

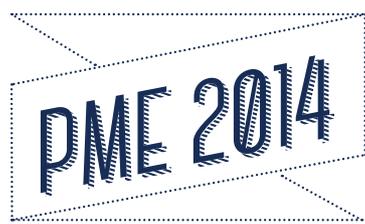
123 CLUB PME 2014

**INVESTIR DANS DES PROJETS
D'ENTREPRISES**

VISA AMF n° 14-175 en date du 30/04/2014

L'attention du public est attirée sur les risques liés à cette opération qui figurent à la section « facteurs de risques » du prospectus. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de 123Club PME 2014. Des exemplaires du prospectus ayant reçu le visa AMF n°14-175 du 30/04/2014 sont disponibles sans frais au siège social de 123Venture et sur le site www.123clubPME2014.com ainsi que sur le site de l'Autorités des Marchés Financiers www.amf-france.org. Les facteurs de risque sont énoncés dans le prospectus et résumés dans le présent document.

LES POINTS CLÉS D'123 CLUB



01

UN INVESTISSEMENT PERMETTANT DE BÉNÉFICIER DE 50 % DE RÉDUCTION D'ISF, JUSQU'À 45 000€ MAXIMUM

Accessible à partir de 5 000€, l'offre 123Club PME 2014 proposée par 123Venture permet d'imputer, sur l'ISF à payer en 2014, 50 % du montant des versements effectués, dans la limite de 45 000€ par an, soit un investissement de 90 000€.

Par ailleurs, pendant la durée de détention, les titres reçus en contrepartie de la souscription n'ont pas à être inclus dans la base taxable de l'ISF en application des dispositions de l'article 885 I ter du CGI. À ce titre, 123Venture établira chaque semestre une valorisation des Sociétés, en application de ses procédures internes de valorisation des actifs détenus par les fonds gérés par 123Venture (règles de valorisation AFG, AFIC, EVCA).

04

UNE LIQUIDITÉ ORGANISÉE À HORIZON 6 ANS

Sans être garantie, 123Venture a organisé dans le cadre de l'offre 123Club PME 2014 la liquidité des PME à compter du 1^{er} janvier 2020. En effet, au terme du délai de conservation des 5 ans, la SAS Fondatrice de chacune des PME bénéficie d'une option d'achat des actions des souscripteurs au prix de 1,30 fois le prix de souscription.

Ce mécanisme d'option détaillé en page 5 permet ainsi, en contrepartie d'un plafonnement des plus-values, de bénéficier d'un mécanisme de liquidité à ce terme. Par ailleurs, à défaut d'achat des actions des souscripteurs au titre de cette promesse, le gérant des PME dispose d'un mandat de vente de 100 % des actions des PME à compter du 30 juin 2020.

02

DES SECTEURS D'INVESTISSEMENT PORTEURS ET DÉFENSIFS

L'offre 123Club PME 2014 consiste à accompagner le développement de 10 PME maximum nouvellement créées présentes dans les secteurs de la dépendance-santé, de l'hôtellerie et de la promotion immobilière. En effet, 123Venture estime, compte tenu de son expérience, qu'il s'agit de secteurs porteurs, offrant une certaine visibilité sur leurs revenus et ayant une forte capacité de résistance aux ralentissements économiques.

05

UNE OFFRE SIMPLE, JURIDIQUEMENT ET FISCALEMENT ENCADRÉE

123Club PME 2014 est accessible grâce à un bulletin de souscription unique et un chèque ou virement unique. 123Club PME 2014 a établi un prospectus visé par l'AMF destiné aux souscripteurs, et détaillant l'offre 123Club PME 2014. Enfin, le dépositaire CACEIS Bank France est le garant de l'attribution des titres aux souscripteurs.

