

HÔTELLERIE

Élysée Secret

Mémoire

...

Investir dans
un hôtel 4* étoiles
à Paris géré par
Paris Inn Group

123

INVESTMENT
MANAGERS

MONEY IN MOTION



Confidentialité

123 Investment Managers, Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Agrément GP 01-021, située au 94 rue de la Victoire 75009 Paris, rappelle que ce memorandum d'information est strictement confidentiel. Le Destinataire s'engage à ne pas utiliser ces données et informations d'une quelconque façon qui serait ou pourrait être préjudiciable aux intérêts de 123 Investment Managers.

Le destinataire s'engage à ce que toutes les informations confidentielles, l'investissement, les termes et conditions envisagés de l'investissement, l'existence de la levée en cours, la communication au Destinataire ou la demande par le Destinataire d'informations confidentielles, soient maintenus confidentiels par le Destinataire et par ses agents, conseils et représentants.

Ce document ne doit en aucun cas être copié, modifié, reproduit ou distribué en tout ou partie, pas plus que l'information qu'il contient ne saurait être communiquée à des tiers, sans l'accord écrit de 123 Investment Managers. En fournissant ce document 123 Investment Managers ne s'engage à fournir au Destinataire toute autre information.

Risques spécifiques

123 Investment Managers informe le Destinataire des risques spécifiques attachés au capital-investissement, qui sont, notamment, le risque de perte en capital et le risque de liquidité. Par ailleurs, le Destinataire reconnaît disposer des compétences et des moyens nécessaires pour appréhender les risques inhérents à l'investissement dans une PME non cotée. Le Destinataire ne peut tenir 123 Investment Managers pour responsable des éventuelles mauvaises performances réalisées par l'investissement dans lequel il aura choisi d'investir.

Avant de prendre la décision d'investir, les investisseurs potentiels doivent s'en remettre à leur propre analyse des conséquences juridiques, fiscales et autres d'un investissement dans une société ou un fonds non coté, des avantages d'un tel investissement et des risques qu'il comporte (notamment des risques de perte en capital et de liquidité). Les informations qui figurent dans ce document ne constituent en aucun cas des conseils en matière juridique, fiscale ou d'investissement, et les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils pour toute question relative à l'acquisition, à la détention ou au transfert d'actions de PME non cotées.

123 Investment Managers attire également l'attention du Destinataire sur le fait que la valeur liquidative des instruments financiers peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de l'actif sur la durée de vie de l'investissement et ne pas tenir compte de l'évolution possible de sa valeur. Par ailleurs, 123 Investment Managers souligne que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

123 Investment Managers rappelle enfin au Destinataire qu'il doit investir une proportion raisonnable de ses actifs dans des placements non cotés étant donné les risques spécifiques et le manque de liquidité liés à ce type de placement.

Note concernant le caractère provisoire des informations contenues dans le présent document

L'opération présentée dans ce document est en cours de structuration. Les informations qui y figurent sont celles dont nous disposons à date et sont susceptibles d'être modifiées avant la mise en place effective de l'opération d'investissement. Ainsi, les résultats financiers, le business plan, la valorisation, la structuration de l'investissement ainsi que les différents autres éléments présentés dans ce document sont susceptibles d'être modifiés.

Délai de rétractation

Conformément aux dispositions de l'article L.341-16 du CMF et L.121-29 du Code de la consommation, l'investisseur dispose d'un droit de rétractation de quatorze (14) jours sans pénalité. Ce délai court à compter de la date de réception par 123 Investment Managers du bulletin de souscription signé.

Mentions légales

Les informations concernant la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts menée par 123 Investment Managers, la politique de sélection des intermédiaires ou d'exécution des ordres, la politique de de réclamation client, sont disponibles sur le site internet d'123 Investment Managers aux adresses suivantes :

<http://www.123-im.com/mentions-legales>

<http://www.123-im.com/conflits-interet>

Date de mise à jour

Les informations contenues dans ce memorandum d'information sont à jour au 25/10/2018.

Ce mémo d'investissement a pour objet de présenter certaines informations sur l'opération d'émission d'actions (ci-après l' « **Offre** ») de la société :

SOCIÉTÉ CLOS SECRET
(Société par actions simplifiée de droit français)
Au capital de 6.751 euros
Siège social : 94, rue de la Victoire – 75009 Paris
RCS PARIS : [en cours d'immatriculation]
(ci-après la « **Société** »)

Les actions émises sont des actions ordinaires (ci-après les « **Actions** »).

Les Investisseurs souhaitant souscrire aux Actions émises par la Société sont informés que la présente Offre ne donne pas lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'AMF.

L'émission des Actions de la Société interviendra sans offre au public de titres en application de l'article L. 411-2-I-2° du Code monétaire et financier, tel que précisé par l'article 211-2-I-3° du Règlement général de l'AMF (offre adressée à des investisseurs qui acquièrent les titres financiers pour un montant total d'au moins 100 000 euros ou la contre-valeur de ce montant en devises par investisseur et par offre distinctes)

En application de l'article L. 341-10-4° du Code monétaire et financier, les actions ne pourront faire l'objet d'aucune opération de démarchage telle que définie par l'article L. 341-1 du Code monétaire et financier.

La Société vous propose de souscrire à son capital social en contrepartie des risques indiqués en Section 1.

Cette souscription peut être réalisée par l'intermédiaire du PEA et/ou du PEA PME, permettant à l'Investisseur personne physique de bénéficier, sous conditions, d'une exonération d'impôt sur les plus-values lors de la revente de ses actions (les prélèvements sociaux restent dus et sont calculés sur la plus-value brute).

