands de biens ayant une **solide connaissance de leurs marchés locaux** selon son analyse et ce, via des véhicules qui pour l'essentiel sont réservés à des investisseurs professionnels et qui ne sont pas accessibles au grand public, à la différence de France Promotion 2018. **Ces partenaires sont des acteurs de taille significative, ce qui leur permet d'avoir un bon maillage territorial pour être présents sur les zones à forte demande (croissance démographique, création d'emplois, développement du réseau de transports, etc.).**

La Société bénéficiera de l'expérience d'123 IM dans les projets qu'elle étudiera pour des investissements en France principalement et en Europe de manière subsidiaire. Le nombre de participations sera notamment fonction du montant des souscriptions recueillies. Ainsi, dans le cas où la Société ne disposerait que de 2.500.000€ à investir (seuil minimum en-deçà duquel l'Offre serait annulée), alors le maximum d'investissement par participation serait de 0,5M€ pour un minimum de 5 participations. Dans une telle hypothèse, la Société privilégierait des investissements en capital (actions) en direct dans des opérations de promotion immobilière ou de marchand de biens. En outre, dans une telle hypothèse, la Société investirait aux côtés d'au moins trois promoteurs différents.



SYNTHÈSE DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT : DEUX MODÈLES D'INVESTISSEMENT ET DEUX NIVEAUX DE RISQUE DIFFÉRENTS (ACTIONS ET OBLIGATIONS)



Les cycles d'investissement envisagés seront d'une durée de 12 à 48 mois. Au maximum, deux cycles d'investissement sont théoriquement possibles sur la durée de vie de la société.

LA MÉTHODE FRANCE PROMOTION 2018

La SCA France Promotion 2018 investira dans un projet de promotion immobilière lorsque celui-ci est sécurisé sur 3 plans :

- 1. Administratif** : permis de construire purgé de tout recours, terrain sous promesse de vente, études préliminaires, consultations des entreprises et appels d'offres achevés.
- 2. Financier** : crédits bancaires obtenus et accord sur la délivrance d'une GFA (Garantie Financière d'Achèvement)
- 3. Commercial** : l'opération affiche un taux de pré-commercialisation satisfaisant (entre 40% et 60%).

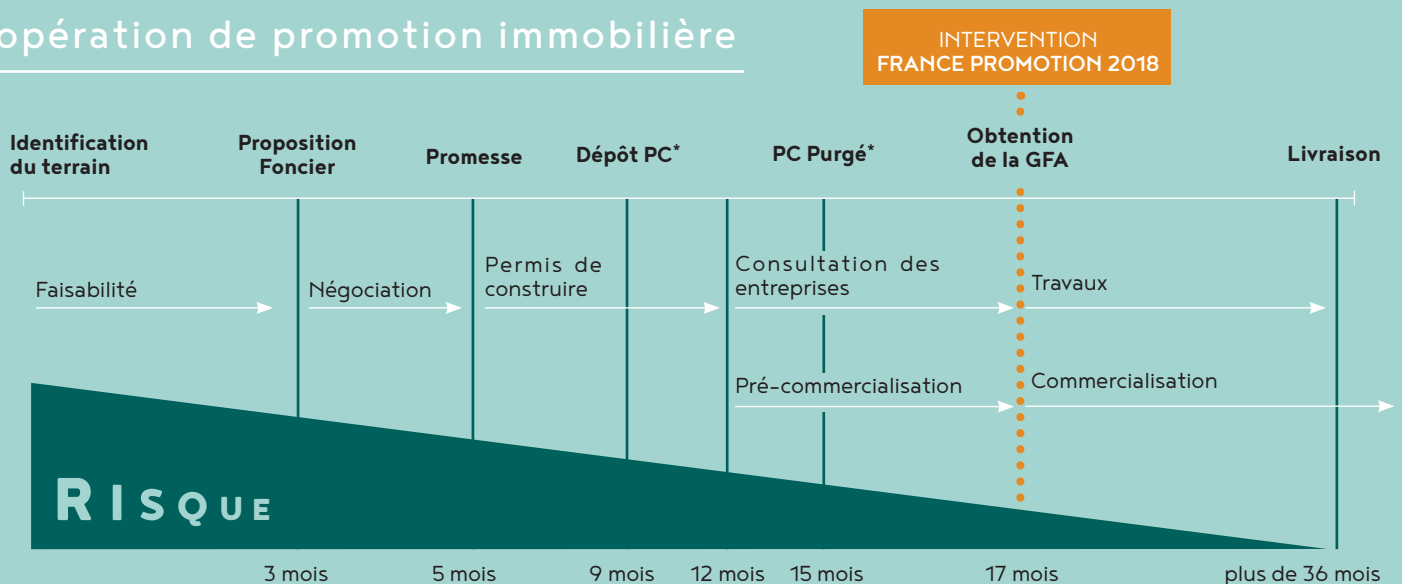
Qu'est-ce que la garantie financière d'achèvement (GFA) ?