Présentation de l'offre

123Club PME 2014 est une offre liée¹ correspondant à une augmentation de capital d'un montant global maximum de 25.000.000€ à travers la souscription au capital de 10 PME maximum (la ou les « Sociétés » ou « PME »), soit 2.500.000€ maximum par Société, au prix de 1€ de nominal l'action. Les Sociétés feront leurs meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés au titre de l'Offre Liée avant le 30 juin 2015, étant précisé qu'aucun délai « d'investissement » n'est exigé d'un point de vue fiscal dès lors qu'il s'agit de souscription à une augmentation de capital de sociétés opérationnelles. Les PME ont la forme juridique de Sociétés en Commandite par Actions. Les souscripteurs auront la qualité de commanditaires et à ce titre ne sont responsables qu'à concurrence de leur investissement. Chaque PME est dirigée par une Société par actions simplifiée ayant la double qualité de commandité et de commanditaire (la « SAS Fondatrice »), que dirige et contrôle 123Venture. **Nous attirons votre attention sur les facteurs de risque présents en dernière page.**

03

UNE DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

123Club PME 2014 offre aux investisseurs un investissement diversifié, au travers d'une souscription au capital de 10 PME maximum, dans 3 secteurs d'activité différents et sur différentes régions. Pour cela, 123Venture capitalise sur son expérience et a noué de nombreux partenariats avec des opérateurs expérimentés et spécialisés de chaque secteur, lui donnant ainsi un accès premium aux opportunités d'investissement. En effet, chacune des 10 Sociétés souhaite faire entrer à son capital, à l'issue d'une seconde augmentation de capital réservée, un opérateur économique de référence dans son secteur d'activité (l'« Opérateur ») afin de bénéficier de son savoir-faire dans la gestion et l'exploitation du projet. À noter qu'en plus, les PME pourraient recourir à l'emprunt bancaire à concurrence de 50 % maximum pour les Sociétés Club Hôtellerie et Club Senior et 70 % maximum pour les Sociétés Club Immo du montant des projets.

CALENDRIER DES OPÉRATIONS :

Le montant minimum de l'augmentation de capital dans chacune des PME est de 1.875.000€, permettant de déterminer le nombre de Sociétés « viables », c'est à dire celles dans lesquelles l'augmentation de capital sera poursuivie après le 6 juin 2014. Ainsi, une faible souscription à l'Offre Liée aura nécessairement un impact sur la diversification des investissements projetés (réduction du nombre de sociétés « viables », réduction du nombre de projets d'investissement) et le cas échéant le financement de ces investissements. En effet, les Souscripteurs n'ont pas le choix d'affecter leur souscription dans l'une ou l'autre (ou les autres) des Sociétés, la répartition de leur souscription entre les Sociétés étant réalisée de manière égalitaire entre elles par le Gérant de chacune des Sociétés en fonction du montant global des souscriptions.

30/04/2014	DATE DE VISA
6 juin 2014	Constatation de la viabilité de l'opération et détermination du nombre de sociétés « viables »
12 juin 2014	Date limite de souscription
16 juin 2014	Date limite de déclaration ISF

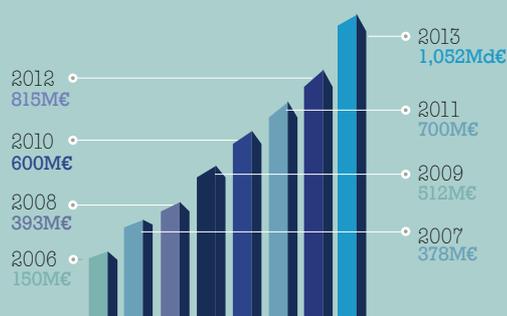
¹En souscrivant à l'offre 123Club PME 2014, les souscripteurs auront la possibilité de devenir associés d'une à dix Sociétés intervenant dans trois secteurs économiques différents. Le nombre de Sociétés (les « Sociétés viables ») sera déterminé le 6 juin 2014 en fonction des sommes investies à cette date, le souscripteur n'ayant pas la possibilité de choisir les Sociétés dans lesquelles il investit.

LES POINTS CLÉS D'123 VENTURE

01 Pérennité

UN ENCOURS SOUS GESTION EN CROISSANCE CONTINUE

123Venture est une Société de Gestion indépendante spécialisée sur les classes d'actifs dites « alternatives » comme le capital-investissement (non-coté) et l'immobilier. Avec 1,052Md€ d'actifs gérés pour le compte de 57 000 clients privés (décembre 2013), 123Venture est devenue l'une des Sociétés de Gestion de référence des clients privés pour ces classes d'actifs



Source : 123Venture

02 Expérience

1^{ER} GÉRANT DE FONDS ISF EN TERMES DE COLLECTE

Depuis 5 ans, 25 000 assujettis ISF ont fait confiance à 123Venture. 123Venture est ainsi le premier collecteur sur le marché de l'ISF avec 435M€ collectés depuis 2008. Les clients privés ont notamment été séduits par la stratégie d'investissement axée sur des secteurs d'activité offrant une forte capacité de résistance aux ralentissements économiques. (Source : CF News)

1^{ER} ACTEUR FRANÇAIS DU CAPITAL-DÉVELOPPEMENT DEPUIS 2010

123Venture est l'investisseur le plus actif en France sur la catégorie des entreprises dont la valorisation est comprise entre 0 et 30M€. Depuis 2010, 123venture a ainsi investi près de 250M€ pour accompagner plus de 140 PME.

