



FPCI Bruxelles Invest¹

Club Deal

Mémo hôtellerie - Portefeuille
Ibis Bruxelles - Atomium & Sud
(Murs et fonds de commerce)

Juin 2026

¹Club Deal structuré sous la forme d'un Fonds Professionnel de Capital Investissement (« FPCI ») réservé aux investisseurs avertis, article 423-49 RG AMF. Investir dans le Club Deal présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au Règlement et au DIC du FPCI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

123 investment
managers

Photographie non-contractuelle

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DE L'INVESTISSEMENT	p.3
2	LE MARCHÉ HÔTELIER	p.10
3	PRESENTATION DU PARTENAIRE	p.13
4	OPÉRATION ENVISAGÉE	p.16
5	TRACK RECORD 123IM	p.24



1

Présentation de l'investissement



1. PRÉSENTATION DE L'INVESTISSEMENT

Offre Club deal FPCI Bruxelles Invest¹

123IM propose, dans le cadre de son offre Club Deal¹, d'investir dans le **FPCI Bruxelles Invest** afin d'acquérir les murs et les fonds de commerce de deux hôtels situés à Bruxelles, les établissements sous enseigne Accor réalisent 5,3M€ de chiffre d'affaires et totalisent 204 chambres : l'Ibis Bruxelles Expo Atomium (3* - 81 chambres) et l'Ibis Budget Bruxelles Sud (2* - 123 chambres). Cette opération sera réalisée aux côtés du **Groupe SomnOO**, partenaire² historique de 123IM, expert dans l'acquisition, l'intégration et le développement d'actifs hôteliers.



Photographie non contractuelle

Thèse d'investissement³

- 1** **Portefeuille hôtelier de taille significative offrant un levier opérationnel** : Deux établissements totalisant 204 chambres sous enseigne Accor, permettant une bonne absorption des charges fixes et un levier opérationnel significatif. La mutualisation des fonctions d'exploitation et l'intégration dans la plateforme SomnOO constituent des leviers immédiats d'amélioration de la rentabilité³.
- 2** **Actifs complémentaires sur des zones stratégiques de Bruxelles** : Les hôtels bénéficient d'un positionnement différencié (économique et budget) et d'implantations complémentaires au nord et au sud de Bruxelles. Ils profitent d'emplacements attractifs à proximité de pôles majeurs (Brussels Expo, zones d'activités, grands comptes) et d'une excellente accessibilité via le ring de Bruxelles et les principaux axes autoroutiers.
- 3** **Potentiel de création de valeur via un programme de rénovation ciblé** : Un programme de CAPEX de 2,8M€ permettra la rénovation des chambres et des parties communes, visant un rafraîchissement des établissements, une amélioration de l'expérience client et un potentiel de revalorisation du prix moyen et des taux d'occupation.
- 4** **Reprise de la gestion par SomnOO², opérateur hôtelier expérimenté** : La gestion opérationnelle sera confiée à SomnOO, groupe hôtelier exploitant 65 établissements en Europe et partenaire historique de 123IM. Le groupe dispose d'une expertise éprouvée en acquisition, intégration et optimisation d'actifs hôteliers, avec un track record solide de création de valeur et de liquidité des actifs.
- 5** **Marché hôtelier bruxellois dynamique et résilient** : Bruxelles bénéficie d'un marché hôtelier porté par une forte clientèle affaires et institutionnelle, soutenu par les institutions européennes, les événements MICE et un tourisme international dynamique. La progression du taux d'occupation et du prix moyen sur les dernières années confirme la solidité des fondamentaux du marché.

1. PRÉSENTATION DE L'INVESTISSEMENT¹

Caractéristiques du Fonds²

Structure juridique de l'Offre Club Deal	FPCI	Droit d'entrée / Commission de souscription	Initiale : 5,0% HT maximum des montants investis
Taille cible	5,4m€	Commission de gestion	- Parts A1 : 2,70% de l'engagement des parts A1 - Parts A2 : 1,80% de l'engagement des parts A2
Période de souscription	1 an à compter de la date de la date de déclaration AMF du Fonds	Frais courants du Fonds	- Frais divers (CAC, délégataire, dépositaire, frais de référencement type plateforme de référencement) : 0,80% max / an de l'engagement cible. - Frais de fonctionnement non récurrents (frais juridiques, d'audit, liés aux cessions de participations...) : 0,20% max / an de l'engagement cible.
Horizon d'investissement cible ³	6 ans (6 ans incluant la période de souscription + prorogation possible de deux fois un an)	Eligibilité ⁴	L'investissement a été structuré en vue de l'éligibilité apport / Cession (article 150-0 B ter du Code général des impôts).
Catégorie des Parts et ticket minimum	- Parts A1 : Investisseurs avertis - minimum souscription 100.000€ - Parts A2 : Investisseurs avertis - minimum souscription 500.000€	Frais de constitution	3% HT de l'engagement cible
Liquidité	Aucune : Blocage des fonds sur la période d'investissement cible	Carried interest	Répartition de la plus-value :
Rendement net cible ³	- Parts A1 : 9,0% de TRI cible, net de frais - Parts A2 : 9,6% de TRI cible, net de frais		1. Hurdle rate à 1.3x de multiple net client ; 2. Catch-up pour les parts carried permettant de capter c.11% du hurdle rate des clients ³ (10%/90%); 3. Puis partage de la valeur, à hauteur de 20% pour les parts carried au-delà de 1.3x de multiple net client.

¹Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. ²Club Deal structuré sous la forme d'un Fonds Professionnel de Capital Investissement réservé aux investisseurs avertis, article 423-49 RG AMF. ³Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont ni garantis, ni contractuels et ne constituent qu'un objectif de gestion. ⁴Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et les dispositifs présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement. Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseils au préalable d'un investissement.

1. PRÉSENTATION DE L'INVESTISSEMENT¹

Un portefeuille de deux hôtels sous enseigne Ibis

Ibis Bruxelles Expo Atomium



Localisation : Romeinsesteenweg 572, 1853 Brussel, Belgique.

Gamme : 3*

Nombre de chambres : 81

Année de construction : 1997

Services proposés : Restaurant-bar, petit déjeuner, salle de réunion.

CA / EBITDA avant frais 2025Att : 2,6m€ / 0,6m€



Bâtiment



Chambres



Salle de petit déjeuner



Salle de réunion

Ibis Budget Bruxelles South Ruisbroek



Localisation : Vorstsesteenweg 100, 1601 Sint-Pieters-Leeuw, Belgique

Gamme : 2*

Nombre de chambres : 123

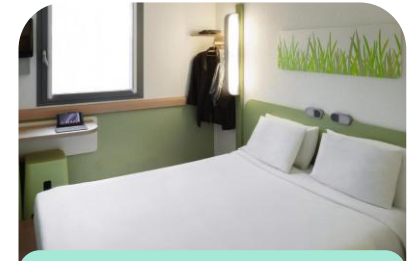
Année de construction : 2010

Services proposés : Petit déjeuner, terrasse, parking.

CA / EBITDA avant frais 2025Att : 2,8m€ / 0,6m€



Bâtiment



Chambres



Salle de petit déjeuner



Lobby

1. PRÉSENTATION DE L'INVESTISSEMENT¹

Ibis Bruxelles Expo Atomium

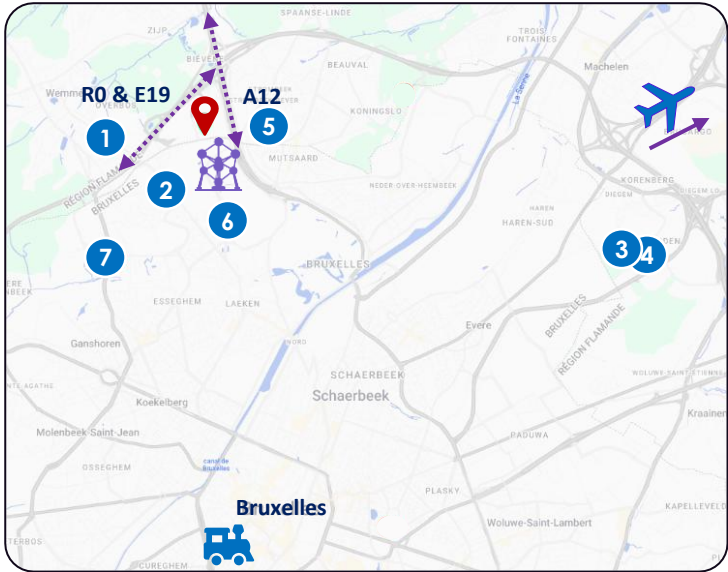
Localisation

Localisation stratégique au cœur du pôle événementiel du Heysel :

L'hôtel est situé à environ **7 km au nord-ouest du centre de Bruxelles**, à proximité immédiate de l'Atomium et du parc des expositions Brussels Expo, l'un des principaux pôles événementiels de la capitale.

Il bénéficie d'une **excellente accessibilité grâce à sa connexion directe avec le ring de Bruxelles (R0)** et l'autoroute E19 (250k véhicules/jour), permettant de **rejoindre rapidement le centre-ville, l'aéroport de Bruxelles et les grandes villes belges**.