Définie dans le code de la construction et de l'habitation (art. R.261-17 à 24), la garantie financière d'achèvement garantit aux clients acquéreurs des appartements qu'en cas de défaillance financière (dépôt de bilan par exemple) du promoteur, les travaux seront bien achevés par l'assureur-gérant. Elle est obligatoire pour toutes les opérations de promotion à usage d'habitation, de sorte que les acquéreurs ont la garantie d'être livrés de leur bien, même en cas de défaillance du promoteur. La GFA ne constitue pas une garantie contre un risque de perte en capital pour l'investisseur dans la SCA France Promotion 2018.

CO-INVESTISSEMENTS AUX CÔTÉS D'OPÉRATEURS ÉCONOMIQUES

La Société pourra co-investir dans des projets avec des acteurs de premier rang dans leur secteur d'activité afin de bénéficier de leur savoir-faire dans la gestion et l'exploitation du projet. Il s'agit d'opérateurs qui, selon l'analyse des gérants d'123 IM, sont bien établis dans leurs secteurs d'activité, justifient de plusieurs années d'expérience (ou ont des dirigeants justifiant de plusieurs années d'expérience dans le secteur concerné s'il s'agit d'un nouvel opérateur) et présentent un track record en ligne avec les performances normatives du secteur concerné.

Exemple de chronologie d'une opération de promotion immobilière



* PC - Permis de construire

Calendrier prévisionnel



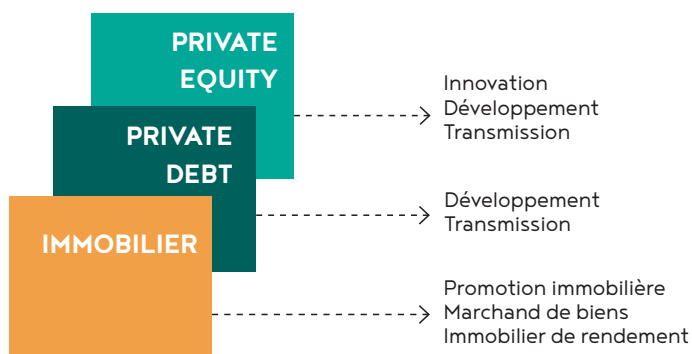
LES POINTS CLÉS D'123 IM

Un acteur expérimenté dans les secteurs de la promotion immobilière et du marchand de biens

1 UNE PLATEFORME D'OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

Depuis sa création en 2001, 123 IM s'est toujours fixé comme objectif d'offrir aux investisseurs des solutions d'investissement avec des cadres fiscaux, des horizons de placement et des perspectives de performances adaptés à leurs attentes.

123 IM met à disposition des investisseurs son expertise de plus de 15 ans dans ses différents métiers afin de leur proposer une offre d'investissement innovante et différenciante. Avec aujourd'hui 1,3 milliard d'euros d'actifs gérés pour le compte de 70 000 clients privés, 123 IM est devenue l'une des sociétés de gestion de référence des clients privés pour ces classes d'actifs.



