

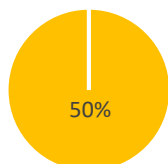
## LA HOLDING AU 31/12/2020



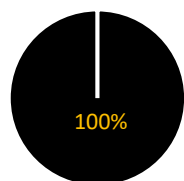
## TABLEAU DE SYNTHÈSE AU 31/12/2020

PME	Valeur liquidative (nominal de 1€)	Performance sur 6 mois	Performance sur 1 an	Performance depuis l'origine	Secteur
HOTELÉCO IDF OUEST	1,2€	-0,47%	-1,76%	+20%	Hôtels & campings
HOTELÉCO NORD-EST	0,57€	-6,56%	-24%	-43%	Hôtels & campings
HOTELÉCO SUD	0,45€	+125%	+80%	-55%	Hôtels & campings
HOTELPREMIUM IDF OUEST	0,7370€	-26,30%	-26,30%	-26,30%	Hôtels & campings
HOTELPREMIUM NORD-EST	0,9850€	+31,33%	-1,5%	-1,5%	Hôtels & campings
HOTELPREMIUM SUD	0,4926€	-48,48%	-59,67%	-50,74%	Hôtels & campings
PLEIN-AIR EST	0,89€	+11,25%	+11,25%	-11%	Hôtels & campings
PLEIN-AIR OUEST	1,2€	+0%	+0%	+20%	Hôtels & campings
RÉSIDENCE OUEST	0,71€	-5,33%	-5,33%	-29%	EHPAD
RÉSIDENCE EST	0,58€	-10,77%	-10,77%	-42%	EHPAD
LOGEMENT EST	1,0282€	+2,4%	-15,72%	+2,82%	Promotion immobilière
LOGEMENT OUEST	0,8695€	-2,75%	-28,73%	-13,05%	Promotion immobilière
FRANCE TERTIAIRE	1,25€	+0%	+0%	+25%	Promotion immobilière
SUPÉDUC PARIS IDF	0,5€	+0%	+0%	-50%	Autres
RETAIL IDF OUEST	0€	+0%	-100%	-100%	Autres
RETAIL PARIS IDF EST	0€	+0%	-100%	-100%	Autres

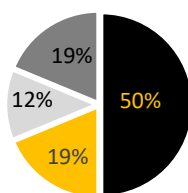
## TAUX ET RÉPARTITION DE L'ACTIF



TAUX DE RÉDUCTION ISF



TAUX D'EXONÉRATION ISF



RÉPARTITION SECTORIELLE

■ Hôtels & Campings ■ Promotion immobilière ■ EHPAD ■ Autres

## 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 31/12/2020	26 917 515,1€
Valeur liquidative au 31/12/2020	0,7164€

## PERFORMANCES AU 31/12/2020

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-2,61%	-18,32%	-28,36%

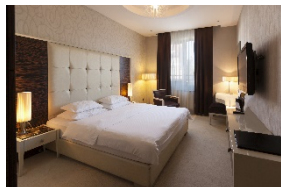
Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

## 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	2 818 022,4€	1,2€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-0,47%	-1,76%	+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.

Sur l'année 2020, la performance a été significativement impactée par la crise sanitaire liée au Covid-19.

L'établissement a fermé au début du mois de mars et n'a rouvert qu'à la fin du mois de mai. Cependant, il est resté ouvert pendant le second confinement au mois de novembre. L'ensemble des mesures nécessaires ont été mises en place (chômage partiel, rééchelonnement des emprunts, obtention de PGE, etc.).

Il a été décidé de passer une décote de 10%. La valeur d'entreprise ressort ainsi à 2 835 K€.

Au 31 décembre 2020, la valeur liquidative est de 1,2€.

### 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	1 338 560,64€	0,57€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-6,56%	-24%	-43%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Sur l'année 2020, l'établissement a fermé au cours de la dernière quinzaine du mois de mars 2020 et a rouvert le 17 juillet. L'ensemble des mesures proposées par le gouvernement ont été mises en place (report des échéances fiscales et sociales, gel des loyers, report des échéances bancaires, mise en place d'un PGE...). Suite au confinement du mois de novembre, l'hôtel n'a pas rouvert ses portes.

Il n'existe pas, à date, de sujet identifié quant à la continuité de l'exploitation de la société.

Nous avons accordé une exclusivité à un acquéreur 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 est à ce jour toujours en attente. Nous restons cependant en attente d'une seconde offre de rachat sur cet actif.