L'investissement peut également permettre à l'Investisseur personne morale (sociétés holdings) de réaliser un ré-investissement économique d'une partie du produit de cession de titres de sociétés dans le cadre des dispositions du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

SOMMAIRE

1- FACTEURS DE RISQUE	5
2- PRÉSENTATION DU CLUB DEAL.....	6
A. Thèse d'investissement	6
B. Données clés.....	6
C. Présentation générale de l'hôtel	6
Chiffres clés	7
Current trading	7
4- PRÉSENTATION DE L'ÉTABLISSEMENT.....	8
Présentation.....	8
Localisation	8
Concurrence.....	8
5- PARTENAIRE EXPLOITANT	9
Présentation du groupe	9
Chiffres clés du groupe.....	9
Exemple d'établissements sous gestion	9
Intervention Paris Inn Group.....	9
6- BUSINESS PLAN.....	10
Hypothèses de topline	10
Principales hypothèses du Business Plan	10
7- STRUCTURATION DE L'INVESTISSEMENT	11
A. Schéma d'investissement envisagé.....	11
Gouvernance.....	11
Intéressement Paris Inn Group.....	12
Intéressement 123 IM.....	12
B. Coût d'acquisition	12
C. Tableau emplois-ressources indicatif.....	12
D. Hypothèse de sortie	13
E. TRI cible	13
F. Organisation de la liquidité.....	14
ANNEXE – 123 IM ET LES HÔTELS	16

1- FACTEURS DE RISQUE

Rien ne garantit la rentabilité de l'investissement au capital de la Société, ni même la récupération de tout ou partie de la mise de fonds initiale. Les Investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération l'ensemble des facteurs de risques décrits dans ce mémo avant de prendre leur décision d'investissement. Les Investisseurs potentiels doivent s'en remettre à leur propre analyse des conséquences juridiques, fiscales et autres d'un investissement dans une société non cotée, des avantages d'un tel investissement et des risques qu'il comporte (notamment des risques de perte en capital et de liquidité). Les informations qui figurent dans ce mémo ne constituent en aucun cas des conseils en matière juridique, fiscale ou d'investissement, et les Investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils pour toute question relative à l'acquisition, à la détention ou au transfert d'actions de petite et moyennes entreprises non cotées.

<p>Risque de perte en capital : La Société a vocation à financer directement et indirectement en fonds propres l'acquisition de sociétés détenant des murs et des fonds de commerce de plusieurs hôtels gérés par l'Opérateur. La Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour les Souscripteurs.</p>	<p>Risques liés à la fréquentation des établissements hôteliers : La rentabilité des fonds de commerce des hôtels devant être acquis est fortement corrélée à leur taux d'occupation et à leur fréquentation. Si la fréquentation des villes des établissements sélectionnés venait à être réduite de manière drastique, par exemple dans l'hypothèse d'un acte de terrorisme, d'un événement entraînant une pollution importante, ou tout autre événement susceptible de nuire à la fréquentation de la ville concernée, le taux de remplissage des établissements hôteliers en serait affecté et pourrait ne pas leur permettre de rembourser la potentielle dette d'acquisition. Ceci aurait un impact significatif sur leur stratégie globale, leurs résultats financiers et leur rentabilité.</p>
<p>Risque lié à l'absence de diversification des projets d'investissement : La politique d'investissement de la Société se concentrera sur un secteur unique impliquant une absence de diversification sectorielle. A ce jour, la Société a identifié le projet d'acquisition d'un établissement hôtelier.</p>	<p>Risques d'atteintes à la réputation : La Société pourrait être confrontée à un événement médiatique majeur portant atteinte à son image. Un accident relatif à l'hygiène et/ou la sécurité, aux pratiques d'un fournisseur ou encore au tourisme sexuel peut ainsi entraîner une campagne de dénigrement de la Société. Face à ces risques, le partenaire opérateur mettra en place des outils de veille permettant de détecter d'éventuels signaux avant-coureurs ainsi que des procédures de gestion et de communication de crise permettant de répondre à la survenance de ces risques. Le partenaire opérateur formera également ses collaborateurs afin de prévenir les cas de tourisme sexuel impliquant des mineurs dans ses établissements.</p>
<p>Risque d'illiquidité et de plafonnement de la performance : La Société investira directement ou indirectement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers, peu ou pas liquides. Il ne peut être exclu que la Société éprouve des difficultés à céder les titres de la société NES PARIS au niveau de prix souhaité.</p>	<p>Risque de valorisation des participations : La Société investira exclusivement dans des titres non cotés, dont la valorisation n'est pas aussi aisée que pour des titres pour lesquels il existe une référence à un marché de cotation.</p>
<p>Risque de remise en cause du dispositif en vigueur du fait d'une interprétation de l'administration fiscale des textes en vigueur différente de celles de la Société : Le Souscripteur ne bénéficie d'aucune garantie de non remise en cause ultérieure de l'éligibilité fiscale, notamment au regard des critères imposés par l'administration fiscale. Des modifications légales, fiscales et réglementaires peuvent intervenir et sont susceptibles d'affecter défavorablement la Société ou ses Souscripteurs.</p>	

2- PRÉSENTATION DU CLUB DEAL

123 IM propose dans le cadre de son offre de Club Deal de financer le rachat des titres de la société SAS NES PARIS (ci-après la « Société ») détenant le fonds de commerce d'un hôtel 4* totalisant 26 chambres dans le 8^{ème} arrondissement de Paris. Cette opération sera réalisée aux côtés d'un partenaire exploitant de forte notoriété, Paris Inn Group.

A. Thèse d'investissement

- > **Actif haut de gamme, ne nécessitant aucun travaux de rénovation, et bénéficiant d'un bon emplacement dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.**
- > **Une opportunité d'investissement aux côtés d'un partenaire exploitant bénéficiant d'une très forte notoriété et d'une forte expérience de l'hôtellerie de luxe.**
- > **Valorisation attractive par rapport aux standards de marché.**
- > **Fort alignement des intérêts avec le réinvestissement significatif de Paris Inn Group dans l'opération (soit un apport de 700k€ pour 20% du capital de la Société).**

B. Données clés

Nature de l'investissement	Augmentation de capital à hauteur de 2.900k€ afin de financer le rachat des titres d'une société détenant le fonds de commerce d'un hôtel 4* de 26 chambres à Paris.
Horizon d'investissement cible	6 - 7 ans
Liquidité	Aucune. Blocage des fonds sur la période d'investissement
Objectif de TRI cible	le TRI net cible serait de 7.0% - 8.0%*.
Commission de conseil annuelle	2.5 % HT des montants investis (venant en déduction des commissions facturées par 123 IM à la société cible).
Éligibilité	> Apport/cession (150-0 B ter) / PEA / PEA-PME
Souscription minimum	100 000 €

* Ce rendement n'est ni garanti, ni contractuel et ne constitue pas une prévision de la performance future de l'investissement. Il a pour but d'illustrer les mécanismes de l'investissement sur la durée de placement. Investir dans Clos Secret présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

C. Présentation générale de l'hôtel

Il s'agit d'un hôtel 4* exploité sous enseigne Best Western Plus, totalisant **26 chambres** (dont 2 suites) sur 6 étages, situé dans le **8^{ème} arrondissement de Paris**, rue de Ponthieu.