2 115 M€ INVESTIS DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET LE MARCHAND DE BIENS

Depuis sa création en 2001, 123 IM a investi 1,8 milliard d'euros, dont une partie dans des secteurs à forte prépondérance immobilière comme l'hôtellerie et la dépendance-santé. Forte de cette expérience, 123 IM a développé depuis 2010 une expertise dans l'accompagnement du développement de promoteurs immobiliers et de marchands de biens sous forme de financement obligataire, mais également dans le financement d'opérations en direct de type résidentiel ou tertiaire (résidences pour séniors, hôtellerie...).

123 IM a déjà investi 115 M€ dans ce secteur à travers des sociétés civiles de construction vente (SCCV), des sociétés civiles immobilières (SCI) et des sociétés par actions simplifiées (SAS), représentant plus d'une centaine d'opérations réalisées via des véhicules qui pour l'essentiel sont réservés à des investisseurs professionnels et qui ne sont pas accessibles au grand public, à la différence de France Promotion 2018. Elle a acquis au fil des années une solide expérience de l'immobilier et dispose aujourd'hui d'une équipe de 5 personnes dédiée à ce secteur.

3 UN RÉSEAU DE PARTENAIRES

123 IM collabore depuis plusieurs années avec des partenaires promoteurs et marchands de biens ayant une solide connaissance de leurs marchés locaux selon son analyse. Ces partenaires sont des acteurs de taille significative, ce qui leur permet d'avoir un bon maillage territorial pour être présents sur les zones à forte demande (croissance démographique, développement du réseau de transports, etc.). A titre d'exemples, 123 IM collabore aujourd'hui avec Nafilyan & Partners, Gotham, Cibex, Alsei, DCB, Capelli ou encore Redman.

FACTEURS DE RISQUE

Rien ne garantit la rentabilité de l'investissement au capital de la SCA France Promotion 2018, ni même la récupération de tout ou partie de la mise de fonds initiale. Les Souscripteurs sont invités à prendre attentivement en considération l'ensemble des facteurs de risques décrits dans le Prospectus avant de prendre leur décision d'investissement.

La réalisation de tout ou partie des risques ci-dessous est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers de France Promotion 2018 ou leurs objectifs.

► **Risque d'une diversification réduite des projets d'investissement :** la diversification des projets d'investissement (en nombre de projets) peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant des sommes souscrites par les Souscripteurs. L'objectif d'un portefeuille de 17 à 40 participations pourrait être revu à la baisse dans le cas où la Société ne disposerait que de 2.500.000€ à investir (seuil minimum en-deçà duquel l'Offre serait annulée). Alors le maximum d'investissement par participation serait de 0,5M€ pour un minimum de 5 participations. Dans une telle hypothèse, la Société privilégierait des investissements en capital (actions) en direct dans des opérations de promotion immobilière ou de marchand de biens. En outre, dans une telle hypothèse, la Société investirait aux côtés d'au moins trois promoteurs différents. En tout état de cause, le nombre de participations sera notamment fonction du montant des souscriptions recueillies.

► **Risque de dépendance à la société 123 IM :** Il existe un risque de dépendance de la Société à l'égard de 123 IM (actionnaire majoritaire à la date du visa du Prospectus et société de gestion de la Société). S'agissant de la dépendance capitalistique, elle est appelée à disparaître dès lors qu'aux termes de l'Offre, la participation de la société 123 IM ne représenterait plus que 1,46% du capital social de la Société dans l'hypothèse où les souscriptions n'atteindraient que le montant de 2.500.000 euros (seuil en-deçà duquel l'opération serait annulée) et que 0,07% du capital social de la Société dans l'hypothèse où la totalité des Actions faisant l'objet de l'Offre serait souscrite.

► **Risques d'illiquidité :** la Société investira exclusivement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers, peu ou pas liquides. Par suite, il ne peut être exclu que la Société éprouve des difficultés à céder de telles participations au niveau de prix souhaité afin de respecter les objectifs de liquidation du portefeuille, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur liquidative de la Société.