Suite au retrait de l'offre, la valeur des titres globale ressort à 1.338 M€ . Ainsi la valorisation subit une baisse de 43% du nominal.

. Au 31/12/2020, la valeur liquidative est de 0,57€.

## 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	1 056 758,4€	0,45€

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+125%	+80%	-55%

L'établissement, initialement sous enseigne F1, s'est retrouvé, fin 2017, en perte de vitesse. L'établissement a été confronté à une situation de remise à niveau des standards de l'enseigne F1 pour un montant trop important de travaux. Il avait également été décidé de procéder à un rebranding de l'hôtel et de le passer sous enseigne indépendante : HotelÉco Sud Agen Autoroute de catégorie 1 étoile. Le changement de marque avait entraîné des difficultés de commercialisation de l'établissement.

Dans ce contexte, SomnOO travaille sur sa stratégie opérationnelle et notamment sur le développement du site web et des plateformes de ventes en direct, la délocalisation du petit déjeuner à l'Ibis Budget d'Agen (établissement à proximité directe et exploité par SomnOO), la nouvelle charte graphique extérieure, le contrôle des coûts opérationnels et la création d'une homogénéité tarifaire entre les deux hôtels à proximité.

Sur l'année 2020, la performance a été significativement impactée par la crise sanitaire liée au Covid-19. L'établissement a été fermé fin février 2020 et n'a rouvert que mi-juin 2020. Cependant, il est resté ouvert pendant le second confinement au mois de novembre.

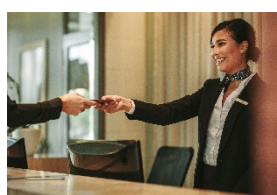
Au 31 décembre 2020 nous gardons la décote forfaitaire de 75% appliquée sur le nominal. Ainsi, au 31/12/2020, la valeur liquidative est de 0,45€.

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

## 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	1 730 735,42€	0,7370€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-26,30%	-26,30%	-26,30%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Sur l'année 2020, l'hôtel a fermé ses portes du 18 mars au 14 juin et il avait été décidé de prendre toutes les mesures proposées par le gouvernement y compris un prêt garanti par l'Etat (PGE) de 200K€..

L'hôtel avait rouvert avec une équipe réduite compte tenu du peu de fréquentation constaté sur le marché parisien (30% contre 80% habituellement).

A la fin du mois de novembre, l'hôtel a enregistré un chiffre d'affaires de seulement 255 K€. Il a refermé ses portes au début du mois de novembre pour une réouverture prévue, au mieux, courant février.

Le prêt contracté pour les travaux s'élève à 60 K€ et a permis de financer la remise en état complète des peintures (qui est désormais terminée) et le remplacement de toutes les moquettes (qui est toujours en cours).

Il est important de préciser que le bail est arrivé à son terme. Des discussions sont actuellement en cours avec le bailleur afin de renégocier à la baisse le loyer historique compte tenu du contexte et de temporiser les retards de paiement liés à la faible trésorerie engendrée par la crise sanitaire.

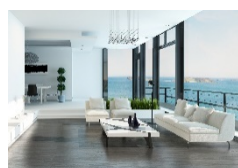
Compte-tenu du contexte, il a été décidé de passer une provision supplémentaire de 15% sur cet actif.

Ainsi, au 31/12/2020, la valeur liquidative est de 0,7370€.

## 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	2 313 126,72€	0,9850€

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

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Sur l'année 2020, la performance a été significativement impactée par la crise sanitaire liée au Covid-19.

Les deux établissements ont dû fermer leurs portes ; à partir du 19 mars 2020 pour l'Ibis Rouges de Moulins et du 18 mars 2020 pour l'Ibis Rouge de Clermont et cela jusqu'en juillet 2020. Tous les salariés ont été mis au chômage partiel du 19 mars au 30 juin 2020 afin de garantir la continuité de l'exploitation.

**Pour l'Ibis Rouge de Moulins**, le chiffre d'affaires était en recul de 43% (560 K€ contre 986 K€) à la fin du mois de novembre 2020. Il est important de préciser qu'HPVA réalise actuellement une extension de 24 chambres qui a été financée à 100% en dette bancaire.

**Pour l'Ibis Rouge de Clermont**, le chiffre d'affaires était en recul de 36% (527 K€ contre 826 K€) à la fin du mois de juin 2020.