Le secteur du Heysel concentre de **nombreux attracteurs touristiques et économiques** (Palais 12, ING Arena, Mini-Europe, Stade Roi Baudouin) et accueille chaque **année plusieurs millions de visiteurs**, générant une demande hôtelière soutenue à la fois affaires et loisirs.



Accessibilité

Arriver à l'hôtel



Routes : Ring de Bruxelles (R0), autoroute E19 et A12 accès direct



Aéroport Bruxelles: à 15 minutes en voiture



Gare Bruxelles Midi (Thalys/Eurostar) : à 25 minutes en voiture
Gare Bruxelles Central à 20 minutes en voiture

A proximité de l'hôtel

L'hôtel bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité immédiate de :

Brussels Expo & plateau du Heysel : l'un des principaux pôles événementiels de Bruxelles, accueillant salons, foires et congrès internationaux tout au long de l'année (plus de 2,5 millions de visiteurs par an).

Atomium & pôles de loisirs du Heysel : site touristique emblématique de la capitale, entouré de nombreux attracteurs.

Projet urbain NEO Brussels : futur quartier mixte de 68 hectares intégrant centre commercial, logements, loisirs et infrastructures, avec plus de 3.000 emplois attendus à terme, renforçant l'attractivité économique et touristique de la zone.

Accès direct aux pôles économiques bruxellois : proximité du quartier européen (institutions de l'UE), du port de Bruxelles et de l'aéroport, soutenant une clientèle affaires internationale.

Concurrence

Etablissements concurrents	Gamme	Distance	# chambres	PM	Booking	Google	Enseigne
Ibis Bruxelles Atomium	3*	-	81	120 €	7,5	3,7	Ibis
1 Hôtel La Roseraie	3*	2,6 km	12	155 €	9,1	4,7	Indépendant
2 Hôtel Expo	3*	0,7 km	49	112 €	7,1	3,4	Indépendant
3 Pentahotel Brussels Airport	3*	15,0 km	87	125 €	7,3	3,9	Penta Hotels
4 Thon Brussels Airport	3*	15,0 km	160	105 €	8	3,7	Thon Hotels
5 Value Stay Brussels Expo Hotel	3*	1,7 km	49	92 €	6,8	3,3	Sleep & Go
6 Le Centenaire Brussels Expo	2*	1,0 km	15	129 €	6,6	3,4	Indépendant
7 Hôtel Eurocap	2*	2,2 km	24	99 €	5,6	2,7	Indépendant
Total / Moyenne	2*-3*	0,7 à 15 km	57	117	7,2	3,6	-

Notre panel concurrentiel immédiat comprend **5 hôtels 2 et 3 étoiles** situés dans un **rayon de moins de 2,5 km** autour de l'Ibis Bruxelles Atomium. L'offre locale se distingue par sa **faible densité** et la prédominance **d'établissements économiques de petite taille** (médiane 50 chambres), offrant des expériences simples et fonctionnelles.

L'hôtel bénéficie d'un **positionnement attractif** :

- **Prix moyen compétitif** : 120 € TTC la nuit, aligné avec la moyenne du panel (117 € TTC).
- **E-réputation solide** : notes Booking 7,5/10 et Google 3,7/5, légèrement supérieures à la concurrence (7,2/10 et 3,6/5). Les commentaires clients soulignent notamment la proximité de l'ING Arena et des transports en commun, ainsi que la présence sur site d'un bar et d'un espace de restauration, contribuant positivement à l'expérience client.

Le marché immédiat présente **peu d'établissement sous enseigne dans une zone urbaine dense**, ce qui créer une **barrière naturelle à l'entrée** pour de nouveaux projets, limite la pression concurrentielle et renforce le potentiel de performance post-reprise.

¹Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. ²Selon la société de gestion.

Sources : Google Maps, Booking 05/2026.

1. PRÉSENTATION DE L'INVESTISSEMENT¹

Ibis Budget Bruxelles South Ruisbroek

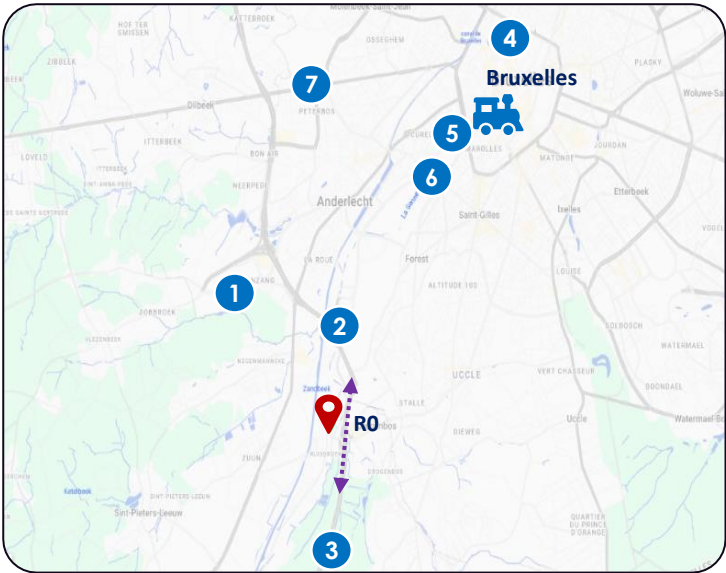
Localisation

Localisation stratégique au sud de Bruxelles

L'hôtel est **situé à Sint-Pieters-Leeuw**, à environ 15-20 minutes du centre-ville de Bruxelles et de la gare Bruxelles-Midi, ainsi qu'à 25 minutes de l'aéroport de Bruxelles-Zaventem.

Il bénéficie d'une **bonne accessibilité** : seulement **7 minutes à pied de la gare de Ruisbroek**, permettant de rejoindre le centre-ville de Bruxelles en 15 minutes en train. La proximité du Ring de Bruxelles (RO) et des grands axes routiers facilite également les déplacements vers Paris, Lille ou Anvers.

La zone environnante regroupe **des pôles économiques majeurs** (Allnex, Henkel, Tesla, port de Bruxelles), offrant un flux constant de voyageurs d'affaires et renforçant l'attractivité de l'établissement.



Accessibilité

Arriver à l'hôtel



Routes : Ring de Bruxelles (RO) accès direct



Aéroport Bruxelles: à 30 minutes en voiture



Gare Bruxelles Midi (Thalys/Eurostar) : à 20 minutes en voiture
Gare Bruxelles Central à 20 minutes en voiture

A proximité de l'hôtel

L'hôtel bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité de plusieurs pôles économiques et loisirs majeurs :

Port de Bruxelles : deuxième port intérieur de Belgique, actif dans la logistique et le transport fluvial, générant un flux professionnel supplémentaire pour l'hôtellerie proche.

Nemo 3 : l'un des centres de plongée les plus profonds au monde, dédié à la formation attirant des visiteurs spécialisés.

Allnex : leader mondial des résines et revêtements industriels, dont le siège et les bureaux régionaux génèrent un flux régulier de clients et partenaires professionnels.

Zone d'activités de Drogenbos : regroupe des sites techniques et bureaux de Henkel, Tesla et d'autres entreprises internationales, renforçant l'attractivité du secteur pour les voyageurs d'affaires.

Concurrence

Etablissements concurrents	Gamme	Distance	# chambres	PM	Booking	Google	Enseigne
Ibis budget Bruxelles Sud	2*	-	123	73 €	6,8	3,5	Ibis budget
1 Ibis Brussels Erasmus	3*	2,0 km	82	97 €	7,8	3,8	Ibis
2 DC Hotel & Restaurant Brussels	3*	2,0 km	78	109 €	7,3	3,9	DC
3 Best Western Brussels South	3*	3,1 km	75	92 €	6,5	3,7	Best Western
4 Hotel Queen Anne	3*	7,7 km	60	84 €	7,6	3,4	Indépendant
5 Hotel de France	3*	5,8 km	27	120 €	6,9	3,1	Indépendant
6 Escale Hotel	3*	4,9 km	35	109 €	6,3	2,9	Indépendant
7 Hotel Phenix	2*	6,0 km	42	120 €	6,5	3,2	Indépendant
Total / Moyenne	2*-3*	2 à 7,7 km	57	104	7,0	3,4	-

Le panel concurrentiel autour de l'Ibis Bruxelles Sud comprend **7 hôtels 2 et 3 étoiles** situés dans un **rayon de 7 km**, majoritairement des **établissements de petite taille avec une capacité inférieure** à celle de l'Ibis (123 chambres), reflétant une offre locale peu dense mais variée.

L'hôtel bénéficie d'un **positionnement économique attractif** :

- **Prix moyen compétitif** : 73 € TTC la nuit, inférieur à la moyenne du panel (104 € TTC), en ligne avec sa catégorie 2 étoiles et sa localisation périphérique.
- **E-réputation solide et améliorabile** : notes Booking 6,8/10 et Google 3,5/5, globalement en ligne avec la concurrence (7,9/10 et 3,2/5), avec des points forts sur la proximité des grands axes routiers. Les axes d'amélioration identifiés concernent la propreté, la qualité du petit-déjeuner et certains éléments des chambres, seront adressés dans le cadre du programme de rénovation.