Chiffres clés

Devise: k€	FY13R	FY14R	FY15R	FY16R	FY17R	FY18Att
Chambres	26	26	26	26	26	26
TO	92%	94%	92%	89%	90%	94%
PM	181,0 €	169,0 €	163,1 €	131,3 €	139,6 €	155,0 €
RevPAR	166,5 €	158,9 €	149,6 €	117,5 €	125,6 €	145,7 €
CA Hébergement	1 246	1 510	1 420	1 118	1 191	1 387
CA PDJ	24	34	26	17	11	14
CA mini-bar	36	48	46	17	15	18
CA Autres	4	4	14	3	1	1
CA Total	1 311	1 596	1 506	1 154	1 219	1 421
		+21,7%	-5,7%	-23,3%	+5,6%	+16,6%
Charges d'exploitation	(666)	(1 006)	(784)	(741)	(731)	(802)
EBITDAR (avant frais)	646	590	722	413	487	619
Loyer (incl. taxe foncière)	(100)	(131)	(130)	(129)	(130)	(131)
EBITDA	546	459	592	284	358	488
en % CA	42%	29%	39%	25%	29%	34%

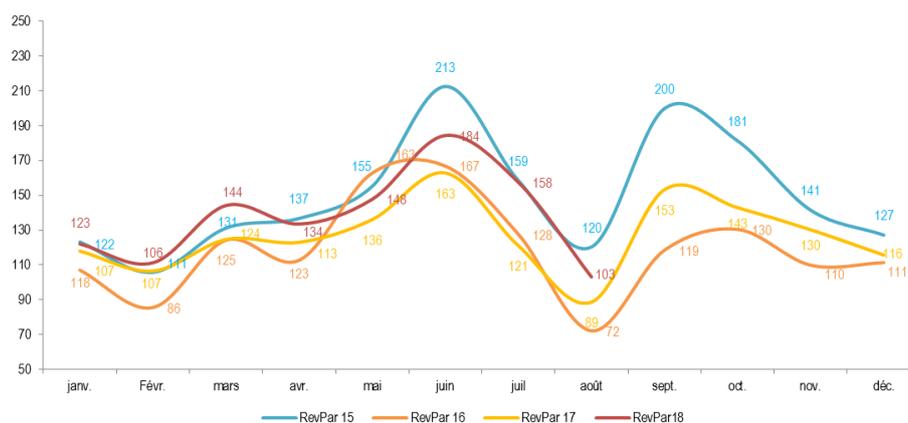
* Données financières provenant des établissements.

TO : Taux d'Occupation

PM : Prix Moyen par chambre

RevPar : Revenu par chambres disponibles. Le RevPAR s'obtient en multipliant le Prix Moyen par Chambres (PM) par le Taux d'Occupation (TO) de l'établissement.

L'évolution du revenu par chambres disponibles sur les 4 derniers exercices est présenté ci-dessous :



L'exercice 2018 (138€ en moyenne sur 8 mois) est le **deuxième meilleur exercice** des quatre dernières années après celui de 2015 (143€ en moyenne sur 8 mois).

Current trading

Les 8 premiers mois 2018 affichent (i) une **augmentation du chiffre d'affaires de 13%** vs. les huit premiers mois 2017 et (ii) une **augmentation de 17% de l'EBITDA** par rapport aux 8 premiers mois 2017.

Devise : k€	8mFY17R Réalisé	8mFY18R Réalisé	% croissance	Devise : k€	8mFY18R Réalisé	12mFY18B Budget	% réalisé	8mFY17R Réalisé	12mFY17R Réalisé	% réalisé
CA Hébergement	769	871	13,4%	CA Hébergement	871	1 387	62,8%	769	1 191	64,5%
CA PDJ	6	14	122,5%	CA PDJ	14	14	100,0%	6	11	60,5%
CA mini-bar	10	12	15,6%	CA mini-bar	12	18	65,6%	10	15	66,1%
CA Autres	6	0	(94,6)%	CA Autres	0	1	28,5%	6	1	534,5%
Chiffre d'affaires	791	898	13,4%	Chiffre d'affaires	898	1 421	63,2%	791	1 219	64,9%
AACE	(215)	(234)	9,0%	AACE	(234)	(357)	65,6%	(215)	(301)	71,2%
Frais de personnel	(202)	(216)	6,6%	Frais de personnel	(216)	(337)	64,0%	(202)	(334)	60,6%
Autres charges	(191)	(233)	22,1%	Autres charges	(233)	(344)	67,8%	(191)	(317)	60,2%
EBITDA	184	215	17,2%	EBITDA	215	383	56,2%	184	266	68,9%

Sur les 8 premiers mois FY18, l'hôtel est en ligne avec son budget en termes de chiffre d'affaires (63.2% du CA réalisé vs 65% sur les 8 premiers mois 2017). L'EBITDA 2018 est réalisé à 56% au 31 août 2018, en retrait par rapport aux 8 premiers mois 2017 (69%).

4- PRÉSENTATION DE L'ÉTABLISSEMENT

Présentation

Il s'agit d'un hôtel 4* sous enseigne Best Western Plus, de **26 chambres** sur 6 étages (dont 2 suites) situé dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, rue de Ponthieu. Des travaux ont été réalisés au cours des dernières années pour un montant total de 68k€ (literie, peinture, mobiliers), et ne nécessite pas de travaux sur les prochaines années.

Les conditions du bail existant sont les suivantes :

- Bailleur : Société civile de gestion immobilière (tiers) ;
- Preneur : SAS NES PARIS ;
- Durée : 3/6/9 ;
- Date de début - fin : 01/04/2014 - 31/03/2023 ;
- Loyer : 140k€, payable trimestriellement ;
- Dépôt de garantie : 35k€.

Localisation

L'établissement se situe 5, rue de Ponthieu, dans le 8^{ème} arrondissement de Paris à 200 mètres des Champs-Élysées et de la station de métro Franklin D. Roosevelt.



Concurrence

La zone compte **3 établissements concurrents de même gamme** à proximité de l'Elysée Secret. Les établissements totalisent 151 chambres pour un PMC TTC moyen de 272€ par nuitée. L'Elysée Secret affiche un PMC TTC de 297€, supérieur à la moyenne, mais en ligne avec l'hôtel Mathis Elysées situé à quelques mètres. L'Elysée Secret affiche des notes Booking et Tripadvisor en dessous de la moyenne de ses concurrents.