Une proposition de rachat du périmètre RHI nous a été faite par HPVA, à la valeur de l'option, juste avant la crise sanitaire. Au vu du contexte incertain nous passons une décote de -10% ce qui fait ressortir la valeur entreprise à 4,3 M€.

Au 31/12/2020, la valeur liquidative est donc à 0,9850€.

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

## 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	1 156 798,19€	0,4926€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-48,48%	-59,67%	-50,74%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Pour rappel, 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.

Sur l'année 2020, la performance de l'année sera significativement impactée par la crise sanitaire. L'établissement a fermé début mars et n'a rouvert que mi-juin. Cependant, il est resté ouvert pendant le second confinement au mois de novembre. L'ensemble des mesures nécessaires ont été mises en place.

Au 31/12/2020 la valeur d'entreprise, intégrant une décote de 10%, ressort à 2,1 M€. A noter que depuis l'origine, nous enregistrons une évolution de 51%. La valeur liquidative au 31 décembre 2020 est de 0,4926€.

## 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	2 090 033,28€	0,89€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+11,25%	+11,25%	-11%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Sur l'année 2020, afin de faire face à l'impact de la crise du Covid-19 au second trimestre, le partenaire a mis en place toutes les mesures à sa disposition (reports d'échéances bancaires et CB MH, obtention de PGE, reports de charges fiscales et sociales, décalage de recrutement des saisonniers...).

Le camping a rouvert plus tardivement à cause de la Covid-19, décalant son ouverture d'avril à juin.

Il a tout de même pu enregistrer un chiffre d'affaires de 726 K€ en 2020 (contre 542K € en 2019, soit une augmentation de +34%) en partie grâce à la vente de 10 mobil-homes à des résidents (pour 256 K€).

Ce chiffre d'affaires s'explique également par une bonne tenue du chiffre d'affaires des hébergements avec une augmentation de 40 K€ si on compare sur la même période en 2019 (sans prendre en compte les mois d'avril, mai et juin 2020) ainsi que par un chiffre d'affaires de 100 K€ de divers (dont le restaurant et les ventes annexes).

D'importants travaux ont été menés pour la saison 2021 avec des achats de mobil-homes pour renforcer la stratégie de vente aux résidents.

Compte-tenu de la bonne saison 2020 du camping, mais également des incertitudes sur les niveaux de valorisation du secteur, nous avons maintenu la décote forfaitaire de 5%.

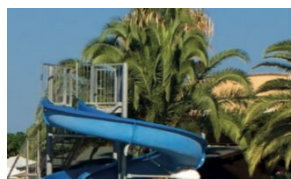
Cependant, la valorisation est en hausse de 11% par rapport au semestre précédent du fait de la bonne saison réalisée sur cet établissement.

Ainsi, au 31/12/2020, la valeur liquidative est de 0,89€.

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

## 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
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%	+20%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Sur l'année 2020, le camping a ouvert ses portes le 19 juin et a pu maintenir des résultats opérationnels positifs pendant l'été. Les résultats annuels, non définitifs, montrent un atterrissage 2020 à 2,2 M€ de chiffre d'affaires hors taxes, soit une baisse de -22% par rapport à 2019 et une marge d'EBITDA maîtrisée à 27% du chiffre d'affaires hors taxes.

Le partenaire nous a fait part, le 05/01/2021, de son souhait d'exercer l'option d'achat lors de l'acquisition de l'actif. La cession des titres a été organisée le 18/01/2021 avec un multiple de 1,2x comme nous l'avions prévu. Nous proposons ainsi de valoriser la ligne à l'option d'achat.

Ainsi, au 31/12/2020, la valeur liquidative est de 1,2€.

## 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	1 667 329,92€	0,71€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-5,33%	-5,33%	-29%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

En ce qui concerne la résidence **Les Jardins de Louise**, des actions ont été mises en place dès 2019 afin de dynamiser le niveau d'activité de l'établissement, notamment en revoyant la stratégie commerciale qui a porté ses fruits en 2019.

En 2020, les bonnes performances se poursuivent et le taux d'occupation s'élève à 71% sur les 9 premiers mois de l'année (75% à fin octobre 2020). Le chiffre d'affaires, sur cette période, est en ligne avec le budget. L'établissement a été peu impacté par la crise sanitaire.