Le marché immédiat présente **peu d'établissement sous enseigne**, offrant un potentiel de **différenciation post-reprise** grâce à l'amélioration de la qualité de service et l'optimisation opérationnelle. L'hôtel pourra ainsi renforcer sa position face à une concurrence fragmentée, tout en bénéficiant d'un flux régulier de clients d'affaires et de loisirs.

¹Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. ²Selon la société de gestion.

Sources : Google Maps, Booking 05/2026.

1. PRÉSENTATION DE L'INVESTISSEMENT¹

Des fondamentaux financiers solides et un potentiel d'optimisation

Commentaires

- L'exploitation des deux hôtels, totalisant 204 chambres, est stable et régulière, mais présente des axes d'améliorations et de création de valeur. En 2025, le chiffre d'affaires combiné atteint **5,3M€**, réparti entre **2,6M€ pour l'Ibis Bruxelles Atomium** et **2,8M€ pour l'Ibis budget Bruxelles Sud**. Cette progression par rapport à 2024 s'explique principalement par une amélioration du taux d'occupation sur les deux établissements, plus marquée sur l'Ibis Atomium en raison d'une saisonnalité biennale liée aux grands événements organisés sur le plateau du Heysel tous les deux ans.
- Au niveau consolidé FY25Att, le **prix moyen par chambre ressort à 80€ HT**, en légère baisse par rapport à 2024, compensée par un **taux d'occupation à 74%**, en hausse grâce à une activité événementielle plus soutenue. Le **RevPAR moyen s'élève à 59€**, en progression de **+3,7% par rapport à 2024**, mais reste inférieur à **2023 (-5%)**, année comparable sur le plan calendaire.
- **L'EBITDA avant frais combiné atteint 1,1M€**, soit une **marge de 21,4%**, en légère baisse par rapport à 2024.
- La **marge d'EBITDA reste aujourd'hui inférieure aux standards du marché** (environ 25-30% pour des hôtels comparables). Cela s'explique en partie par le modèle de gestion de l'exploitant actuel. Celui-ci concentre son activité sur des actifs de plus grande capacité, dont le modèle est moins efficient pour les deux actifs de Bruxelles. Dans le cadre de la reprise, avec le **programme de CAPEX** prévu et la **mise en place des standards de gestion SomnOO**, nous estimons que **le futur exploitant pourrait porter la marge d'EBITDA à un niveau cible de 27-28%**, en ligne avec les références du segment.

Compte de résultat historique²

En k€	Atomium		Sud		Conso FY23R		Atomium		Sud		Conso FY24R		Atomium		Sud		Conso FY25Att	
PM HT (€)	102,9 €	70,2 €	83,2 €	103,0 €	69,4 €	82,7 €	99,5 €	66,6 €	79,7 €									
TO (%)	71,6%	76,6%	74,6%	62,2%	73,2%	68,8%	69,0%	77,3%	74,0%									
RevPar (€)	73,7 €	53,8 €	62,1 €	64,0 €	50,8 €	56,9 €	68,7 €	51,5 €	59,0 €									
Chiffre d'affaires	2 743	2 822	5 565	2 398	2 711	5 108	2 589	2 758	5 347									
Achats et fournitures	(313)	(342)	(655)	(307)	(324)	(631)	(346)	(334)	(680)									
AACE	(493)	(553)	(1 046)	(454)	(548)	(1 001)	(531)	(603)	(1 134)									
Frais de personnel	(1 051)	(1 155)	(2 205)	(1 014)	(990)	(2 005)	(1 049)	(1 052)	(2 101)									
Impôts et taxes	(137)	(173)	(309)	(128)	(173)	(301)	(112)	(174)	(286)									
EBITDA avant frais	750	599	1 349	494	676	1 170	551	595	1 146									
KPI (en % du CA)																		
Achats et fournitures	(11,4)%	(12,1)%	(11,8)%	(12,8)%	(11,9)%	(12,4)%	(13,4)%	(12,1)%	(12,7)%									
AACE	(18,0)%	(19,6)%	(18,8)%	(18,9)%	(20,2)%	(19,6)%	(20,5)%	(21,9)%	(21,2)%									
Frais de personnel	(38,3)%	(40,9)%	(39,6)%	(42,3)%	(36,5)%	(39,2)%	(40,5)%	(38,2)%	(39,3)%									
Impôts et taxes	(5,0)%	(6,1)%	(5,6)%	(5,3)%	(6,4)%	(5,9)%	(4,3)%	(6,3)%	(5,3)%									
EBITDA avant frais	27,3%	21,2%	24,2%	20,6%	24,9%	22,9%	21,3%	21,6%	21,4%									

¹Investir dans le capital-investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. ²Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
Sources : Comptabilité et 123IM - Données 2023-2024-2025 issues des plaquettes comptables.

2

Marché hôtelier



2. MARCHÉ HÔTELIER

L'hôtellerie : un marché dynamique et bien orienté en Belgique (1/2)

Le marché belge

10%

Part du tourisme
dans le PIB belge

21M

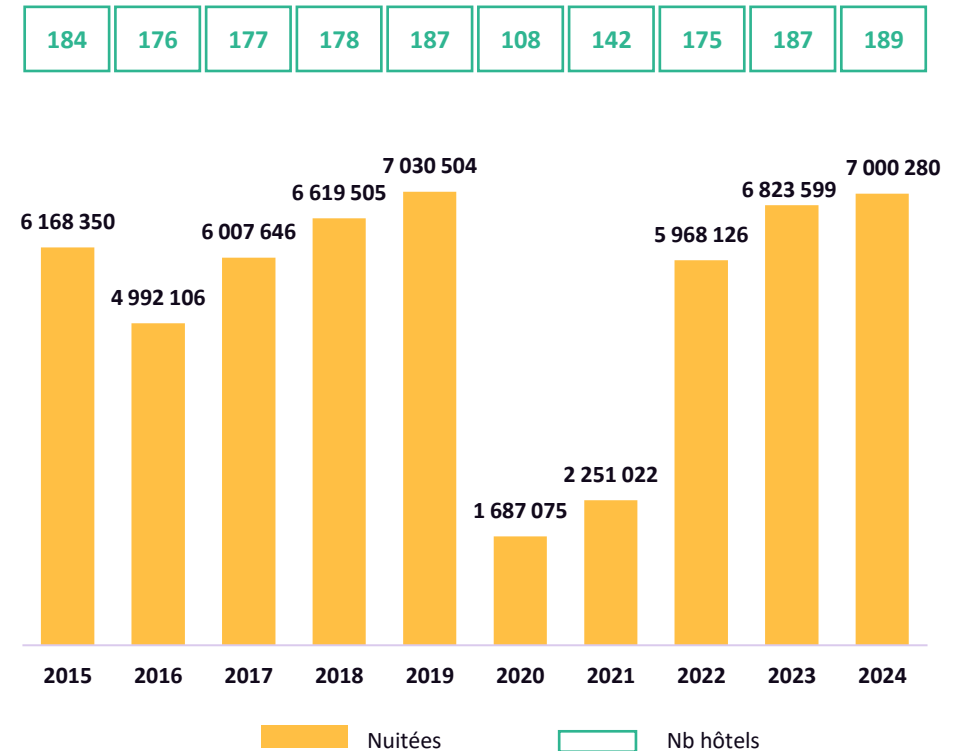
Nuitées hôtelières
en 2024

+1,3%

Nuitées hôtelières
2024 vs. 2023

- Le tourisme occupe une place importante dans l'économie belge. Sa contribution globale au PIB atteint **10% de l'économie nationale**. En 2025, les recettes touristiques connaissent une **progression de plus de 10% par rapport à 2019**, confirmant la solidité de la reprise du secteur à l'échelle nationale.
- En 2024, la Belgique a enregistré **45 millions de nuitées**, soit une **légère hausse de +0,4% par rapport à 2023**, témoignant d'une fréquentation globalement stable. Parmi ces nuitées, **21 millions ont été réalisées dans les hôtels**, qui constituent la principale composante de l'hébergement marchand du pays. Le secteur hôtelier a enregistré une **progression de 1,3% des nuitées vs. 2023**, confirmant son rôle central dans l'accueil des visiteurs.
- À l'échelle territoriale, la **Région de Bruxelles-Capitale** occupe une place structurante dans l'offre hôtelière nationale. En 2024, elle compte **189 établissements**, contre **187 en 2019**, soit **14% de l'offre hôtelière belge**. La capitale totalise **18.503 chambres**, ce qui représente **29% de la capacité nationale**, avec une **moyenne de 98 chambres par hôtel**, offrant un rôle majeur à Bruxelles dans l'accueil touristique et d'affaires du pays.