Établissement	Catégorie	# chambres	PM TTC	Prix PDJ	Booking	Tripadvisor
Hôtel Mathis Elysées	4*	25	296	15	8,6	4,5
Hôtel du Rond-Point des Champs-Élysées	4*	36	265	20	9,6	5,0
Hôtel Beauchamps	4*	90	254	19	8,2	4,0
Total	4*	151	272	18	8,8	4,5
Elysée Secret	4*	26	297	19	7,5	3,5

5- PARTENAIRE EXPLOITANT

123 IM s'associe sur cette opération à un opérateur de référence dans le secteur de l'hôtellerie de luxe : **Paris Inn Group**.

Présentation du groupe

Paris Inn Group, fondé en 2005 et dirigé par **Jean-Bernard Falco et Céline Falco**, perpétue le savoir-faire et les valeurs d'une famille de quatre générations d'hôteliers débutée en 1923. Le groupe est une société spécialisée dans l'investissement, l'accompagnement et la gestion d'actifs hôteliers. La **valorisation** des actifs sous gestion s'élève à **850 m€ au 31/12/2017**.

Actif sur le segment de l'hôtellerie indépendante haut-de-gamme, Paris Inn Group gère et commercialise des établissements dotés d'emplacements stratégiques au sein de villes dynamiques attirant une clientèle mixte business / loisirs. L'opérateur hôtelier **gère aujourd'hui 32 hôtels de gamme 4* et 5* totalisant plus de 2.000 chambres en France**.

Paris Inn Group investira aux côtés de 123 IM à travers la **société P3i**, société de droit Luxembourgeois dédiée aux investissements hôteliers de Paris Inn Group, constituée depuis le 21/12/2012, et filiale de Paris Inn Group.

Chiffres clés du groupe

Paris Inn group gère actuellement :

32 Hôtels	2.014 Chambres	1.000 Collaborateurs	88% TO moyen	80m€ Volume d'affaires
---------------------	--------------------------	--------------------------------	------------------------	----------------------------------

Exemple d'établissements sous gestion

Hôtel	Catégorie	Localisation
Best Western Plus la Demeure	4*	Paris, 13ème
Best Western Premier Ducs de Bourgogne	4*	Paris, 1er
Best Western Plus 61 Paris Nation Hôtel	4*	Paris, 12ème
Best Western Saint Louis	4*	Vincennes
Holiday Inn Paris Gare de l'Est	4*	Paris, 10ème
Holiday Inn Paris Gare Montparnasse	4*	Paris, 14ème
Maison Albar Hôtel Paris Champs-Élysées	5*	Paris, 17ème
Maison Albar Hôtel Paris Opéra Diamond	5*	Paris, 8ème
Maison Albar Hôtel Paris Céline	5*	Paris, 1er

*Echantillon du portefeuille Paris Inn Group

Intervention Paris Inn Group

L'opération consiste en l'acquisition de l'Elysée Secret aux côtés de Paris Inn Group, avec (i) l'**investissement significatif de Paris Inn Group** dans l'opération, (ii) un fort **alignement des intérêts** et (iii) la **gestion opérationnelle** de l'actif par le groupe à travers la mise en place d'une convention de prestation de services. Paris Inn Group recevra à ce titre une rémunération annuelle correspondant à 3.0% du chiffre d'affaires et 10.0% de l'EBITDA avant frais.

6- BUSINESS PLAN

Hypothèses de topline

Le business plan réalisé par 123 IM est conservateur, tablant sur un taux d'occupation fixe de 94% sur toute la durée du business plan. Le prix moyen augmente sur la base d'une inflation de 1.0% chaque année.

Devise: k€	FY13R	FY14R	FY15R	FY16R	FY17R	FY18Att	FY19B	FY20B	FY21B	FY22B	FY23B	FY24B
Chambres	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
TO	92%	94%	92%	89%	90%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%
PM	181,0 €	169,0 €	163,1 €	131,3 €	139,6 €	155,0 €	157,3 €	159,7 €	162,1 €	164,5 €	167,0 €	169,5 €
RevPAR	166,5 €	158,9 €	149,6 €	117,5 €	125,6 €	145,7 €	147,9 €	150,1 €	152,4 €	154,6 €	157,0 €	159,3 €

Principales hypothèses du Business Plan

Sur l'hypothèse d'un maintien de l'actuelle structure de charges, et en appliquant un taux d'inflation de 1.0% par an, la **marge d'EBITDA avant frais s'établit à 34%** (contre 32.7% sur la période historique). Après paiement de la rémunération de Président, de Directeur général et la rémunération au titre de la convention de prestation de services, la **marge d'EBITDA après frais s'établit à 21%** dès 2019.

Compte de résultat :

Devise: k€	FY13R	FY14R	FY15R	FY16R	FY17R	FY18Att	FY19B	FY20B	FY21B	FY22B	FY23B	FY24B
CA Hébergement	1 246	1 510	1 420	1 118	1 191	1 387	1 408	1 433	1 451	1 472	1 494	1 521
CA PDJ	24	34	26	17	11	14	13	13	13	13	13	14
CA mini-bar	36	48	46	17	15	18	18	19	19	19	19	20
CA Autres	4	4	14	3	1	1	1	1	1	1	1	1
CA Total	1 311	1 596	1 506	1 154	1 219	1 421	1 440	1 466	1 483	1 506	1 528	1 555
% croissance		+21.7%	-5.7%	-23.3%	+5.6%	+16.6%	+1.4%	+1.8%	+1.2%	+1.5%	+1.5%	+1.8%
AACE	(331)	(593)	(384)	(350)	(301)	(357)	(361)	(366)	(370)	(375)	(380)	(385)
Frais de personnel	(243)	(323)	(299)	(313)	(334)	(337)	(341)	(344)	(348)	(351)	(355)	(358)
Frais de franchise	(20)	(24)	(27)	(29)	(28)	(33)	(33)	(34)	(34)	(35)	(35)	(36)
Autres charges	(71)	(66)	(73)	(49)	(68)	(75)	(77)	(78)	(79)	(80)	(81)	(82)
EBITDAR (avant frais)	646	590	722	413	487	619	628	643	652	665	678	694
en % CA	49%	37%	48%	36%	40%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	45%
Loyer	(100)	(131)	(130)	(129)	(130)	(131)	(132)	(134)	(135)	(136)	(138)	(139)
EBITDA (avant frais)	546	459	592	284	358	488	495	509	517	528	540	555
en % CA	42%	29%	39%	25%	29%	34%	34%	35%	35%	35%	35%	36%
Management fees	(121)	(129)	(121)	(78)	(91)	(104)	(106)	(108)	(110)	(112)	(114)	(116)
Rémunération président	-	-	-	-	-	-	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)
Rémunération DG	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)
EBITDA	425	330	471	205	266	383	299	311	317	327	336	349
en % CA	32%	21%	31%	18%	22%	27%	21%	21%	21%	22%	22%	22%
D&A	(178)	(120)	(219)	(256)	(115)	(113)	(120)	(127)	(135)	(142)	(140)	(101)
EBIT	247	210	252	(51)	152	270	179	184	183	184	196	248
Résultat financier	(139)	(158)	(132)	(118)	(108)	(85)	(47)	(43)	(40)	(36)	(33)	(29)
Résultat exceptionnel	77	(0)	(2)	(0)	319	0	-	-	-	-	-	-
RAI	185	53	118	(169)	362	186	132	140	143	148	163	219
IS	(65)	(5)	(28)	-	(46)	(47)	(32)	(34)	(35)	(36)	(41)	(56)
Résultat net	130	47	91	(169)	316	139	100	106	108	112	123	163