► Risque lié aux conflits d'intérêts :

- **Risque de conflits d'intérêts liés à la gouvernance :** À la date du visa du Prospectus, 123 IM est la société de gestion de portefeuille de la Société et Gérante de la Société. 123 IM est également associé commandité et commanditaire (majoritaire). À l'issue de l'augmentation de capital, 123 IM cessera d'être actionnaire majoritaire de la Société. 123 IM en sa qualité de SGP gèrera les conflits d'intérêts en ce qui concerne les entités qu'elle gère (notamment en termes de politique de sélection des projets d'investissements, de transferts de participations / actifs). Tout examen de cette nature prendra en considération des intérêts des parties concernées ainsi que les circonstances donnant lieu au conflit. Il est rappelé que primera le principe de primauté de l'Intérêt du FIA et de ses porteurs de parts ou actionnaires prévu par l'article 319-3 du règlement général de l'AMF.

- **Risque de conflits d'intérêts en cas de co-investissement :** 123 IM gère différents véhicules. Il existe donc en principe un risque potentiel de conflit d'intérêt entre la Société et les autres véhicules d'investissement gérés par 123 IM s'agissant de la répartition des dossiers. Dans l'hypothèse où un co-investissement serait envisagé dans la mesure où il répond à la politique d'investissement de la Société et d'autres entités gérées par 123 IM, le co-investissement pourra être réalisé par la Société et les autres véhicules d'investissement sous réserve que le co-investissement soit réalisé en principe dans des conditions similaires notamment financières (sous réserve des spécificités propres à chaque véhicule concerné) et conformément au Code de Déontologie de l'AFG-AFIC relatif aux sociétés de gestion de portefeuille du capital investissement. Ces règles s'appliquent également à la sortie de l'investissement qui devra intervenir de manière conjointe, sauf conditions particulières (telles que l'échéance de la durée de vie des structures concernées, leur période d'investissement, leurs contraintes légales ou contractuelles de composition d'actif, leur trésorerie disponible pour répondre aux demandes de rachat de leurs parts ou actions). Dans tous les cas, les opérations seront réalisées avec pour objectif que les intérêts d'un co-investisseur ne soient pas privilégiés au détriment des autres.

- **Risque de conflits d'intérêt en matière de transfert de participation :** Il est envisageable que certains transferts de participations entre la Société et d'autres véhicules d'investissement gérés ou conseillés par 123 IM puissent être réalisés, notamment à l'occasion d'un désinvestissement de l'une ou l'autre de ces structures. Il est précisé que compte tenu du fait que ces transferts présentent un risque élevé de conflits d'intérêts, ces transactions n'interviendront qu'à condition d'être dûment justifiées pour la Société et le fonds concerné. Le cas échéant, lesdits transferts seraient réalisés conformément aux dispositions du Code de Déontologie de l'AFG-AFIC relatif aux sociétés de gestion de portefeuille du capital investissement en vigueur au jour du transfert. Aucun plafonnement de transferts n'est prévu.

- **Risque de conflits d'intérêts en matière de décisions d'investissement et de désinvestissement :** 123 IM en sa qualité de SGP gèrera les conflits d'intérêts en ce qui concerne les entités qu'elle gère en ce qui concerne la politique de sélection des projets d'investissements et les décisions de désinvestissement conformément aux procédures de 123 IM qui respectent en particulier les principes édictés par le Code de Déontologie de l'AFG-AFIC relatif aux sociétés de gestion de portefeuille du capital investissement.

► **Risque de valorisation des participations :** la Société investira exclusivement dans des titres non cotés dont la valorisation n'est pas aussi aisée que des titres pour lesquels il existe une référence à un marché de cotation.

► **Risque lié à la valeur de cession des participations :** les participations font l'objet d'évaluations annuelles selon la règle de la juste valeur. Quels que soient la prudence et le soin apportés à ces évaluations, la Société ne peut garantir que chaque participation de son portefeuille pourra être cédée à une valeur égale à celle retenue lors de la

dernière évaluation, cette dernière pouvant être inférieure ou supérieure, notamment compte tenu des incertitudes inhérentes à l'estimation de la juste valeur d'un instrument non coté (absence de marché régulé, accès limité à des données de marché...).