Les chiffres clés de l'offre hôtelière de Bruxelles-Capitale



2. MARCHÉ HÔTELIER

L'hôtellerie : un marché dynamique et bien orienté en Belgique (2/2)

Focus sur le marché bruxellois

7,0M

Nuitées hôtelières à
Bruxelles en 2024

18,5k

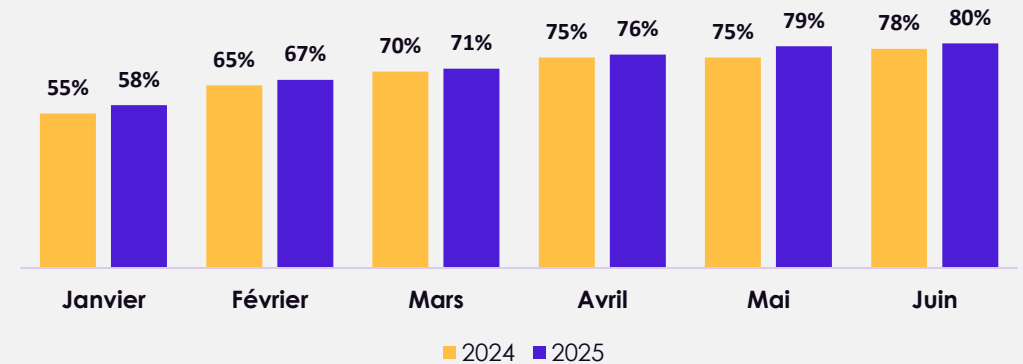
Chambres à
Bruxelles

+2,6%

Volume de nuitées
2024 vs 2023

- La région de Bruxelles-Capitale a établi un nouveau record avec 9,8M de nuitées enregistrées en 2024, soit une hausse de +4% sur un an et de +3% par rapport à 2019. Les **hôtels bruxellois ont concentré 7 millions de nuitées, une augmentation de 200.000 nuitées par rapport à 2023 (+2,6 %)**.
- Cette dynamique résulte à la fois de la croissance des nuitées de loisirs (+3,0 %) et de celles liées aux déplacements professionnels (+2,2 %). Dans ce contexte favorable, le **taux d'occupation moyen des hôtels** dans la région de Bruxelles-Capitale a atteint **72,7 % en 2024, + 2,2 points** par rapport à l'année précédente.
- Les hôtels 3* constituent la majorité de l'offre bruxelloise**, avec près de 100 établissements, répondant aux besoins des séjours de courte durée grâce à des capacités d'accueil en adéquation avec la demande. Dans ce contexte, le tourisme d'affaires demeure un pilier du marché bruxellois : en 2023, **Bruxelles a conservé sa première place mondiale dans le classement de l'Union des Associations Internationales**, avec 620 congrès.
- Les plateformes de location courte durée** (type Airbnb) ont généré 2,5 millions de nuitées à Bruxelles en 2024 (+10 % vs. 2023) pour environ 6.700 logements actifs, majoritairement situés dans l'hypercentre. **La Région a récemment renforcé l'encadrement du secteur**, avec l'instauration d'une taxe de 5 à 6 € par nuit et des contrôles accrus, ce qui pourrait contribuer à **rediriger une partie de la demande vers l'hôtellerie traditionnelle**.

Taux d'occupation des hôtels bruxellois au S1-2025



Au premier semestre 2025, cette **dynamique se confirme** : le volume de nuitées dans la ville de Bruxelles a continué sa progression (+0,4% par rapport au S1 2024). L'année 2025 confirme la bonne santé du secteur. Le **taux d'occupation hôtelier du premier semestre atteint 71,5%, soit une progression de 2,1 points par rapport à 2024**.

Les prix évoluent également à la hausse, un prix moyen de 132,50 € (le plus élevé du pays) et un RevPAR moyen de 94,50 €.

3

Présentation du partenaire

Les partenariats présentés ne sont pas
représentatifs des futurs partenariats



Photographie non-contractuelle

3. PRÉSENTATION DU PARTENAIRE¹

Un acteur majeur de l'hôtellerie bien connu d'123 IM

SOMNOO¹

Fondé en 2014 par Lars Backhaus et Christian Rousseau, SomnOO est un groupe hôtelier multi-franchises de 65 hôtels, positionné majoritairement sur le segment 2*-4*.

Le portefeuille est essentiellement constitué d'hôtels *Business* et de taille intermédiaire (73 chambres en moyenne), et 63% du portefeuille est sous franchise Accor.

Le groupe bénéficie d'une expertise éprouvée dans l'investissement et la gestion d'hôtels franchisés (85% du portefeuille : Louvre Hotels, Accor, Intercontinental Hotels, Best Western, etc) ou indépendants, pour le compte de différents investisseurs privés et institutionnels. Depuis l'origine, SomnOO développe une stratégie d'investissement qui s'inscrit dans une logique de création de pôles régionaux.

SomnOO est un acteur engagé pour plus de **responsabilité et de durabilité** dans le secteur de l'hôtellerie avec la mise en place de nombreuses initiatives sur les **enjeux ESG**.

L'ambition de SomnOO est de continuer à développer un **solide maillage territorial en France**, et de saisir de nouvelles opportunités de croissance dans le secteur **hôtelier européen**.

123 IM et SomnOO²

Le partenariat entre 123IM et SomnOO débute en 2015. Depuis, 123IM a investi 76M€ aux côtés du groupe, couvrant 19 portefeuilles soit :

- 46 hôtels, dont 15 encore en portefeuille
- 3,156 chambres, dont 837 encore en portefeuille

Sur les 19 périmètres, 10 ont été refinancées entre 2021 et 2026 et ont entraîné la cession des parts détenues par les fonds 123IM. Ces opérations ont généré pour les fonds 123IM un TRI moyen de 10,4% et un multiple brut moyen de 1,86x.

Chiffres clés

65

Hôtels en portefeuille

+100M€

Chiffre d'affaires

54 hôtels
82% du CA

11 hôtels
18% du CA

4,5k

Chambres

30M€

EBITDAR

Exemples de visuels hôtels

x
chambres



Ibis Styles
Besançon 3*

103



Ibis Styles Béthune
3*

69



Kyriad Grenoble
Centre 3*

56



Mercure Hamm
4*

142



Ibis Montbéliard
3*

70

¹Les partenariats présentés ne sont pas représentatifs des futurs partenariats. ²Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Photographies non contractuelles. Sources : 123IM 05/2026

3. PRÉSENTATION DU PARTENAIRE¹

Un Top Management expérimenté



Christian Rousseau
Board of Directors
& CEO

Christian Rousseau a effectué la totalité de sa carrière au sein du groupe **Accor** où il a occupé différents postes dans les services financiers avant d'occuper la position de CFO au Royaume-Uni.

Il deviendra par la suite Directeur Général de l'hôtellerie économique au Royaume-Uni (où il rencontre Lars) puis Directeur Général Accor Maroc.

SOMNOO



Lars Backhaus
Board of Directors
& CEO

Après avoir commencé sa carrière en tant que manager de deux hôtels Ibis à Londres, Lars Backhaus rejoint le groupe **Accor** où il devient Directeur des Opérations Sud-Ouest de Londres.

Après une expérience chez **Blackstone**, il devient responsable des opérations Europe pour **Louvre Hotels Group** jusqu'en 2015.



Mosaab Makhoul
Directeur financier



Jeremy Delebarre
Directeur des
Opération



Jihed Lejmi
Directeur des
Opération



Julien Lutz
Directeur des
Opération



Philippe Poyet
Secrétaire général &
M&A



Mathias Loyer
Directeur SI



Nils Backhaus
Développement
Allemagne



Tanguy Steinmyller
Directeur CAPEX
& ESG

4

Opération envisagée

Club Deal réservé aux investisseurs avertis. Investir dans le Club Deal présente un risque de perte en capital et d'illiquidité



4. OPERATION¹ ENVISAGÉE

Financement prévisionnel et structuration de l’opération (1/2)

L’opération consiste en l’acquisition des murs (share deal) et des fonds de commerce (asset deal) de l’Ibis Bruxelles Atomium et de l’Ibis Budget Bruxelles Sud, pour un **coût total de 15,1M€** (droits et frais inclus), incluant un programme de **CAPEX de 2,8M€** destiné à moderniser les hôtels.

Valorisation²

L’acquisition des deux hôtels sera réalisée sur la base d’une **Valeur d’Entreprise** consolidée (M&F) de **11,9M€**, ventilée comme suit :

- **Ibis Bruxelles Atomium** : 5,1M€ – 63k€ la clé ; 2,0x le CA FY25Att ; 9,2x l’EBITDA avant frais FY25Att.
- **Ibis Budget Bruxelles Sud** : 6,8M€ – 55k€ la clé ; 2,5x le CA FY25Att ; 11,4x l’EBITDA avant frais FY25Att.

Le coût de revient total, incluant droits, frais et travaux, s’élève à 15,1M€, soit 74k€ la clé, 2,0x le CA FY30BP et 7,7x l’EBITDA avant frais FY30BP, après intégration du programme de CAPEX de 2,8M€ (1,8M€ pour l’Atomium, 1,0M€ pour l’Ibis Sud).