Tableau de flux de trésorerie :

Devise: k€	FY13R	FY14R	FY15R	FY16R	FY17R	FY18Att	FY19B	FY20B	FY21B	FY22B	FY23B	FY24B
EBITDA	n.c.	330	471	205	266	383	299	311	317	327	336	349
Var. BFR	n.c.	182	105	179	164	(11)	-	-	-	-	-	-
IS	n.c.	(5)	(28)	-	(46)	(47)	(32)	(34)	(35)	(36)	(41)	(56)
Résultat exceptionnel	n.c.	(0)	(2)	(0)	37	0	-	-	-	-	-	-
Cash Flow d'exploitation	n.c.	507	547	384	421	325	267	277	282	290	295	292
Capex	n.c.	(7)	(1)	(49)	(22)	(36)	(36)	(37)	(37)	(38)	(38)	(39)
Cash Flow d'investissement	n.c.	(7)	(1)	(49)	(22)	(36)	(36)	(37)	(37)	(38)	(38)	(39)
Free Cash Flow	n.c.	500	546	334	399	289	231	240	245	253	257	253
Service dettes existantes	n.c.	(557)	(545)	(438)	(436)	(530)	-	-	-	-	-	-
Service dette refinancement	n.c.	-	-	-	-	-	(222)	(222)	(222)	(222)	(222)	(222)
Var. C/C	n.c.	28	42	22	69	205	-	-	-	-	-	-
Cash Flow de financement	n.c.	(529)	(503)	(416)	(368)	(325)	(222)	(222)	(222)	(222)	(222)	(222)
Acquisition titres	n.c.	-	-	-	-	(1 285)	-	-	-	-	-	-
Frais d'acquisition	n.c.	-	-	-	-	(75)	-	-	-	-	-	-
Droit d'enregistrement	n.c.	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-
Finder Fee	n.c.	-	-	-	-	(41)	-	-	-	-	-	-
Refinancement prêt	n.c.	-	-	-	-	(2 100)	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement anticipé	n.c.	-	-	-	-	(76)	-	-	-	-	-	-
Refinancement C/C	n.c.	-	-	-	-	(1 395)	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs dus (Paris Inn Group)	n.c.	-	-	-	-	(812)	-	-	-	-	-	-
Apport Paris Inn	n.c.	-	-	-	-	700	-	-	-	-	-	-
Apport 123IM	n.c.	-	-	-	-	2 800	-	-	-	-	-	-
Principal Dette refinancement	n.c.	-	-	-	-	2 350	-	-	-	-	-	-
Flux closing	n.c.	-	-	-	-	65	-	-	-	-	-	-
Var. trésorerie	n.c.	(29)	44	(81)	31	29	9	18	23	30	35	31
Trésorerie ouverture	n.c.	113	84	128	46	78	106	116	134	157	187	222
Trésorerie clôture	n.c.	84	128	46	78	106	116	134	157	187	222	253
Var. trésorerie	n.c.	(29)	43	(81)	31	29	9	18	23	30	35	31

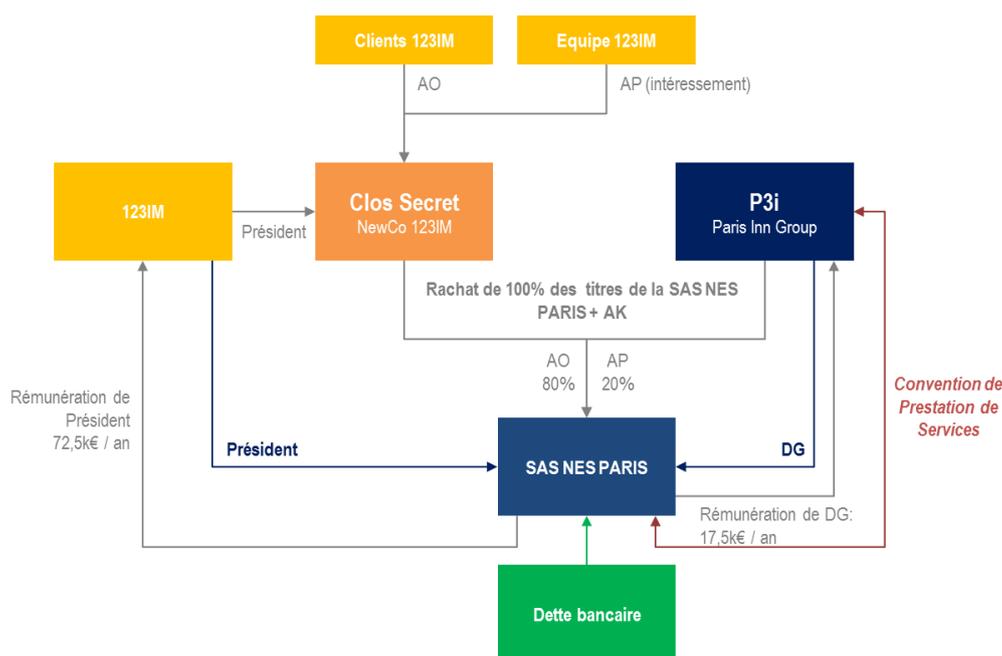
Devise: k€	FY13R	FY14R	FY15R	FY16R	FY17R	FY18Att	FY19B	FY20B	FY21B	FY22B	FY23B	FY24B
Cash & équivalents	n.c.	84	128	46	78	106	116	134	157	187	222	253
Dettes bancaire	n.c.	(3 606)	(3 193)	(2 874)	(2 546)	(2 100)	(2 175)	(1 996)	(1 814)	(1 628)	(1 438)	(1 245)
C/C	n.c.	(1 057)	(1 099)	(1 121)	(1 190)	-	-	-	-	-	-	-
Dettes nette	n.c.	(4 578)	(4 165)	(3 949)	(3 658)	(1 994)	(2 059)	(1 863)	(1 657)	(1 441)	(1 216)	(992)
KPIs	n.c.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes nette / EBITDA	n.c.	13,87x	8,84x	19,24x	13,73x	5,20x	6,88x	5,99x	5,22x	4,41x	3,62x	2,84x
DSCR (hors frais)	n.c.	0,90x	1,00x	0,76x	0,91x	0,55x	1,04x	1,08x	1,10x	1,14x	1,16x	1,14x