► **Risque juridique (lié au pouvoir de l'associé commandité) :** du fait de la forme de commandite par actions de la Société et de ses statuts, la révocation du Gérant de la Société, 123 IM, est difficile puisqu'elle ne peut être décidée que par le tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou de la Société elle-même. Par ailleurs, du fait de son statut de seul commandité et de la détention d'une part de commandité, 123 Investment Managers conservera une prédominance dans la Société même en cas de situation minoritaire dans l'actionariat. Ainsi, les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne seront valables que sous réserve d'une approbation du commandité, société du groupe 123 Investment Managers.

► **Risque lié à la composition du Conseil de Surveillance de la Société :** Le Conseil de Surveillance de la Société est composé de quatre membres dont trois sont dirigeants mandataires sociaux d'123 Investment Manager, gérant commandité de la Société. Le Conseil de surveillance a pour mission d'assurer le contrôle permanent de la gestion de la Société. Ainsi, la gestion de la Société par son gérant sera contrôlée par un organe collégial composé de dirigeants mandataires sociaux de ce gérant. Les mêmes personnes exercent donc la gestion de la Société en leur qualité de représentant légal de la personne morale gérante ainsi que le contrôle de la gestion de la Société en leur qualité de membre du conseil de surveillance.

► **Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société :** la Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques, n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats.

► **Risques liés aux secteurs d'activité :** Il existe des risques spécifiques liés aux secteurs de la promotion immobilière et du marchand de biens dans lesquels pourra investir France Promotion 2018. Certains investissements peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

► **Risques liés à la variabilité du capital social :** (1) La Société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à 37.000 euros et le capital autorisé fixé à 100.000.000 euros). Les Souscripteurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non dilution au capital, dans le cadre des augmentations de capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé. (2) Chaque actionnaire d'une société à capital variable peut demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions sous certaines conditions et modalités prévues aux articles 7.2.3 et 7.2.5 des statuts de la Société et résumées dans le Prospectus visé par l'AMF.

► **Risque lié à la responsabilité de l'associé ayant exercé son droit de retrait :** L'associé qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (article L. 231-6 alinéa du Code de commerce).

Par ailleurs, il existe d'autres risques propres aux valeurs mobilières :

► **Risque d'annulation de l'offre :** l'Offre sera annulée si le montant des souscriptions des Actions n'atteint pas 2.500.000 euros le 30 juillet 2018 au plus tard.

► **Risque lié à l'investissement en capital :** risque de perte partielle ou totale d'investissement comme tout investissement au capital d'une société.

► **Risque d'illiquidité pour le Souscripteur :** les actions ne sont pas cotées. Le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment, sans agrément, et bénéficier sous certaines conditions du droit de retrait statutaire (et du droit de rachat consécutif de ses actions). Les conditions et modalités du droit de retrait ainsi que le financement par la Société des demandes de retrait sont décrits dans les risques liés à la variabilité du capital décrits au paragraphe 4.3 du Prospectus visé par l'AMF. En conséquence, l'attention des Souscripteurs est attirée sur le fait que leur demande de retrait pourrait ne pas être intégralement exécutée, et que la liquidité de leurs titres n'est donc pas pleinement garantie (si les demandes de retrait sont globalement supérieures à 10 % du montant du capital souscrit en n-1).

► **Risque lié à la trésorerie :** les éventuels excédents de trésorerie de la Société pourront être investis en OPCVM ou FIA de trésorerie, titres de créances négociables ou produits de taux. Ils pourront également être placés sur des comptes rémunérés. Le Fonds de Réserve finançant le droit de retrait des souscripteurs sera investi dans des supports de type OPCVM quotidiennement liquides. Ces différents types de placement comportent un risque de baisse de taux d'intérêt pour la Société.

DIFFUSION DE L'OFFRE & INFORMATION DISPONIBLE

Cette offre est commercialisée conformément aux modalités décrites dans le Prospectus disponible sur le site internet www.123-im.com. Le dossier de souscription est disponible sur simple demande au siège d'123 IM, sur son site internet www.123-im.com et auprès des distributeurs de l'Offre. 123 IM mettra par ailleurs à disposition de l'ensemble des actionnaires de France Promotion 2018 le rapport annuel de gestion 2018 relatif à France Promotion 2018 ainsi que différents éléments sur son activité.