En intégrant les éléments de dette (BFR, dettes bancaires, comptes courants d’associés) et la trésorerie, la valeur de (i) **100% des titres des sociétés détenant les murs** et (ii) **des deux fonds de commerce (Fdc)** s’élève à **8,8M€**.

Les compte-courants des associés historiques (CCA) à financer au closing s’élève à **3,0M€**.

Dans le cadre de l’opération, les droits et frais de l’opération sont estimés à 0,5M€.

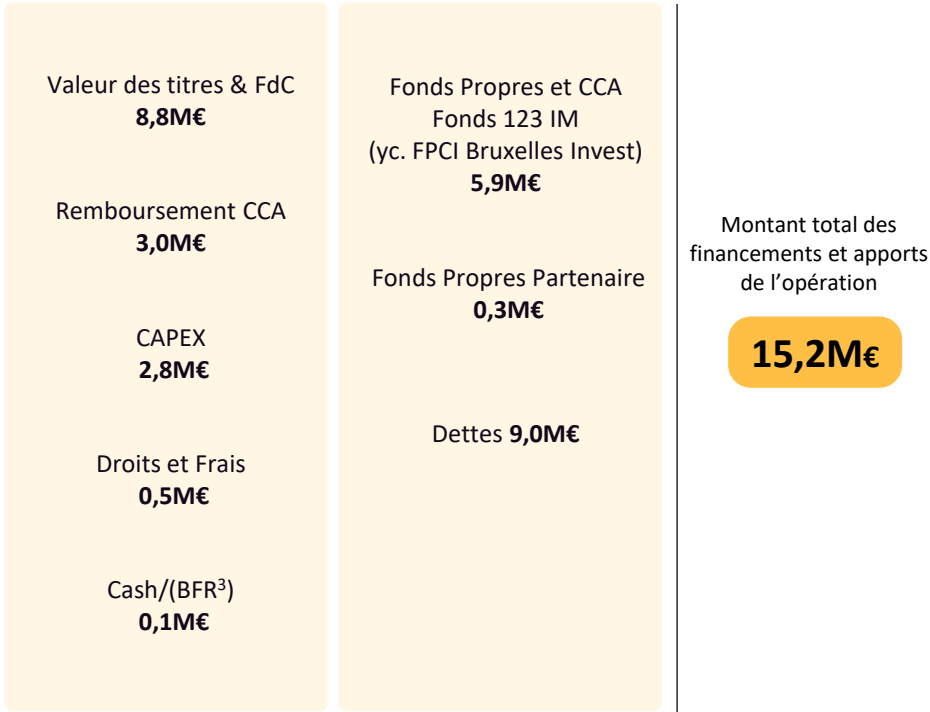
Un **financement sera mis en place pour un total de 9M€ afin de compléter le besoin**, portant le levier global de l’opération à 55% :

- **Dette d’acquisition de titres** : 1,5M€ (10 ans, 4%)
- **Dette hypothécaire** : 5,1M€ (15 ans, 4%) ;
- **Dette Capex** : 2,3M€ (12 ans, 4%).

Valorisation opérations comparables³

Hôtel	Gamme	Localisation	Enseigne	# Chambres	Multiple CA	Multiple EBITDA	Multiple chambre
1	3*	Arles	Ibis Budget	144	1,5x	9,2x	30 k€
2	2*	Strasbourg	Ibis Budget	95	3,6x	12,3x	32 k€
3	3*	Dijon	Ibis styles	60	0,9x	3,6x	40 k€
4	2*	Nancy	Ibis Budget	84	3,9x	8,3x	52 k€
5	2*	Riom	Ibis Budget	54	4,1x	9,0x	55 k€
6	3*	Périgny-lès-Dijon	Ibis	78	3,4x	9,5x	81 k€
7	3*	Tours	Ibis Styles	59	2,7x	8,4x	85 k€
8	3*	Moulins	Ibis Styles	44	4,2x	12,4x	86 k€
9	3*	Montbeliard	Ibis styles	69	3,8x	12,3x	89 k€
10	3*	Lisses	Ibis Styles	79	3,0x	14,8x	94 k€
11	3*	Riom	Ibis	46	4,6x	9,0x	100 k€
12	3*	Chatenay- Malabry	Ibis Styles	72	4,6x	25,1x	111 k€
Moyenne	-	-	-	74	3,4x	11,2x	71 k€

Emplois / Ressources²



¹Club Deal structuré sous la forme d’un Fonds Professionnel de Capital Investissement réservé aux investisseurs avertis, article 423-49 RG AMF. Investir dans le Club Deal présente un risque de perte en capital et d’illiquidité. ²La valorisation, les emplois et ressources ne sont ni garantis, ni contractuels et ne constituent qu’un objectif de gestion. Investir dans le Fonds présente un risque de perte en capital et d’illiquidité. ³Données 123IM, non contractuelle. Source : 123 Investment Managers – 05/2026

4. OPERATION¹ ENVISAGÉE

Financement prévisionnel et structuration de l’opération (2/2)

Structuration

L’acquisition des actifs serait réalisée via la création d’une société **holding d’acquisition (HoldCo)**.

La HoldCo serait capitalisée à hauteur de **6,3M€ de fonds propres (FP) et compte-courants (CCA)**, dont **5,9M€ apportés par les fonds gérés par 123 Investment Managers (95%)** et **0,3M€ par le partenaire opérateur (5%)**.

La HoldCo se porterait acquéreuse de **100% des titres des deux sociétés foncières détenant les murs des hôtels**. Celles-ci rachèteront un instant de raison après les fonds de commerce (FdC) des hôtels.

Table de capitalisation

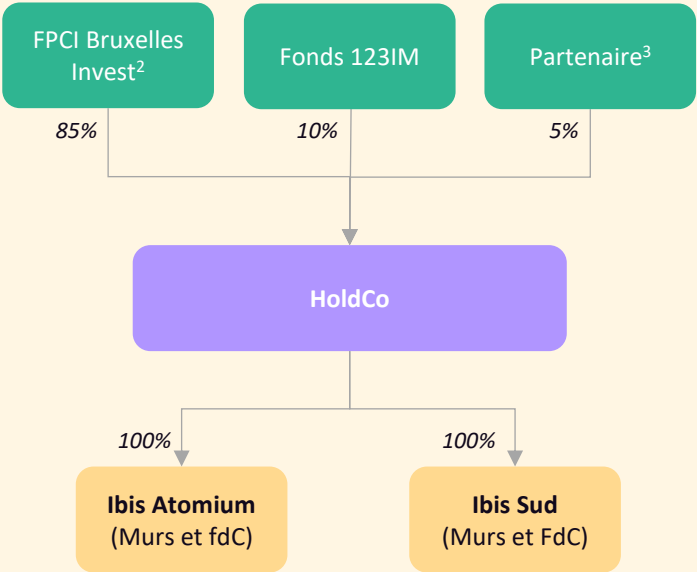
En k€	FP	Détention (%)	CCA	Apports totaux	Apports (%)
FPCI Bruxelles Invest	4 270	84%	1 068	5 338	85%
Autres fonds 123IM	480	9%	120	600	10%
Fonds 123IM	4 750	94%	1 188	5 938	95%
Partenaire	313	6%	-	313	5%
Total	5 063	100%	1 188	6 250	100%

Répartition de la valeur

En cas de transfert de 100% des titres de la Holding à un tiers, de réduction de capital ou de liquidation, les fonds 123IM dont le FPCI Bruxelles Invest offrira au Partenaire une rétrocession des produits de cession (*waterfall statutaire*) :

- Remboursement pari passu entre les actionnaires jusqu’à concurrence des montants investis ;
- Rendement prioritaire pour les fonds 123IM (dont le FPCI Bruxelles Invest) jusqu’à 11% de TRI brut ;
- Puis rétrocession de 55% de la plus-value marginale des fonds 123IM au-delà de 11% de TRI Brut.

Organigramme post-opération



Légende

■

 Actionnaires

■

 Entité opérationnelle

■

 Entité Holding

→

 Détention

¹Investir dans le capital-investissement présente des risques de perte en capital et d’illiquidité. ²Club Deal structuré sous la forme d’un Fonds Professionnel de Capital Investissement réservé aux investisseurs avertis, article 423-49 RG AMF. Investir dans l’Opération présente un risque de perte en capital. ³Les partenariats présentés ne sont pas représentatifs des futurs partenariats.

4. OPERATION¹ ENVISAGEE

Eléments prévisionnels de business plan

Commentaires

Nous présentons ci-après un **Business Plan consolidé** établi par les équipes de 123 Investment Managers, sur la base des hypothèses opérationnelles communiquées par SomnOO.

- Le projet s’articule en deux temps, avec une reprise des établissements en septembre 2026, suivie d’un programme de travaux en 2027, réalisé en maintenant les hôtels ouverts afin de préserver la performance opérationnelle.
- Sur la période, la création de valeur repose principalement sur le repositionnement des actifs post-travaux, qui permettra notamment de développer une activité BtoB avec les entreprises présentes dans la zone primaire des hôtels. Cette dynamique permettra de générer un effet combiné prix-volume (PM / TO), ainsi que la normalisation progressive de l’EBITDA via l’intégration des établissements au sein de la plateforme SomnOO.
- Dans ce cadre, le Business Plan prévoit une montée en puissance progressive de la performance post-travaux, avec un ramp-up maîtrisé et une amélioration continue des indicateurs opérationnels.