7- STRUCTURATION DE L'INVESTISSEMENT

A. Schéma d'investissement envisagé

Nous envisageons de réaliser l'opération de la façon suivante :

- Création de la Newco 123 IM, Clos Secret ;
- Les clients 123 IM souscriront en Actions Ordinaires (AO) à une augmentation de capital de Clos Secret à hauteur de 2.900k€, soit un surfinancement de 100k€ pour couvrir les frais de fonctionnement (CAC / expert-comptable pour une estimation de 15k€ par an) de Clos Secret ;
- Augmentation de capital au niveau de Clos Secret en Actions de Préférence (AP) de 7.250€ souscrite par l'équipe de gestion 123 IM afin de percevoir un intéressement sur l'opération ;
- Rachat de 100% des titres de la Société par Clos Secret et Paris Inn Group (80/20) pour un prix définitif estimé à 1.285k€ à la Date de Réalisation;
- Souscription par Clos Secret à une augmentation de capital en AO de la société NES PARIS à hauteur de 1.772k€ ;
- Souscription par Paris Inn Group à une augmentation de capital en AP de la société à hauteur de 443k€;
- Refinancement de la dette bancaire existante au niveau de la SAS NES Paris (maturité de 12 années) ;
- Remboursement par la SAS NES Paris (i) des comptes courants apportés par Céline et Jean-Bernard Falco (1,4m€) et (ii) des dettes fournisseurs envers Paris Inn non payées à date (0,8m€).



Gouvernance

La gouvernance de la société sera organisée de la manière suivante :

- **Président de la Société** : 123 IM. Il sera rémunéré d'un montant annuel correspondant à 72.500 euros H.T par an, payable semestriellement.
- **Directeur Général de la Société** : Paris Inn Group. Il sera rémunéré d'un montant annuel correspondant à 17.500 euros H.T par an, payable semestriellement.
- **Comité de Surveillance** : sera composé de quatre membres, dont deux représentants 123 IM et deux représentants de Paris Inn Group.
- **Président du Comité de Surveillance** : un des représentants 123 IM, bénéficiant d'un droit de véto et d'une voix prépondérante en cas d'égalité.

Intéressement Paris Inn Group

La structuration du schéma d'investissement prévoit en cas de transfert au profit d'un tiers portant sur 100% des titres de la société, ou en cas de liquidation de la société, le waterfall suivant :

- les porteurs d'AO et d'AP se verront attribuer une quote-part du produit de cession ou du boni de liquidation égale à la valeur nominale des AP et des AO au prorata de leur détention du capital ;
- le solde sera réparti au profit des porteurs d'AO et d'AP afin de leur permettre de constater un TRI de 10%, le solde sera réparti de la manière suivante :
- pour la part comprise entre un TRI de 10.0% et de 12.5%, Clos Secret percevra 80.0% de sa participation sur le solde du produit de cession ou du boni de liquidation et Paris Inn percevra le solde de cette part;
- pour la part comprise entre un TRI de 12.5% et de 15.0%, Clos Secret percevra 60.0% de sa participation sur le solde du produit de cession ou du boni de liquidation et Paris Inn percevra le solde de cette part;
- pour la part avec un TRI supérieur à 15.0%, Clos Secret percevra 30.0% de sa participation sur le solde du produit de cession ou du boni de liquidation et Paris Inn percevra le solde de cette part;

TRI brut réalisé sur la société	Entre 10% et 12,5%	Entre 12,5% et 15%	> 15%
Fraction de la quote-part AO rétrocédée à Paris Inn Group	20%	40%	70%

Intéressement 123 IM

La structuration de la Holding Clos Secret prévoit en cas de transfert au profit d'un tiers portant sur 100% des titres détenus par la société, ou en cas de liquidation de la société, un intéressement d'123 IM à la création de valeur, via un système d'actions de préférence.

Ces actions permettront notamment à 123 IM de percevoir 20% (le solde étant destiné aux souscripteurs) du produit de cession ou du boni de liquidation de la Holding Clos Secret au-delà du versement d'un rendement prioritaire aux Souscripteurs leur permettant de réaliser un TRI de 5%.

B. Coût d'acquisition

La valorisation de l'hôtel Elysée Secret est de **5.500k€** et correspond aux agrégats suivants :

Valorisation à l'acquisition (k€)	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Valeur d'Entreprise	5 500	5 500	5 500
Valeur par clé	211,5x	211,5x	211,5x
x CA 2017	4,8x	4,5x	3,9x
x EBITDA avant frais de gestion 2017	19,4x	15,4x	11,3x
x EBITDA après frais normatifs 2017	22,1x	17,1x	12,4x

C. Tableau emplois-ressources indicatif

Le tableau Emplois-Ressources de l'opération en l'état actuel de la structuration de l'investissement est le suivant :

	EMPLOIS		RESSOURCES		
Acquisition des titres	1 285	22%	48%	2 800	Apport Clos Secret
Frais d'acquisition	118	2%	12%	700	Apport Paris Inn
			60%	3 500	Fonds propres
Refinancement prêt	2 100	36%			
Pénalités de remboursement anticipé	63	1%	40%	2 350	Dette refinancement
Refinancement comptes courants	1 395	24%			
Fournisseurs dus (Paris Inn Group)	812	14%			
Excess cash	78	1%			
TOTAL	5 850			5 850	TOTAL

L'opération sera financée à hauteur de **60% en fonds propres** comme indiqué précédemment et via le refinancement de la dette bancaire existante au niveau de la SAS NES Paris (maturité 12 ans) afin de financer (i) l'acquisition des titres pour 1.285k€, (ii) les frais d'acquisition pour 118k€, (iii) le refinancement de la dette existante et les pénalités liées pour 2.163k€, (iv) le refinancement des comptes courants pour 1.395k€ et (v) le remboursement des fournisseurs envers Paris Inn Group pour 812k€.