PRIVATE EQUITY

03 Notoriété

1^{ÈRE} SOCIÉTÉ DE GESTION DE CAPITAL-INVESTISSEMENT AUPRÈS DES PARTICULIERS

Depuis plus de 5 ans, 123Venture arrive régulièrement en tête des classements des sociétés de gestion les plus appréciées des professionnels de la gestion d'actifs. La qualité de son offre d'investissement, de son Back Office et de sa relation commerciale sont ses points forts les plus mentionnés par les professionnels du secteur.



123 CLUB

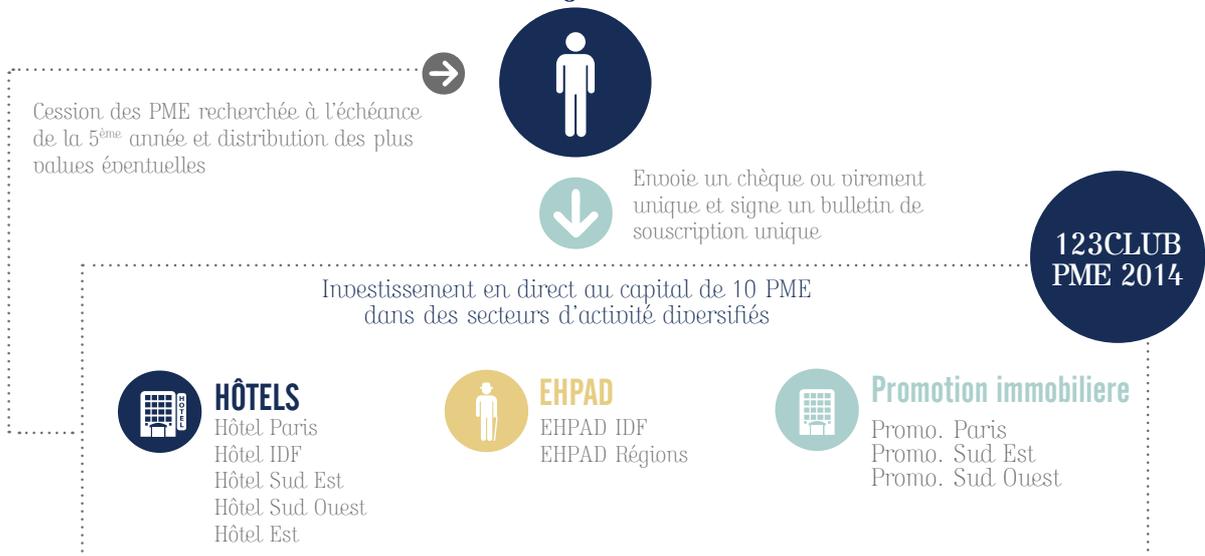


Comment ça marche ?

LA SOUSCRIPTION

L'offre 123Club PME 2014 est réservée aux personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune 2014 dont le patrimoine taxable à l'ISF est supérieur à 2.570.000€ au 01/01/2014, avec un minimum de souscription par Souscripteur fixé à 5.000€ (soit 5 000 Actions).

Assujetti ISF



LA LIQUIDITÉ

Sans être garantie, 123Venture a organisé dans le cadre de l'offre 123Club PME 2014 la liquidité des PME entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2020. À ce titre, les Souscripteurs consentent une promesse unilatérale de vente statutaire des actions au profit de la SAS Fondatrice de chaque Société (« *Promesse de Vente Souscripteur* »). Le prix de cession d'une action d'une Société en exercice de la Promesse de Vente Souscripteur consentie par les Souscripteurs sera égal à 1,30 fois son prix de souscription. Il est précisé que l'Opérateur éventuel qui entrerait au capital d'une Société, aura quant à lui la possibilité d'acquérir 100% de la SAS Fondatrice de cette Société entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2020 (c'est à dire, sur la même période que la Promesse de Vente Souscripteur) au titre d'une promesse de vente des actions composant le capital de ladite SAS Fondatrice que leur consentira 123Venture. Cette promesse (« *Promesse de Vente Opérateur* ») ne pourra être levée