Pour **Les Jardins de Mathis**, l'établissement a été davantage impacté par la crise sanitaire ce qui a affecté le taux d'occupation qui s'établit à 88,58% en moyenne sur les 9 premiers mois de 2020. Le chiffre d'affaires, sur cette période, est ainsi légèrement inférieur au budget : l'établissement a réalisé 1 026 K€ contre 1 100 K€ budgétés. Malgré cette légère baisse, il reste conforme à 2019.

En 2020, nous avons constaté, au global des deux résidences, une amélioration des performances et une activité en croissance sur le dernier semestre. Cependant, la société ne dégage pas encore de rentabilité. Ainsi, nos titres ressortent décotés de -29%.

Il est également à noter que la rémunération du gérant n'a pas été encaissée par 123 IM depuis l'origine, bien qu'elle ait été comptabilisée et intégrée dans la dette nette.

Ainsi, au 31/12/2020, la valeur liquidative est de 0,71€.

Nous restons néanmoins confiants sur la capacité de l'opérateur de valoriser ces deux établissements, notamment via la reprise partielle de l'immobilier.

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

## 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	1 362 044,16€	0,58€

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

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Au 31 décembre 2020, les travaux n'ont pas encore débuté, ceux-ci étant liés à l'achèvement des travaux de l'EHPAD. Le Marronnier, ayant lui-même pris du retard car une cession de l'EHPAD était prévue début 2019 et le repreneur souhaite procéder à l'acquisition de l'immeuble détenu par la société ainsi que le permis de construire rattaché.

Une promesse de vente avait été signée le 22 mai 2019 avec la société DOMIDEP et l'acte authentique avait été signé fin 2019.

Ainsi, la société dispose de 1,6 M€ de trésorerie afin de refaire l'acquisition d'une résidence services pour personnes âgées. Des discussions sont actuellement en cours avec Les Jardins d'Arcadie.

Au 31/12/2020, la valeur liquidative est donc de 0,58€.

## PROMOTION IMMOBILIÈRE

### 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	2 414 575,5264€	1,0282€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+2,4%	-15,72%	+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 31/12/2020, l'opération est achevée et commercialisée à hauteur de 95% du chiffre d'affaires TTC de l'opération. Le stock de parking reste toujours important, déclaré "réservé" par le promoteur qui avance sur des négociations avec des propriétaires désirant une seconde place et avec des tiers pour revendre des parkings en bloc.

D'après nos calculs, la PME aurait besoin d'effectuer un second tour d'investissement afin d'être à l'équilibre. Cependant, elle n'effectuera sans doute pas ce second tour.

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 / opérateur de montagne (par ailleurs impacté par la crise sanitaire) au prix de l'option d'achat.

Il est donc nécessaire de prendre en considération cette illiquidité du stock et cette absence de second tour dans la valorisation.

Ainsi, au 31/12/2020, la valeur liquidative 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€	2 041 892,064€	0,8695€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
-2,75%	-28,73%	-13,05%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Au 31 décembre 2020, la marge espérée est fortement dégradée suite à la reprise des opérations par M. Bertetto et suite à de nombreux sujets à impact financier sur l'opération : retard du chantier, TMA payés et jamais déclarés par l'ancienne équipe, contentieux Orange suite à la coupure de la fibre durant les travaux, stock dur sur les commerces dont les prix de vente étaient optimistes, etc.

Suite aux mauvaises nouvelles de l'opération Carré Ossart, la PME Logement Ouest ne peut être valorisée à l'option d'achat consentie à Bécarré.

Ainsi, au 31/12/2020, la valeur liquidative est de 0,8695€.

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.



La société France Tertiaire a vocation à participer au développement de plusieurs projets de promotion immobilière tertiaires en partenariat avec le promoteur Alsei, 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	2 935 440€	1,25€

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 PME a engagé 8 opérations depuis la fin de l'année 2015 dont 2 opérations en direct, sous forme de contrat de promotion immobilière, et 6 sous forme de participations.