Le tableau Emplois-Ressources de Clos Secret est le suivant :

EMPLOIS			RESSOURCES		
Acquisition des titres de la Société	1 028	35%	100%	2 900	Apport Clients 123 IM
Augmentation de capital de la Société	1 772	61%		7	Apport Equipe 123 IM
			100%	2 907	Fonds propres
Frais	60	2%			
Excess cash	47	2%			
TOTAL	2 907			2 907	TOTAL

NOTE : Cette répartition pourra être modifiée d'ici la date de réalisation de l'investissement par la Société.

D. Hypothèse de sortie

Dans l'hypothèse où l'Elysée Secret réaliserait des résultats conformes à ceux du Business Plan, sa valorisation sur la base d'un multiple d'EBITDA de 13x serait de 6.604k€ comme indiqué ci-dessous :

Valorisation à la sortie (k€)	31/03/2025
EBITDA	508
Multiple de sortie	13,0x
Valeur d'Entreprise	6 604
Valeur par clé	254,0x
x CA 2024	4,2x
x EBITDA avant frais de gestion 2024	11,9x
x EBITDA après frais normatifs 2024	13,0x

Aucune garantie ne peut être donnée quant au fait que les cessions seront nécessairement réalisées en dégageant une plus-value, les participations pourront en effet éventuellement être cédées à une valeur inférieure à leur prix d'acquisition.

La Société de Gestion rappelle que ce rendement n'est ni garanti, ni contractuel et ne constitue qu'un objectif de gestion qui n'est pas une prévision exacte de la performance future de l'investissement. Il a seulement pour but d'illustrer les mécanismes de l'investissement sur la durée de placement. Par ailleurs, la Société de Gestion rappelle qu'investir dans la Holding Clos Secret comporte un risque de perte en capital et d'illiquidité.

E. TRI cible

Une table de sensibilité représentant le TRI brut cible et le TRI net cible en fonction d'un multiple donné est présenté ci-dessous:

Multiples	11,0x	12,0x	13,0x	14,0x	15,0x	16,0x	17,0x
Produits de cession avant rétrocessions à Paris Inn Group	3 724	4 130	4 533	4 939	5 346	5 752	6 158
Rétrocessions à Paris Inn Group	-	-	(9)	(90)	(171)	(324)	(487)
Produits de cession après rétrocessions à Paris Inn Group	3 724	4 130	4 524	4 849	5 174	5 428	5 671
TRI brut sur investissement	6,98%	8,64%	10,13%	11,28%	12,37%	13,18%	13,94%
Produits de cession perçus par Clos Secret	3 724	4 130	4 524	4 849	5 174	5 428	5 671
Fiscalité (quote-part frais et charges)	26	12	(1)	(12)	(23)	(31)	(40)
Produits de cessions bruts après fiscalité	3 750	4 143	4 523	4 837	5 151	5 396	5 632
TRI net avant intéressement	4,2%	5,9%	7,4%	8,5%	9,6%	10,4%	11,2%
Intéressement 123IM	-	(42)	(118)	(181)	(243)	(292)	(340)
Produits de cession nets d'intéressement 123 IM	3 750	4 101	4 405	4 656	4 908	5 104	5 292
TRI net	4,20%	5,70%	6,92%	7,87%	8,78%	9,47%	10,10%
Multiple	x1,29	x1,41	x1,52	x1,61	x1,69	x1,76	x1,82

F. Organisation de la liquidité

A compter du 1^{er} avril 2024, Paris Inn Group pourra initier une sortie avec l'accord de 123 IM. 123 IM sera libre d'accepter l'offre reçue, mais celle-ci déterminera le prix plancher.

A compter du 1^{er} avril 2025, si 123 IM n'a pas accepté l'offre de Paris Inn Group, ou si aucune offre n'a été formulée par Paris Inn Group auparavant, chacun d'entre eux pourra alors initier le processus de liquidité en donnant mandat de vente à un intermédiaire sur 100% des titres de la Société et de ses éventuelles filiales. L'intermédiaire mandaté sera choisi par Paris Inn Group parmi 3 noms fournis par 123 IM. L'offre reçue dans le cadre du mandat de vente s'imposera à toutes les parties dans le cadre de l'obligation de sortie conjointe totale pour peu que celle-ci soit supérieure au prix plancher dans l'éventualité où celui-ci aurait été défini préalablement.

Dans l'éventualité où le mandat de vente ne donnerait pas lieu à une offre d'un tiers et où Paris Inn Group aurait remis une offre déterminant le Prix Plancher, Paris Inn Group serait tenu de s'exécuter selon les conditions de cette offre.

AVERTISSEMENT :

Investir dans la Holding Clos Secret présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cette présentation synthétique n'a qu'un but informatif et ne constitue ni un démarchage, ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Elle ne peut être considérée comme un démarchage ou une sollicitation et la responsabilité d'123 IM ne saurait être engagée par une décision prise sur la base de ces seules informations. La décision d'investir dans la Société ne peut être prise à la seule consultation ce mémo. Sous réserve du respect de ses obligations, 123 IM ne pourra être tenue responsable des conséquences financières ou de quelque nature que ce soit résultant de l'investissement.

Mentions légales

Les informations concernant la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts menée par 123 IM (qui inclut les règles applicables en cas de co-investissement sur un projet d'investissement par d'autres fonds gérés par cette dernière), la politique de sélection des intermédiaires ou d'exécution des ordres, la politique de de réclamation client, sont disponibles sur le site internet d'123 IM aux adresses suivantes :

<http://www.123-im.com/mentions-legales>

<http://www.123-im.com/conflits-interet>

Date de mise à jour

Les informations contenues dans ce mémo sont à jour au 25/10/2018.

ANNEXE - 123 IM ET LES HÔTELS

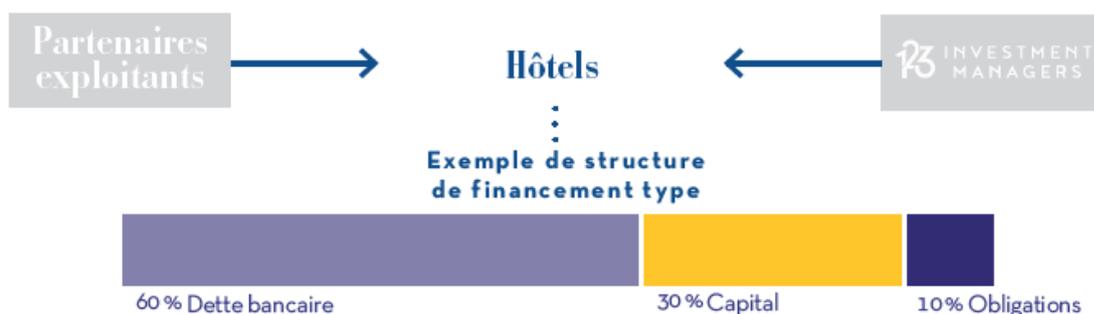
Depuis 2008, 123 IM a développé une véritable expertise dans l'investissement hôtelier et permet à ses clients d'investir dans ce secteur de manière diversifiée. 123 IM finance l'acquisition de murs et de fonds de commerce ou la construction d'hôtels situés en région parisienne, dans les grandes villes de province et sur les littoraux touristiques français et dans les villes européennes à fort potentiel.