COMMERCIALISATION

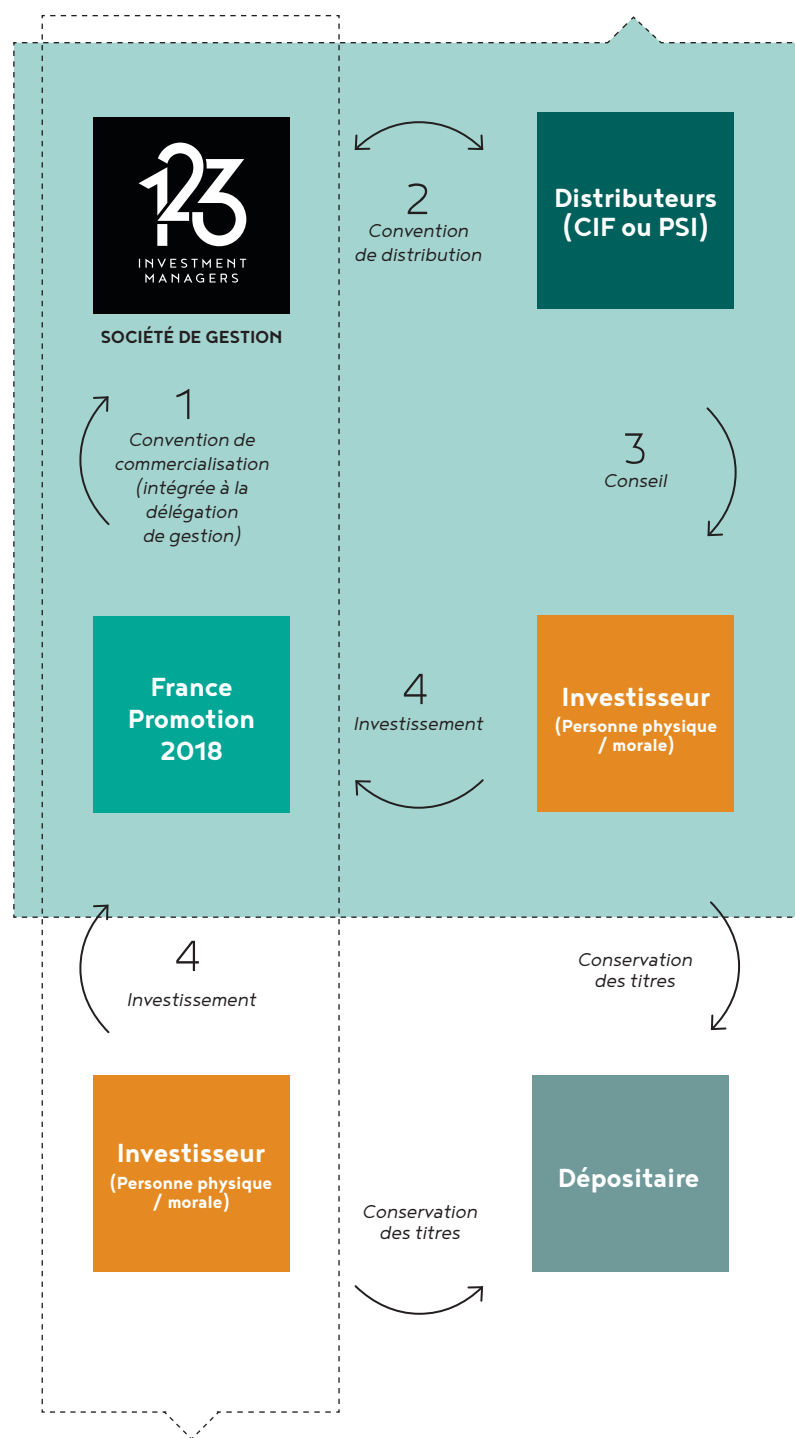
COMMERCIALISATION VIA LES DISTRIBUTEURS

1 La Société a conclu une convention de commercialisation avec 123 IM, Société de Gestion agréée par l'AMF. La rémunération d'123 IM n'excédera pas 3% net de taxes du montant de la souscription de l'Offre.