que sous condition résolutoire de la levée et la réalisation de la Promesse de Vente Souscripteur. L'objectif est de permettre aux Opérateurs qui le souhaiteraient d'acquérir, dans un calendrier et selon un schéma d'ores et déjà établis, 100% de la Société dans laquelle ils seront commanditaires, par l'intermédiaire de la SAS Fondatrice, tout en permettant aux Souscripteurs de bénéficier d'une possibilité de liquidité (en cas de levée de la Promesse de Vente Souscripteur) à l'issue du délai de conservation des actions recommandé fiscalement pour éviter la remise en cause de leur réduction fiscale. Dans l'hypothèse où la Promesse de Vente Souscripteur ne serait pas levée par une SAS Fondatrice, le Gérant de la Société concernée est habilité statutairement à trouver un ou plusieurs acquéreurs pour 100% des actions et des droits de vote de la Société à compter du 30 juin 2020.



La promotion immobilière

Un secteur aux fondamentaux solides

Les Sociétés PME IMMO NORD IDF, PME IMMO SUD et PME IMMO OUEST ont pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière, respectivement sur les zones géographiques visées dans leur dénomination sociale, à savoir : Nord-Pas de Calais, Picardie, Champagne-Ardenne, Lorraine, Alsace, Bourgogne, Franche-Comté et l'Île-de-France pour la première ; Rhône-Alpes, Auvergne, Languedoc Roussillon et PACA pour la deuxième ; Haute-Normandie, Basse-Normandie, Bretagne, Pays-de-la-Loire, Poitou-Charentes, Centre, Limousin, Midi-Pyrénées et Aquitaine pour la troisième.

Un promoteur est un professionnel de l'immobilier qui achète des terrains en vue d'édifier des constructions destinées à être revendues, soit dans le cadre de vente d'immeubles à construire, soit après achèvement.

LE SECTEUR

Des fondamentaux porteurs

Les fondamentaux du secteur demeurent porteurs, notamment dans certaines régions et dans les grandes agglomérations où l'offre reste insuffisante : il y a en France selon la fédération des promoteurs immobiliers une demande non satisfaite estimée entre 500 000 et 1 200 000 logements. Les politiques publiques en faveur de la construction de logements neufs sont encouragées et en plein développement. Les carnets de commande et les appels d'offres se multiplient, notamment dans les régions où les flux migratoires sont importants. De ce fait, la promotion parvient à maintenir des taux de défaut très faibles, même en 2008/2009.

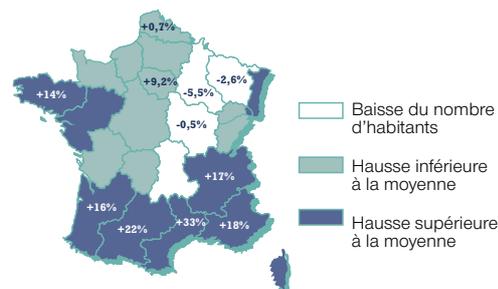
L'équilibre rendement/risque de la promotion résidentielle « en gris » est attractif pour le capital-investissement

La promotion « en gris » consiste à ne lancer les projets que lorsqu'ils sont complètement sécurisés au plan administratif (acquisition certaine du terrain, permis de construire purgé), financier (GFA et crédit bancaire obtenus) et commercial (pré-commercialisation de 30 à 50% selon les programmes).

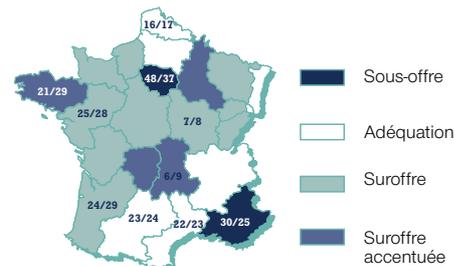
Un projet de promotion résidentielle répond à des standards financiers précis. En général, l'engagement en fonds propres représente 10 à 15% du prix de revient de l'opération, le solde étant financé par les acomptes-clients (pré-réservations) et un crédit de trésorerie. Compte tenu des marges attendues, on peut en attendre un retour sur fonds propres moyen de 30% après impôt, sur une durée d'opération de 30 mois environ*. Néanmoins, la croissance du secteur ne signifie pas que la performance est garantie.