Chiffre d’affaires

- Le chiffre d’affaires atteint 6,2M€ en fin de plan, soit un TCAM de +2,2%. Cette croissance est essentiellement tirée par la revalorisation des produits hôteliers après travaux :
 - Effet taux d’occupation (TO)** : stabilisation du TO sur toute la durée du plan. La trajectoire intègre la saisonnalité de l’Ibis Atomium, avec des performances plus élevées les années impaires ;
 - Effet prix moyen (PM)** : progression de +2,0% par an, combinant inflation et montée en gamme et traduisant l’amélioration de l’attractivité des actifs.

EBITDA (avant frais)

- L’EBITDA avant frais s’établit à 1,7M€ en 2032, reflétant une amélioration significative de la rentabilité, portée par :
 - une meilleure absorption des charges** liée à la croissance du chiffre d’affaires ;
 - la normalisation de l’EBITDA** grâce à l’intégration au sein de la plateforme SomnOO, permettant (i) un pilotage optimisé des coûts et (ii) des synergies via l’optimisation des fonctions de direction.
- À horizon du plan, les actifs convergent vers des niveaux de marge en ligne avec les standards de marché (25–30%), traduisant la pleine matérialisation du plan de création de valeur.

Compte de résultat prévisionnel²

En k€	FY25Att	FY26BP	FY27BP	FY28BP	FY29BP	FY30BP	FY31BP	FY32BP
PM HT (€)	79,7 €	81,5 €	84,5 €	87,9 €	89,9 €	91,9 €	94,0 €	96,1 €
TO (%)	74,0%	68,8%	72,6%	71,6%	75,0%	72,2%	75,0%	72,2%
RevPar (€)	59,0 €	56,1 €	61,4 €	63,0 €	67,4 €	66,4 €	70,5 €	69,4 €
Chiffre d'affaires	5 347	5 152	5 576	5 680	6 070	5 965	6 337	6 229
Achats et fournitures	(680)	(605)	(655)	(667)	(713)	(700)	(744)	(731)
AACE	(1 134)	(1 157)	(1 177)	(1 197)	(1 218)	(1 239)	(1 261)	(1 283)
Frais de personnel	(2 101)	(1 981)	(2 020)	(2 054)	(2 169)	(2 114)	(2 248)	(2 207)
Impôts et taxes	(286)	(291)	(296)	(301)	(306)	(312)	(317)	(322)
EBITDA avant frais	1 146	1 118	1 427	1 461	1 663	1 600	1 766	1 685
Honoraires Partenaire	-	(115)	(167)	(170)	(182)	(179)	(190)	(187)
EBITDA		1 003	1 260	1 290	1 481	1 421	1 576	1 498
KPI (en % du CA)								
Achats et fournitures	(12,7)%	(11,7)%	(11,7)%	(11,7)%	(11,7)%	(11,7)%	(11,7)%	(11,7)%
AACE	(21,2)%	(22,5)%	(21,1)%	(21,1)%	(20,1)%	(20,8)%	(19,9)%	(20,6)%
Frais de personnel	(39,3)%	(38,4)%	(36,2)%	(36,2)%	(35,7)%	(35,4)%	(35,5)%	(35,4)%
Impôts et taxes	(5,3)%	(5,7)%	(5,3)%	(5,3)%	(5,0)%	(5,2)%	(5,0)%	(5,2)%
EBITDA avant frais	21,4%	21,7%	25,6%	25,7%	27,4%	26,8%	27,9%	27,1%

¹Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. ²Le rendement et l’horizon d’investissement ne sont ni garantis, ni contractuels et ne constituent qu’un objectif de gestion. Source : 123 Investment Managers – 01/2026

4. OPERATION¹ ENVISAGEE

Eléments prévisionnels de trésorerie

Commentaires

Financements initiaux :

- **Fonds 123IM :**
 - **FPCI Bruxelles Invest** (géré par 123IM) : **5,0M€**, dont 1,0M€ en Compte Courant d'Associé (CCA), représentant 80% des droits économiques et des droits de vote ;
 - **Autres Fonds 123IM** : **0,6M€**, dont 0,1M€ en CCA, représentant 10% des droits économiques et des droits de vote;
- **Partenaire exploitant** : **0,6M€**, représentant 10% des droits économiques et des droits de vote ;
- **Etablissements bancaires** : **9,0M€** pour l'acquisition et les travaux.

Utilisation des fonds :

- **Acquisition des titres, des fonds de commerce et remboursement des CCA** pour **11,8M€** ;
- **Enveloppe travaux** : **2,8M€** ;
- **Droits et frais** : montant estimé à **0,5M€**.

Exploitation de l'hôtel :

- En 2027, **CAPEX de 2,8M€** correspondent à la rénovation des chambres et des parties communes des hôtels.
- Nous anticipons des **CAPEX d'entretien et de maintenance à hauteur de 2% du chiffre d'affaires annuel** sur la période de détention à partir de 2028 ;
- **Les flux de trésorerie générés par l'exploitation** de l'établissement permettent **de couvrir le service des dettes bancaires** qui s'élève à **0,9M€** sur la durée de l'investissement² (DSCR > 1).

Trésorerie prévisionnelle²

En k€	FY26BP	FY27BP	FY28BP	FY29BP	FY30BP	FY31BP	FY32BP
EBITDA	262	1 277	1 451	1 676	1 512	1 736	1 563
Résultat Exceptionnel Cash	-	(149)	-	-	-	-	-
IS	(14)	(58)	(120)	(212)	(174)	(234)	(194)
Trésorerie d'exploitation	248	1 071	1 330	1 464	1 339	1 502	1 369
Capex	-	-	(121)	(128)	(125)	(133)	(129)
FCF	248	1 071	1 210	1 336	1 214	1 370	1 240
Résultat financier	(67)	(325)	(305)	(285)	(264)	(242)	(219)
Var. dettes fin.	(96)	(573)	(593)	(613)	(634)	(656)	(679)
Variations C/CA	(34)	(139)	(143)	(148)	(153)	(159)	(164)
Intérêts C/CA	(10)	(39)	(35)	(30)	(25)	(20)	(14)
Dividendes	(235)	-	-	-	-	-	-
Flux financiers	(443)	(1 076)	(1 076)	(1 076)	(1 076)	(1 076)	(1 076)
Apports FP/CCA 123IM	5 938	-	-	-	-	-	-
Apports FP/CCA SomnOO	313	-	-	-	-	-	-
Nouvelles dettes bancaire	6 710	2 277	-	-	-	-	-
Titres, CCA & FdC	(11 475)	-	-	-	-	-	-
Travaux	-	(2 825)	-	-	-	-	-
Frais	(539)	-	-	-	-	-	-
Flux financiers	946	(548)	-	-	-	-	-
Cash Flows	751	(553)	134	260	137	294	164
Cash Ouverture	1 016	1 767	1 214	1 347	1 608	1 745	2 039
Cash Cloture	1 767	1 214	1 347	1 608	1 745	2 039	2 202
KPI							
DSCR	<i>n.a.</i>	<i>1,19x</i>	<i>1,35x</i>	<i>1,49x</i>	<i>1,35x</i>	<i>1,53x</i>	<i>1,38x</i>

¹Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. ²Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont ni garantis, ni contractuels et ne constituent qu'un objectif de gestion. Source : 123 Investment Managers – 01/2026

4. OPERATION¹ ENVISAGÉE

Alignement des intérêts économiques entre investisseurs et partenaire exploitant

Scénarios prévisionnels de sortie

1. Reprise de l'actif par le Partenaire

Le partenaire bénéficiera à la sortie d'une option d'achat sur les titres détenus par les Fonds 123IM dont FPCI Bruxelles Invest, sur un rendement déterminé, permettant aux fonds de capter un produit de cession de 11% de TRI et 45% de la plus value au-delà de 11%. Ce **mécanisme de rétrocession de la valeur au Partenaire** vise à aligner les intérêts du Partenaire et des Investisseurs en privilégiant une rémunération du Partenaire différée et perçue à la sortie au détriment de management fees récurrentes sur la durée du business plan.

Cette approche présente plusieurs avantages pour les investisseurs :

- **Management fees limités** à 3% du chiffre d'affaires annuel, contre des niveaux de marché autour de 5% à 6%, représentant ici un montant différé de rémunération que nous estimons entre 0,8m€ et 1m€ ;
- **Préservation de la trésorerie** d'exploitation au bénéfice du BFR, des CAPEX et des projets de développement ;
- **Alignement des intérêts** via l'intéressement du Partenaire à la création de valeur générée par les performances opérationnelles des actifs sur toute la durée de l'investissement.