2 123 IM, en sa qualité de société de gestion de la Société, établit et signe des conventions de distribution avec des Distributeurs bancaires ou financiers (CIF-Conseillers en Investissements Financiers ou PSI) souhaitant présenter la Société à des Souscripteurs.

3 Les Distributeurs présentent à des Souscripteurs la Société et les assistent dans leurs démarches de souscription.

4 Les Souscripteurs peuvent également prendre connaissance des opportunités d'investissement dans la Société par le biais du site Internet <http://www.francepromotion2018.com> sur lequel le Prospectus et le dossier de souscription sont disponibles en téléchargement. Les Souscripteurs adressent leur dossier de souscription à 123 IM qui vérifie l'ensemble des pièces, l'adéquation de l'investissement par rapport aux objectifs du Souscripteur ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment.



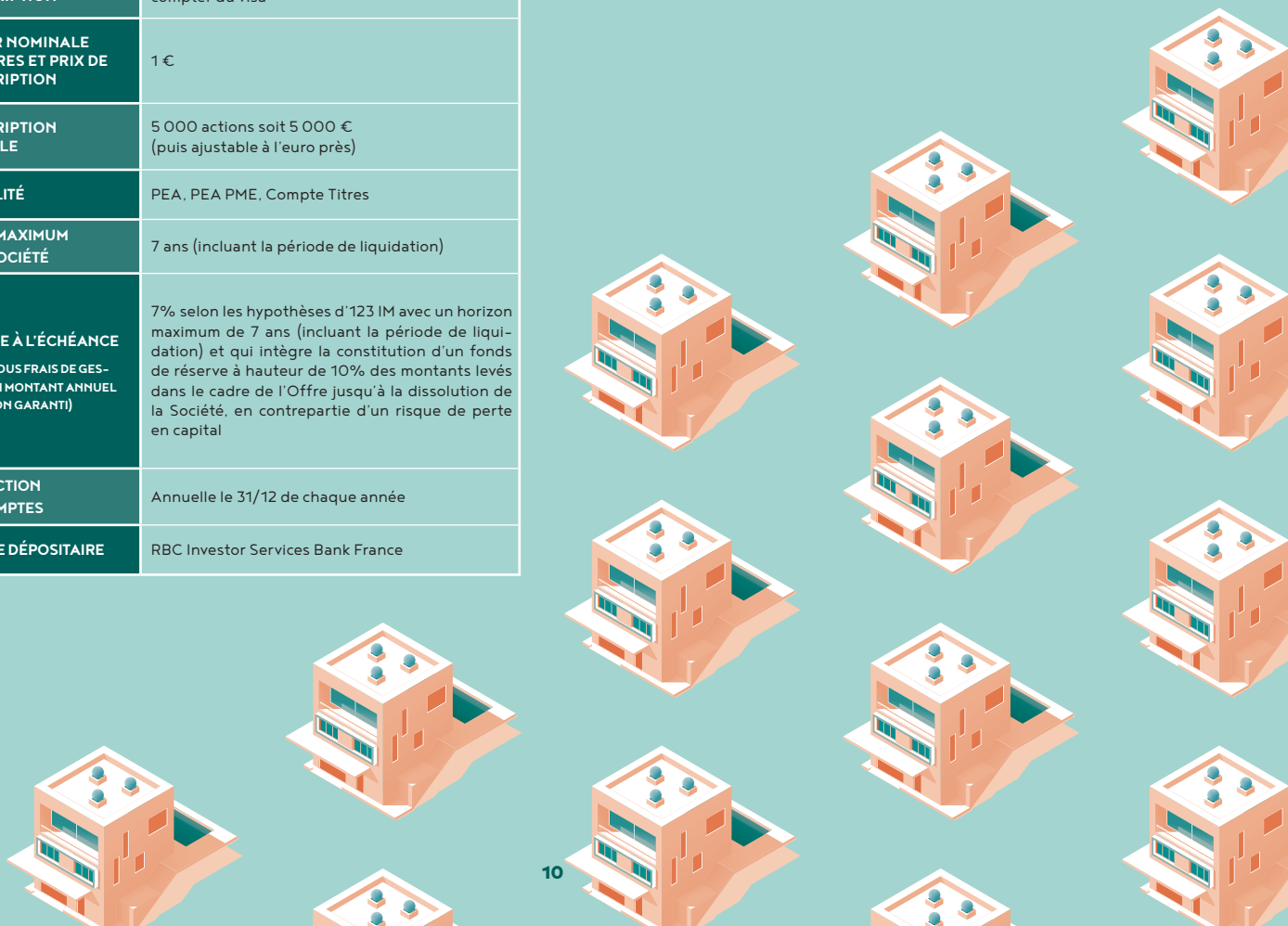
COMMERCIALISATION DIRECTE

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

| | |
|---|---|
| STRUCTURE JURIDIQUE | Société en commandite par actions |
| VISA AMF | Visa n°18-078 du 7 mars 2018 |
| SOCIÉTÉ DE GESTION | 123 IM, agréée par l'AMF sous le n° GP 01-021 |
| MODALITÉS DE SOUSCRIPTION | Document d'information clé (DIC) conforme aux dispositions du Règlement (UE) No 1286/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance et bulletin de souscription accompagné d'un chèque (ou virement) du montant total de la souscription. |
| SOUSCRIPTEURS | Toute personne physique ou personne morale ou autre entité, française ou étrangère, à l'exclusion des US Persons au sens de la réglementation américaine |
| OUVERTURE DES SOUSCRIPTIONS | Lendemain du visa AMF |
| PUBLICATION DES RÉSULTATS DE L'OFFRE AU PUBLIC ET DE L'ATTEINTE DU MONTANT MINIMAL D'AUGMENTATION DE CAPITAL DE 2.500.000 € | Au plus tard le 31 juillet 2018 |