- **L'opération Petavit** consiste en la réalisation de 2 bâtiments d'activité d'une surface totale de 5 070 m<sup>2</sup> à Rillieux-la-Pape (69) pour le compte de la société. L'opération a été réalisée en direct à travers un contrat de promotion immobilière et s'est déroulée conformément à nos prévisions. Nous avons perçu l'intégralité de notre rémunération.
- **L'opération Innovespace Tigery** consiste en la construction d'un parc d'activité de 5 169 m<sup>2</sup> à Tigery (91), en partenariat avec l'EPA Sénart. La PME France Tertiaire a apporté 500K€ de fonds propres, soit 20% des besoins du projet. La livraison est intervenue en décembre 2017. Les fonds propres ont été remboursés de même qu'une partie de la marge. Le solde correspond au compte courant à hauteur de 300 K€ et de 10 K€ de résultat, le résultat antérieur ayant déjà été payé.
- **L'opération Innovespace Viry** consiste en la réalisation à Viry-Châtillon (91), d'un parc d'activité d'une superficie de 4 384 m<sup>2</sup>, entièrement vendu à la Foncière Inea. La PME France Tertiaire a apporté 250 K€ de fonds propres représentant 25% des besoins en fonds propres. L'opération s'est déroulée conformément à nos prévisions et nous avons perçu l'intégralité de notre rémunération. La livraison a eu lieu en septembre 2017.
- **L'opération Lilas Meurice** consiste en la réalisation d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 11 700 m<sup>2</sup> à Paris 20ème (75), au sein de la ZAC de la Porte des Lilas. France Tertiaire a apporté 1,5M€ de fonds propres, soit 27% des besoins du projet. La première partie du programme a été vendue en VEFA à la Mairie de Paris. Cette vente a permis de constater une marge de 4,7M€ au total. Alsei a vendu mi-juillet 2019 la deuxième tranche du programme Lilas Meurice (Eastway) pour un montant supérieur aux prévisions initiales. La livraison de l'immeuble a eu lieu en juillet 2018. La marge restant à percevoir de Lilas Meurice est d'environ 1 900 K€ avant impôt.

- **L'opération Milbrick** consiste en la réalisation à Gonesse (95), à travers un contrat de promotion immobilière pour le compte de la société Milbrick de 3 900 m<sup>2</sup> de surfaces d'entrepôts et bureaux. La livraison a eu lieu en décembre 2017.
- **L'opération Innovespace Taverny** consiste en la réalisation à Taverny (95), au sein de la ZAC des Ecouardes, d'un parc d'activités de 2 bâtiments développant 6 729 m<sup>2</sup>. La livraison du premier bâtiment est intervenue en janvier 2018 et celle du second bâtiment juillet 2018. La marge a été intégralement reçue.
- **L'opération Stockespace Le Havre** consiste en la réalisation à Oudalle (76), au sein du Parc Logistique du Pont de Normandie, d'un parc logistique de 43 664 m<sup>2</sup> pour le compte d'AEW dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. L'opération a été vendue en bloc à AEW. L'opération s'est déroulée conformément à nos prévisions. Nous avons perçu l'intégralité de notre rémunération.
- **L'opération Aquila** consiste en la réalisation d'un bâtiment d'activité à Goussainville (95) d'une surface de 3 801 m<sup>2</sup>. Les travaux ont démarré au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019. L'opération se déroule conformément aux prévisions initiales. Les travaux de fondations ont été achevés en août 2020.

Les opérations détenues dans la PME restent sur les mêmes perspectives de rentabilité.

Au 31/12/2020, nous maintenons la valorisation de la PME au prix de la promesse de rachat soit à 1,25€.

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.



**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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
50%	1€	2 348 352€	1 174 176€	0,5€

Performance à 6 mois	Performance à 1 an	Performance depuis la création
+0%	+0%	-50%

Performances nettes de frais de gestion et hors avantage fiscal.

Sur l'année 2020, l'école exploitée par SupEduc (Elysées Alternance devenue Paris BTS) a rencontré des difficultés depuis la reprise de l'activité. Pour cause, l'école a subi un déménagement et des problèmes de management qui ont eu pour effet de dégrader la situation financière de la société SupEduc.

Afin d'assurer la pérennité de l'exploitation ainsi que la liquidité des investisseurs, il a été convenu avec notre partenaire Média School qu'ils reprennent le fonds de commerce. Nous avons structuré cette opération de manière à maximiser les chances que l'option d'achat du fonds de commerce soit exercée. Cette opération a permis de sécuriser 1 550 K€, ce qui est un prix très satisfaisant compte-tenu de la situation actuelle.

Au 31 décembre 2020, nous attendons encore la clôture définitive de l'opération de location gérance. Cependant, les estimations (qui prennent en compte les loyers de location gérance, le paiement de l'option d'achat, la prime d'option, l'estimation de la clôture, les frais de gérance et le dépôt de garantie du loyer) font ressortir une valorisation de -34% par rapport au prix de revient. Dans l'attente de cette clôture définitive et d'un retour sur les frais de gérance, nous conservons la décote de -50%.