* La performance n'est pas garantie et ne constitue qu'un objectif de gestion. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Évolution de la population 2005-2030



Équilibre offre/demande par région



En milliers de résidences principales / an
Source : IEIF/INSEE 2013

COMMENT INVESTIT

123Venture

123Venture cible des projets avec un délai d'écoulement le plus faible possible. Ainsi, 123Venture cible majoritairement le financement de projets de promotion dans les régions les plus dynamiques telles que l'Île-de-France, le Grand Lyon et la PACA, régions qui connaissent une sous offre de logements structurelle. Dans une logique de réduction du risque, 123Venture n'investit qu'aux côtés de promoteurs avec lesquels elle a engagé un partenariat de long terme et qui présentent un large

éventail d'opérations. De plus, elle intervient uniquement sur des projets finalisés et déjà pré-commercialisés (entre 40% et 50%). Afin de réduire le risque lié aux aléas conjoncturels et politiques, 123Venture diversifie les projets de promotion par type : commerces, logements, résidences services...

L'EXPÉRIENCE

D'123Venture

CHIFFRES CLÉS AU 01/12/2013

123Venture, un acteur expérimenté dans la promotion immobilière

- Plus de 40M€ investis en fonds propres dans la promotion depuis 2009
- Forte diversification : 45 opérations financées
- Des partenariats exclusifs et un accès premium aux opportunités d'investissement

Sont à l'étude à la date du visa du Prospectus, dans le cadre de l'Offre Liée, 3 projets d'investissement « promotion immobilière » :

Construction de 31 logements sur Toulouse

Construction de 71 logements sur Bordeaux

Construction de 98 logements à Ivry Sur Seine

Les EHPAD

Un concept sur-mesure pour les personnes âgées dépendantes

Les Sociétés PME SENIOR IDF, PME SENIOR REGIONS ont pour objet la création, l'acquisition et l'exploitation d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et/ou de résidences séniors respectivement sur les zones géographiques visées dans leur dénomination sociale, à savoir : l'Île-de-France pour la première et la France métropolitaine (hors l'Île-de-France) pour la seconde.

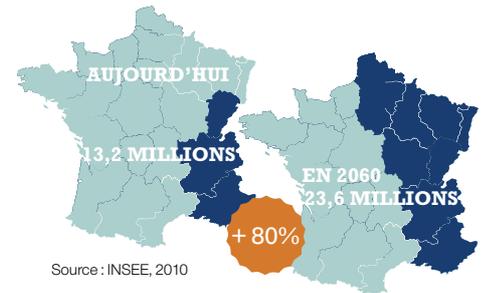
Le vieillissement de la population française est une tendance inscrite dans la pyramide des âges. Il engendre une progression mécanique du nombre de personnes âgées dépendantes mais également du nombre d'aidants informels (conjointes et enfants). Le « grand papy boom » est ainsi à l'origine d'une accélération significative de la demande de places en établissements spécialisés (EHPAD). Le secteur de la dépendance/santé, axe de la stratégie d'investissement des PME, est devenu un réel enjeu pour l'avenir.

LE SECTEUR

Un secteur en croissance structurelle du fait d'une offre sous capacitaire

Soutenu par l'accroissement de la population et l'allongement de la durée de vie, le secteur de la dépendance/santé connaît une croissance soutenue et cela indépendamment des contextes économiques. Parallèlement, l'augmentation de certaines maladies entraîne un niveau de dépendance plus lourd nécessitant une médicalisation accrue. Ces deux facteurs engendrent une croissance structurelle des besoins dans le secteur de l'hébergement et de la prise en charge des personnes âgées dépendantes. Néanmoins, la croissance du secteur ne signifie pas que la performance est garantie.