| DATE LIMITE DE SOUSCRIPTION | À l'expiration d'une période de douze mois à compter du visa |
| VALEUR NOMINALE DES TITRES ET PRIX DE SOUSCRIPTION | 1 € |
| SOUSCRIPTION MINIMALE | 5 000 actions soit 5 000 € (puis ajustable à l'euro près) |
| ELIGIBILITÉ | PEA, PEA PME, Compte Titres |
| DURÉE MAXIMUM DE LA SOCIÉTÉ | 7 ans (incluant la période de liquidation) |
| TRI CIBLE À L'ÉCHÉANCE (NET DE TOUS FRAIS DE GESTION D'UN MONTANT ANNUEL DE 3%, NON GARANTI) | 7% selon les hypothèses d'123 IM avec un horizon maximum de 7 ans (incluant la période de liquidation) et qui intègre la constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 10% des montants levés dans le cadre de l'Offre jusqu'à la dissolution de la Société, en contrepartie d'un risque de perte en capital |
| PRODUCTION DES COMPTES | Annuelle le 31/12 de chaque année |
| BANQUE DÉPOSITAIRE | RBC Investor Services Bank France |

TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM) MAXIMAUX HORIZON D'INVESTISSEMENT : 7 ANS

| CATÉGORIES AGRÉGÉES DE FRAIS | Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximaux) | |
|--|---|--|
| | TFAM gestionnaire et distributeurs maximal (montants TTC) | dont TFAM distributeurs maximal (montants TTC) |
| Commission de placement | 0,43 % | 0,43 % |
| Frais récurrents de gestion et de fonctionnement | 3,00 % | 1,20 % |
| Frais de constitution | 0,02 % | - |
| Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations | - | - |
| Frais de gestion indirects | 0,05 % | - |
| TOTAL (% TTC) | 3,50 % = valeur du TFAM-GD maximal | 1,63 % = valeur du TFAM-D maximal |





123 FRANCE PROMOTION 2018
C/O 123 Investment Managers
94, rue de la Victoire
75009 Paris France
Tél. : +33 (0) 1 49 26 98 00

www.123-im.com