

Un portefeuille diversifié d'opérations de promotion immobilière et de marchands de biens.

LE FONDS AU 31/12/2020



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Société de gestion	123 IM
Date de création	25/10/2019
Forme juridique	FCPR
Activité	Opérations de promotion immobilière et marchand de biens
Instrument financier	Actions et Obligations
Zone géographique	France et zone Euro
Durée cible*	6 ans
Rendement cible net final*	7%**
Valeur nominale de la part	1€
Pourcentage appelé	100%
Pourcentage distribué	0%
Montant collecté	5 648 971€
Actif net au 31/12/2020	5 383 415,47€
VL au 31/12/2020	0,93€***

*La durée cible (hors période de souscription et de prorogation) et le rendement net cible ne sont ni garantis ni contractuels. Ils ne constituent qu'un objectif de gestion.

**Hors prime de souscription

***Cette part de la valeur intègre les distributions

COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 décembre 2020 le Fonds a clôturé sa période de collecte. A cette date il a donc collecté 5 648 971€ et a réalisé 14 opérations entre 71 K€ et 450 K€ pour un montant moyen de 300 K€, réalisées auprès de 8 partenaires promoteurs différents. Le montant total déployé s'élève à 2 404 K€ à ce jour. Le Fonds est ainsi investi à 54%.

Les parts sont valorisées légèrement en dessous du nominal du fait des droits d'entrée prélevés dans le Fonds et des frais courants engagés non encore compensés par la revalorisation des investissements effectués. Cela reflète une courbe en J propre aux Fonds de cette nature.

Le Fonds présente un bon rythme d'investissement, avec une forte pondération en opérations de marchand de biens dans une période où la promotion immobilière, en raison des élections municipales, avait été ralentie par la baisse de l'octroi des permis de construire.

En raison de l'épidémie de Covid-19, plusieurs chantiers ont été suspendus et nous constatons un décalage de 3 à 6 mois dans l'avancement des chantiers suite aux mesures de confinement prises par le gouvernement. Cependant à ce stade, ce décalage n'a pas affecté significativement le coût de construction des opérations, et les marges cibles restent globalement maintenues. Ainsi les investissements prioritaires réalisés restent à ce stade sur les mêmes perspectives de rentabilité et nous sommes en ligne avec nos objectifs de rentabilité brute

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 31/12/2020

6 mois	1 an	Depuis l'origine
-0,47%	-1,01%	-7,46%

Performances nettes des frais de gestion. La performance du fonds est constatée seulement quand les opérations de promotion immobilière sous-jacentes arrivent à leur terme c'est-à-dire lorsque les programmes sont entièrement commercialisés et les travaux sont en cours d'achèvement. Le rendement du fonds immobilier se concrétise donc en fin de vie du produit.

DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES ET À VENIR*

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
Pas de distribution au 31/12/2020		
Total		








*Date prévisionnelle de distribution en fonction du cash disponible.

ZOOM SUR LES OPÉRATIONS EN PORTEFEUILLE

Les opérations de marchand de biens ne disposent généralement pas de pré-commercialisation avant acquisition de l'actif (contrairement aux opérations de promotion immobilière). En effet, la sécurité de l'opération ne repose pas sur une pré-commercialisation mais sur la valeur d'acquisition de l'actif existant sur lequel porte l'opération.