123 IM réalise ses opérations en coinvestissement aux côtés de partenaires spécialisés disposant d'une expérience solide et reconnue en matière de gestion d'établissements hôteliers. Ces investissements ont pour objectif d'accompagner des hôtels ou groupes hôteliers dans leur montée en gamme en soutenant leurs opérations de rénovation, d'acquisition d'établissements auprès d'indépendants (build-up), ou de passage sous enseigne.

123 IM privilégie les acquisitions d'actifs de très bonne qualité qui bénéficient :

- d'un emplacement central et fréquenté ;
- d'une rentabilité pouvant être améliorée à moyen terme à travers la montée en gamme ;
- d'une valorisation attractive ;
- d'un mix clientèle équilibré entre «tourisme» et «affaire».

Le mécanisme d'investissement d'123 IM



123 IM & les hôtels (chiffres clés depuis 2010)

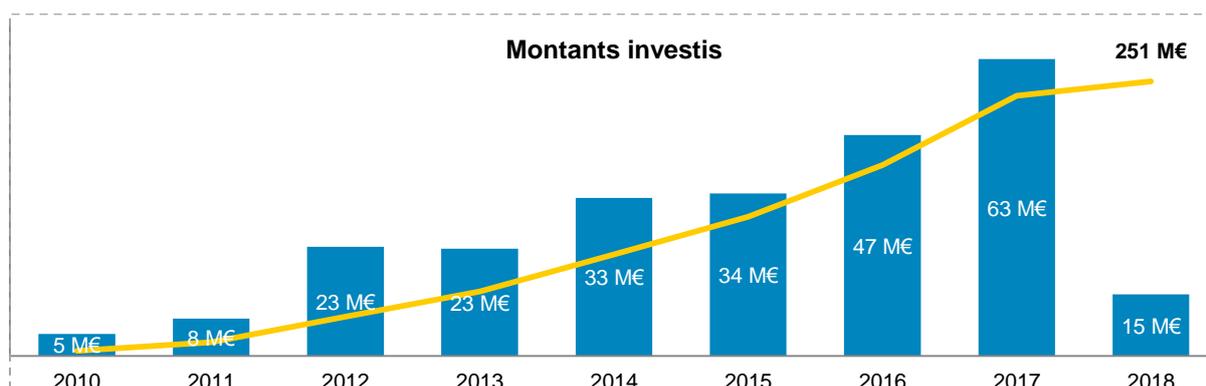
Depuis 2010, 123 IM finance l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels :

251 M€
Investis (en fonds propres)

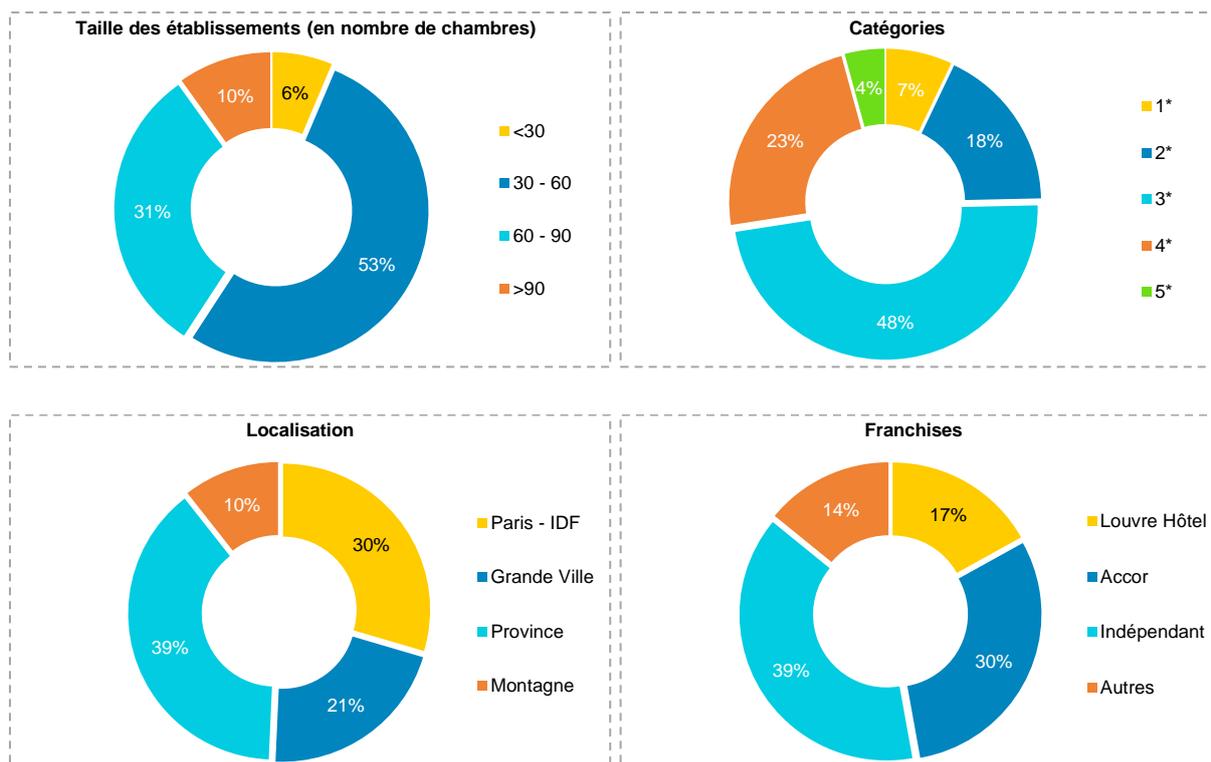
150
Hôtels

9 675
Chambres

Les montants investis par 123 IM dans l'hôtellerie



Notre portefeuille



Nos principaux partenaires

123 IM investit aux côtés de partenaires spécialisés et disposant d'une expérience solide et reconnue en matière de gestion hôtelière.