Ainsi, au 31/12/2020, la valeur liquidative est de 0,5€.

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

**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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
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.

En 2018, la Société a exploité les 11 magasins qu'elle détient à Mantes la Jolie, Marnes la Coquette, Viroflay, Villebon, Plaisir, Poissy, Colombes, Rueil Malmaison et Massy.

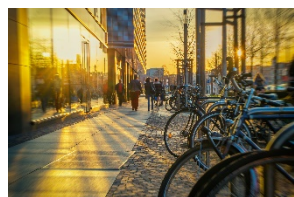
À l'instar de ce qui a été fait pour la société Retail IDF EST, il avait été décidé d'externaliser la mission comptable auprès de KPMG qui a remis à plat l'intégralité de l'année 2019.

Sur l'année 2020, les résultats d'exploitation contenus par les grèves permettent de couvrir les dettes de la société mais ne permettent pas de créer un matelas de trésorerie confortable.

Il a donc été décidé d'obtenir un remboursement accéléré des crédits d'impôts, de reporter les échéances sociales et fiscales et d'engager de nouvelles discussions avec les banques pour rééchelonner les crédits.

Compte tenu du contexte et de la situation précaire dans laquelle se retrouvent les magasins suite à la crise sanitaire, de la faible possibilité de réduire le taux d'endettement de la société et des arriérés de paiement sur de nombreux fournisseurs et bailleurs, la valeur des titres ressort à 763 K€. Les premiers chiffres suite à la réouverture ne sont pas rassurants et il a donc été décidé de provisionner intégralement la ligne.

Au 31/12/2020, la valeur liquidative est donc 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 31/12/2020	VL au 31/12/2020
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.

La société détient 7 fonds de commerce dont deux ont fait l'objet d'une création.

Sur l'année 2020, suite aux décisions annoncées par le gouvernement le 14/03/2020 pour faire face à la crise sanitaire et limiter la propagation de l'épidémie en cours, tous les magasins ont fermé leurs portes le 15/03/2020. Les mesures exceptionnelles, proposées par le gouvernement ont été mises en place.

Malgré ces mesures opérationnelles et financières et en dépit de la cession du droit au bail de Bazeilles début juillet 2020 au bailleur contre compensation des arriérés de loyer, la valeur des titres ressort à 0 au 31/12/2020.

NB : trois financements auprès de la plateforme de crowdlending October ont été initiés par le partenaire opérateur, co-investisseur aux côtés d'123 IM, pour le compte de Retail Paris IDF Est et ses filiales. 123 IM a approuvé le budget et le financement mais s'est abstenu dans le choix de la plateforme du fait du lien existant entre October et 123 IM à travers la présidence du Conseil de Surveillance.

Les informations contenues dans ce document sont hautement confidentielles et destinées uniquement à l'information des porteurs de parts du Fonds. Les valorisations des participations sont données à titre purement indicatif. Elles sont déterminées selon la règle de la juste valeur et ne constituent en aucun cas un engagement de la société de gestion. Ces données sont transmises par le partenaire exploitant et ne sauraient engager la responsabilité d'123 Investment Managers. Seuls les comptes sociaux de la société, audités et certifiés par les organismes de gestion agréés, peuvent faire foi. Il est rappelé que les performances ne sont pas stables dans le temps et que les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

Evénement post-clôture :

Les Sociétés Retail IDF Ouest et Retail IDF Est font chacune l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte par jugement du Tribunal de Commerce de Paris. Au regard de cette situation, la promesse de vente que les actionnaires ont consentie sur les actions ne sera pas exercée.

Dans le cadre de ces procédures, deux offres de reprise en plan de cession ont été déposées. Ces offres portent uniquement sur la reprise de actifs desdites sociétés qui feraient l'objet de liquidations judiciaires à la suite de l'adoption des plans de cession.

Une alternative permettant la continuation des sociétés (et ainsi l'apurement de leurs passifs) pourrait exister au travers d'un plan de redressement nécessitant l'achat (pour un prix symbolique de 0,01 € par cédant) des actions des actionnaires commanditaires, l'achat devant être suivi d'une réduction de capital pouvant conduire à l'annulation de l'ensemble des actions actuellement émises.

A ce jour, aucun candidat n'envisage de proposer un tel plan. Malgré tout, si l'un d'entre eux évoluerait vers un tel plan, celui-ci devrait être adopté par le Tribunal de Commerce pour pouvoir être mis en œuvre.