OPÉRATION	PROMOTEUR	DESCRIPTION	L'INVESTISSEMENT	SUIVI AU 31/12/2020
RENÉ BOULANGER 	LEFT BANK	Opération de marchand de biens consistant en la rénovation lourde, une fois libéré, d'un immeuble, à usage mixte revente à la découpe des lots le composant.	Date : Octobre 2019 Localisation : Paris (75) Montant investi : 170 000€	Commercialisation : 0% Avancée des travaux : Immeuble muré et sécurisé Livraison : T2 2022
CIMES LODGE 	ALPINE LODGES	Opération de marchand de biens d'un ensemble immobilier de 17 appartements d'une surface de plancher globale de 1 866 m².	Date : Janvier 2020 Localisation : Méribel-Les-Allues (73) Montant investi : 300 000€	Commercialisation : 21% Avancée des travaux : Achat immeuble Livraison : T1 2022
STATION 84 	B & C	Opération de marchand de biens qui consiste en la restructuration d'un immeuble de bureau d'une surface de plancher de 4 622 m² avant sa revente en bloc.	Date : Février 2020 Localisation : Saint-Denis (93) Montant investi : 350 000€	Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Finitions en cours Livraison : T1 2021
LA FAVORITE 	LEFT BANK	Opération de marchand de biens qui consiste en la rénovation en milieu occupé d'un immeuble de bureau de 3 000 m² et sa revente en bloc une fois l'état locatif retravaillé.	Date : Avril 2020 Localisation : Boulogne-Billancourt (92) Montant investi : 350 000€	Commercialisation : 0% Avancée des travaux : Rénovation des façades extérieures Livraison : T1 2023
LES LOFTS DE PIERRE LEVEE 	ATLANTIQUE INVESTISSEMENT	Opération de marchand de biens qui consiste en l'acquisition d'un immeuble de 14 logements d'environ 600 m² dans le centre-ville de Puteaux et revente à la découpe des lots après rénovation légère	Date : Juin 2020 Localisation : Puteaux (92) Montant investi : 71 600€	Commercialisation : 100% Avancée des travaux : Achevée Livraison : T1 2021
Opération de marchand de biens à Chaville (92) 	Opérateur Parisien	Opération de marchand de biens qui consiste en la transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble d'habitation totalisant une surface de plancher globale de 2 364m².	Date : Septembre 2020 Localisation : Chaville (92) Montant investi : 262 400€	Commercialisation : 0% Avancée des travaux : Achat immeuble Livraison : T1 2022
Opération de marchand de biens à Avignon 	Opérateur français	Opération de marchand de biens consistant en la transformation d'un ensemble immobilier à usage actuel d'hôtel en résidence services à dominante étudiante avec une partie coliving / coworking d'une surface de plancher globale 3 256 m².	Date : Novembre 2020 Localisation : Avignon (74) Montant investi : 450 000€	Commercialisation : 0% Avancée des travaux : Achat immeuble Livraison : T4 2022

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.

<p>Goftin 6</p> 	<p>CARRERE</p>	<p>Opération de promotion de 33 logements d'une surface de plancher globale de 1 845 m².</p>	<p>Date : Novembre 2020 Localisation : Albertville (73) Montant investi : 30 960€</p>	<p>Commercialisation : 48% Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2022</p>
<p>Goftin 6</p> 	<p>CARRERE</p>	<p>Opération de promotion de 40 logements et de bureaux d'une surface de plancher globale de 3 002 m².</p>	<p>Date : Novembre 2020 Localisation : Pinsaguel (31) Montant investi : 46 080€</p>	<p>Commercialisation : 52% Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2022</p>
<p>Goftin 6</p> 	<p>CARRERE</p>	<p>Opération de promotion de 2 immeubles d'habitation comprenant 14 logements d'une surface de plancher globale de 899 m².</p>	<p>Date : Novembre 2020 Localisation : Amancy (74) Montant investi : 18 000€</p>	<p>Commercialisation : 50% Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2022</p>
<p>Goftin 6</p> 	<p>CARRERE</p>	<p>Opération de promotion de 26 villas et 148 logements collectifs d'une surface de plancher globale de 12 007 m².</p>	<p>Date : Novembre 2020 Localisation : Meyreuil (13) Montant investi : 141 840€</p>	<p>Commercialisation : 59% Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2022</p>
<p>Goftin 6</p> 	<p>CARRERE</p>	<p>Opération de promotion de 3 immeubles comprenant 46 logements d'une surface de plancher globale de 2 600 m².</p>	<p>Date : Décembre 2020 Localisation : Harfleur (76) Montant investi : 45 000€</p>	<p>Commercialisation : 56% Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2022</p>
<p>Goftin 6</p> 	<p>CARRERE</p>	<p>Opération de promotion de 88 logements d'une surface de plancher globale de 5 100 m².</p>	<p>Date : Décembre 2020 Localisation : Villepinte (93) Montant investi : 128 736€</p>	<p>Commercialisation : 50% Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2022</p>
<p>Goftin 6</p> 	<p>CARRERE</p>	<p>Opération de promotion de 47 logements d'une surface de plancher globale de 2 678 m².</p>	<p>Date : Décembre 2020 Localisation : Nemours (77) Montant investi : 39 384€</p>	<p>Commercialisation : 73% Avancée des travaux : Achat terrain Livraison : T4 2022</p>

14 opérations en portefeuille au 31/12/2020