Cette approche offre aussi plusieurs avantages pour le Partenaire :

- **Visibilité dès l'origine sur les modalités de sortie des investisseurs** ;
- **Encadrement contractuel de la liquidité** tout en préservant la priorité de rendement des investisseurs ;
- Alignement des intérêts, économique pour l'investisseur et patrimonial pour l'exploitant ;

Cette stratégie de liquidité repose sur un **mécanisme éprouvé et exécuté avec succès à de multiples reprises** dans le cadre du partenariat entre 123IM et SomnOO. Sur les 10 opérations historiques débouclées, celles-ci ont abouti dans **100% des cas à la reprise des actifs par Somnoo via l'exercice d'une option d'achat** des titres détenus par les fonds 123IM. Ces 10 opérations ont permis de réaliser en moyenne un TRI de 10,43% et un multiple de 1,86x.

2. Cession des actifs à un tiers

En cas de transfert de 100% des titres de la Holding à un tiers, les fonds 123IM dont le FPCI Bruxelles Invest offriront au Partenaire une rétrocession des produits de cession (*waterfall statutaire*) mimant un mécanisme similaire à l'option d'achat :

- Remboursement **pari passu entre les actionnaires** jusqu'à concurrence des montants investis ;
- **Rendement prioritaire par paliers pour les fonds 123IM** (dont le FPCI Bruxelles Invest) jusqu'à 11% de TRI brut ;
- Rattrapage de partenaire (« Catch-up ») par paliers, lui permettant de réaliser un TRI de 11% brut ;
- Puis **rétrocession de 55% de la plus-value marginale** des fonds 123IM au-delà de 11% de TRI Brut.

Historique des cessions avec le Groupe SomnOO

Opérations réalisées	Année Invest	Année Cession	Prix de revient	Multiple réalisé	TRI Réalisé	Liquidité 123IM
HOTELIERE RHIN & RHONE	2016	2021	3 300	1,81x	12,59%	Exercice de l'option
MORPHEE EXPLOITATION	2016	2021	3 300	1,74x	11,99%	Exercice de l'option
HOTELECO IDF OUEST	2015	2022	2 348	1,57x	8,63%	Exercice de l'option
SHFC	2016	2023	3 150	2,24x	12,00%	Exercice de l'option
SOCIETE HOTELIERE ROANNAISE	2017	2024	2 500	1,93x	11,92%	Exercice de l'option
ROANNAISE D'INVESTISSEMENT	2018	2024	3 900	1,82x	11,90%	Exercice de l'option
SOCIETE HOTELIERE DE LA RUHR	2018	2024	3 425	1,87x	12,10%	Exercice de l'option
HOTELIERE RHONE ET LOIRE	2016	2025	9 070	2,06x	10,03%	Exercice de l'option
SOCIETE HOTELIERE DE L'ARTOIS	2021	2025	6 724	1,32x	7,61%	Exercice de l'option
HOTEL INVEST AMIENS	2017	2026	9 500	2,07x	9,85%	Exercice de l'option
Cessions réalisées	-	-	47 217	1,86x	10,43%	-

¹Investir dans le capital-investissement présente des risques de perte en capital et d'illiquidité. ²Club Deal structuré sous la forme d'un Fonds Professionnel de Capital Investissement réservé aux investisseurs avertis, article 423-49 RG AMF. Investir dans l'Opération présente un risque de perte en capital. ³Les partenariats présentés ne sont pas représentatifs des futurs partenariats.

4. OPERATION¹ ENVISAGÉEScénarios prévisionnels de sortie²

	Scénario défavorable	Scénario central	Scénario management
EBITDA (avant frais) 2032	1,5M€	1,7M€	1,9M€
Valeur d'Entreprise ²	16,5M€	18,2M€	19,1M€
TRI cible brut ²	12,7%	13,9%	14,9%
Multiple cible brut ²	2,04x	2,17x	2,29x
Part A1 - TRI cible net ²	7,8%	9,0%	10,1%
Part A1 - Multiple cible net ²	1,60x	1,71x	1,82x
Part A2 - TRI cible net ²	8,5%	9,6%	10,8%
Part A2 - Multiple cible net ²	1,66x	1,76x	1,88x

SCENARIO CENTRAL

Sur la base du business plan 123 IM présenté précédemment et dans un scénario central, la **valeur d'entreprise** du périmètre au 31 décembre 2032 est estimée à **18,2M€**, soit **89k€** la clé, **2,9x** le chiffre d'affaires et **10,8x** l'EBITDA (avant frais) FY32BP.

Dans le scénario central, la **valeur des titres ressort à 13,0M€** à fin décembre 2032, soit un TRI net client de 9,0% pour les Parts A1 et 9,6% pour les Parts A2.

¹Investir dans le capital investissement présente des risques de perte en capital et d'illiquidité. ²La Société de Gestion rappelle que les scénarios présentés ne sont ni garantis, ni contractuels et ne constituent 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. Source : 123 Investment Managers – 01/2026

AACE	Autres Achats et Charges Externes	FYXXAtt	Année fiscale - Atterrissage
BFR	Besoin en Fonds de roulement	FYXXBP	Année fiscale - Business Plan
CA	Chiffre d'affaires	FYXXR	Année fiscale - Réalisée
CCA	<i>Compte Courant d'Associé</i>	M&F	Murs et Fonds de commerce
CAPEX	<i>Capital Expenditure</i> = Dépense d'investissement	PM	Prix Moyen
DSCR	<i>Debt Service Cover Ratio</i> = Taux de couverture de la dette	Pts / Pt	Points / Point
EBITDA	<i>Earning Before Interests Taxes Depreciation & Amortization</i> = Excédent brut d'exploitation	RevPar	Revenu par chambre
EBITDA avant frais	<i>EBITDA</i> avant rémunération au titre des frais de gestion du partenaire et de la rémunération de président 123IM	SAS	Société par Actions Simplifiée
FCF	<i>Free Cash Flow</i> = Trésorerie d'exploitation après CAPEX	TO	Taux d'Occupation
FP	Fonds Propres	TRI	Taux de Rentabilité Interne

5

Track record 123 IM

5. TRACK RECORD 123IM¹

Une expertise unique dans l'accompagnement du Tourisme



Photographie non-contractuelle

- Depuis **plus de 10 ans**, 123 IM accompagne dans toute la France et en Europe, des **entrepreneurs reconnus et expérimentés** dans le secteur de l'hôtellerie, de l'hôtellerie de plein air, et des loisirs.
- Grâce à plus de 120 opérations réalisées sur ce secteur et 400M€ investis³, 123 IM contribue activement au financement des partenaires exploitants pour leurs **stratégie de repositionnement**, de montée en gamme, de **réorganisation capitalistique** et / ou de croissance externe dans une **logique de développement de plateforme multisites**.



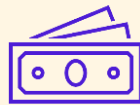
439M€
Investis³



138
opérations¹



c.1.800M€
valeur entreprise cumulée



306M€
encours actuels



41
sessions



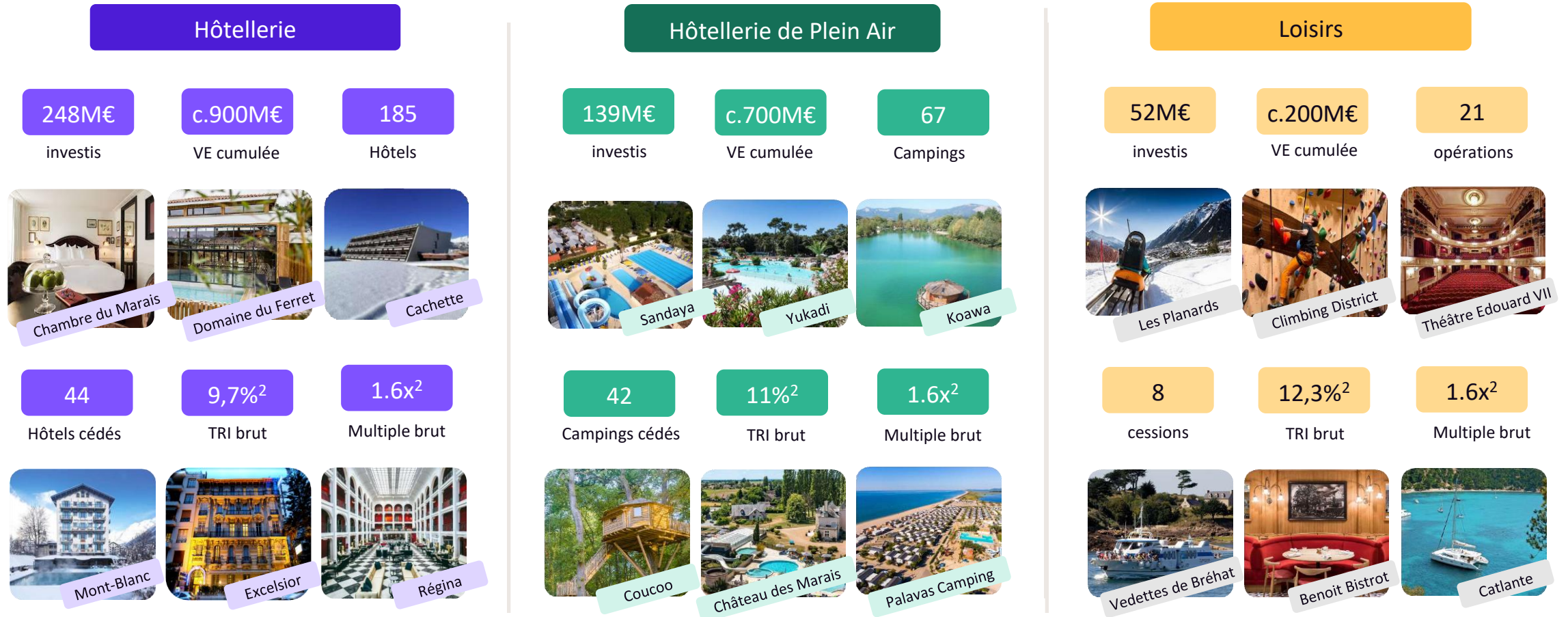
10,6%
TRI brut²

¹Les investissements et performances passés ne présagent pas des investissements et performances futurs. ²Le rendement n'est ni garanti, ni contractuel et ne constitue qu'un objectif de gestion. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. ³Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.

Source : 123 Investment Managers de janvier 2015 à fin juin 2024.

5. TRACK RECORD 123IM¹

Réalisations et performances¹



Photographies non-contractuelles

5. TRACK RECORD 123IM¹

Annexe 1 : Business Plan – Cas Management

En k€	FY25Att	FY26BP	FY27BP	FY28BP	FY29BP	FY30BP	FY31BP	FY32BP
PM HT (€)	79,7 €	85,5 €	88,1 €	93,7 €	95,9 €	97,6 €	99,4 €	100,8 €
TO (%)	74,0%	68,8%	73,2%	72,4%	74,4%	72,4%	74,4%	72,4%
RevPar (€)	59,0 €	58,8 €	64,5 €	67,9 €	71,3 €	70,7 €	74,0 €	73,0 €
Chiffre d'affaires	5 347	5 276	5 783	6 025	6 399	6 252	6 633	6 473
Achats et fournitures	(680)	(641)	(702)	(694)	(746)	(713)	(770)	(732)
AACE	(1 134)	(1 164)	(1 216)	(1 231)	(1 271)	(1 279)	(1 319)	(1 327)
Frais de personnel	(2 101)	(2 070)	(2 108)	(2 147)	(2 187)	(2 227)	(2 269)	(2 311)
Impôts et taxes	(286)	(310)	(307)	(322)	(328)	(334)	(340)	(347)
EBITDA avant frais	1 146	1 091	1 451	1 632	1 868	1 700	1 935	1 757
Honoraires Partenaire	-	(40)	(173)	(181)	(192)	(188)	(199)	(194)
EBITDA		1 052	1 277	1 451	1 676	1 512	1 736	1 563
KPI (en % du CA)								
Achats et fournitures	(12,7)%	(12,1)%	(12,1)%	(11,5)%	(11,7)%	(11,4)%	(11,6)%	(11,3)%
AACE	(21,2)%	(22,1)%	(21,0)%	(20,4)%	(19,9)%	(20,4)%	(19,9)%	(20,5)%
Frais de personnel	(39,3)%	(39,2)%	(36,4)%	(35,6)%	(34,2)%	(35,6)%	(34,2)%	(35,7)%
Impôts et taxes	(5,3)%	(5,9)%	(5,3)%	(5,3)%	(5,1)%	(5,3)%	(5,1)%	(5,4)%
EBITDA avant frais	21,4%	20,7%	25,1%	27,1%	29,2%	27,2%	29,2%	27,1%

¹Les investissements et performances passés ne présagent pas des investissements et performances futurs. ²Les investissements et performances passés ne présagent pas des investissements et performances futurs. Les photographies sont non contractuelles. Source : 123 Investment Managers de janvier 2015 à fin juin 2024.

CONFIDENTIALITÉ

123 Investment Managers, Société anonyme agréée en qualité de société de gestion par l’Autorité des Marchés Financiers (AMF), sous le numéro d’agrément GP-01021, située au 94 rue de la Victoire 75009 Paris, rappelle que ce mémorandum 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.

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 d’illiquidité. 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 d’illiquidité). 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 d’entreprise 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 risque d’illiquidité 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 Code monétaire et financier et L.222-7 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 réclamation client, sont disponibles sur le site internet d’123 Investment Managers aux adresses suivantes :

<https://www.123-im.com/mentions-legales> / <https://www.123-im.com/conflits-dinterets>

DATE DE MISE À JOUR

Les informations contenues dans ce mémorandum d’information sont à jour au 3 juin 2026.

AVERTISSEMENTS

Investir dans le FPCI Bruxelles Invest 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 Investment Managers ne saurait être engagée par une décision prise sur la base de ces seules informations. La décision d’investir dans le FPCI Bruxelles Invest ne peut être prise à la seule consultation du mémo. Sous réserve du respect de ses obligations, 123 Investment Managers ne pourra être tenue responsable des conséquences financières ou de quelque nature que ce soit résultant de l’investissement.

Avertissements : profil de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques liés à leur investissement dans le Fonds.

Rien ne garantit la rentabilité de l'investissement dans l'Offre Club Deal FPCI Bruxelles invest, ni même la restitution du capital initialement investi. Les investisseurs sont invités à prendre attentivement connaissance du Règlement du Fonds en prenant en considération l'ensemble des facteurs de risques décrits avant de prendre leur décision d'investissement. Les informations qui figurent dans la présente présentation 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 leur investissement dans le Fonds.

RISQUES DE PERTE EN CAPITAL :

Le Fonds a vocation à financer directement et indirectement en fonds propres l'acquisition d'une société détenant le fonds de commerce et les murs d'un hôtel. La Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour les souscripteurs.

RISQUES LIES A UN INVESTISSEMENT DANS LE FONDS

Le Fonds pourra investir la quasi-totalité, voire la totalité de ses Actifs, dans la Société du Portefeuille. En conséquence, la performance du Fonds est directement liée à la performance de la Société du Portefeuille dans laquelle il investit. Les rendements passés d'investissements similaires ne donnent pas nécessairement une indication sur ceux que produira l'investissement du Fonds. Rien ne garantit en effet que le Fonds atteindra ses objectifs de rendement ni que les sommes investies seront recouvrées. L'Investisseur qui envisage de faire un placement dans le Fonds est donc invité à évaluer soigneusement les risques, notamment visés à l'Article 8 avant d'investir dans le Fonds (cette liste n'est pas exhaustive). Tout investissement peut aussi bien se dévaloriser que se valoriser.

RISQUE D'ILLIQUIDITÉ ET DE PLAFONNEMENT DE LA PERFORMANCE :

Le Fonds 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 le Fonds éprouve des difficultés à céder les titres de la société SHL au niveau de prix souhaité.

RISQUES FISCAUX

Les Parts du Fonds souscrites dans les conditions du d du 2° de l'article 150-0 B ter sont conservées jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans. Le non-respect de cette condition de conservation met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle cette condition cesse d'être respectée. La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour sélectionner des Sociétés Éligibles, mais elle ne peut pas garantir que le respect des critères d'éligibilité ne soit remis en cause par l'Administration fiscale en raison (i) d'une interprétation des textes différente de celle de la Société de Gestion, (ii) de données erronées ou trompeuses fournies par les sociétés concernées, ou (iii) d'engagements non tenus par ces dernières. La Société de Gestion pourra, conformément à l'Article 34, modifier le Règlement sans l'accord des Porteurs de Parts afin de prendre en compte les éventuelles évolutions législatives ou jurisprudentielles.

RISQUES D'ATTEINTE À LA RÉPUTATION :

La Société Cible 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 Cible. 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.

RISQUE D'UNE DIVERSIFICATION RÉDUITE DU PROJET D'INVESTISSEMENT :

La politique d'investissement du Fonds se concentrera sur un secteur unique impliquant une absence de diversification sectorielle. Ainsi, en cas de conjoncture défavorable de ce secteur, sa rentabilité pourra être substantiellement et défavorablement impactée.

RISQUES DE CATASTROPHES NATURELLES :

Un certain nombre de sites sont exposés à des risques de catastrophes naturelles de type tempêtes, incendies ou inondations qui seraient susceptibles d'impacter les hôtels qui y sont implantés. Quand ces risques sont prévisibles, des mesures temporaires de protection seront mises en place. Néanmoins, ces aléas climatiques peuvent avoir un impact significatif sur la rentabilité des actifs.

RISQUE LIÉ À LA VALORISATION DES PARTICIPATIONS :

Le Fonds 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. Ainsi, cette valorisation peut ne pas refléter le prix reçu par le Fonds en contrepartie d'une cession ultérieure desdits titres. Cette cession peut notamment s'effectuer à un prix inférieur à la dernière valorisation des titres concernés.

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 DU FONDS :

Le souscripteur ne bénéficie d'aucune garantie de non remise en cause ultérieure de l'éligibilité fiscale au dispositif de emploi, 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.



123-im.com