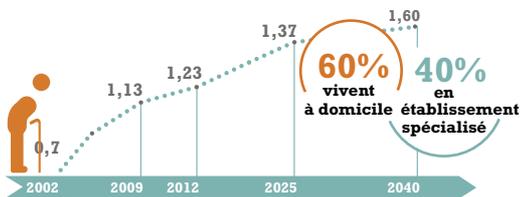
Part des personnes âgées de 60 ans ou plus en France



Plus d'1 million de personnes âgées dépendantes

Bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) en million

1,6 million de bénéficiaires en 2040

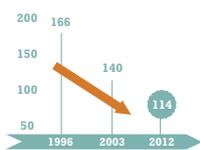


Une forte visibilité et des taux d'occupation élevés

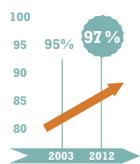
Face à l'augmentation massive des personnes âgées dépendantes et à la diminution de l'aide familiale pour un maintien à domicile, les Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) s'imposent comme la solution la mieux adaptée. Néanmoins, les capacités actuelles d'accueil en EHPAD sont insuffisantes ou inadaptées. Pire, le développement de l'offre s'avère inférieur à l'évolution du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans (cf. graphique ci-contre). Ainsi, on estime qu'il manquera près de 60 000 lits à horizon 2015, un nombre à comparer à un quota d'autorisations d'ouvertures de lits octroyées par l'État qui se limite historiquement à 6 000 lits par an.

Cette pénurie d'offre permet aux exploitants d'EHPAD de conserver des taux d'occupation de plus de 95%, ce qui octroie à ce secteur une très forte visibilité de ses revenus. Ce taux d'occupation est renforcé par l'existence de fortes barrières à l'entrée réduisant l'apparition de nouveaux entrants sur le marché.

Nombre de lits en EHPAD pour 1000 personnes de + de 75 ans



Taux d'occupation des EHPAD en France



COMMENT INVESTIT

123Venture

123Venture finance l'acquisition de fonds de commerce d'EHPAD et de résidences pour séniors situés dans des emplacements « prime » et dont la taille est comprise entre 30 et 150 lits. L'objectif est d'acquérir des établissements matures bénéficiant d'un fort potentiel d'amélioration opérationnelle, de les exploiter puis de les céder au terme des 5 ans à un acteur majeur du marché. 123Venture co-investit aux côtés de Groupes d'exploitation d'EHPAD, qui disposent d'une expérience solide et reconnue en matière de gestion d'investissements dans la dépendance/santé.

L'EXPÉRIENCE

D'123Venture

CHIFFRES CLÉS AU 01/12/2013

123Venture, un acteur majeur du marché des EHPAD en France

- 75M€ investis dans le secteur de la dépendance-santé, dont 60M€ pour les EHPAD
- 17 résidences séniors et 20 EHPAD exploités, soit près de 1 400 lits
- Taux d'occupation moyen des établissements exploités supérieur à 97%

Sont à l'étude à la date du visa du Prospectus, dans le cadre de l'Offre Liée, 2 projets d'investissement « Ehpads/Séniors » :

Région Toulousaine 84 lits (murs + fonds)

Région Nord 72 lits (murs + fonds)

Les Hôtels

La France reste championne du monde du tourisme en 2013

Les Sociétés PME HOTELLERIE NORD, PME HOTELLERIE IDF, PME HOTELLERIE SUD, PME HOTELLERIE OUEST, PME HOTELLERIE EST ont pour objet l'industrie hôtelière et touristique et notamment la création, l'acquisition et l'exploitation d'hôtels respectivement sur les zones géographiques visées dans leur dénomination sociale, à savoir : le Nord-Pas de Calais pour la première ; l'Île-de-France pour la deuxième ; Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc Roussillon et PACA pour la troisième ; Haute-Normandie, Basse-Normandie, Bretagne, Pays-de-la-Loire, Poitou-Charentes, Centre, Limousin et Auvergne pour la quatrième et Picardie, Champagne-Ardenne, Lorraine, Alsace, Bourgogne, Franche-Comté et Rhône-Alpes pour la cinquième.

Le secteur de l'hôtellerie est un des plus actifs au monde... et particulièrement en France ! Avec un total de 83 millions de touristes en 2012, en progression de +1,8% depuis 2011, le France conserve en effet sa première place sur le podium des destinations touristiques les plus prisées. Et les hôtels de l'hexagone savent profiter de cette manne avec des recettes en augmentation de 6,3% sur la même période, à 35,8 milliards d'euros. Plus particulièrement, c'est la tendance générale à la montée en gamme des établissements qui permet d'accroître leur chiffre d'affaires et de répondre aux exigences de la clientèle étrangère à fort pouvoir d'achat. Ceci constitue un vivier d'opportunités d'investissement pour les PME.

Source : Direction générale de la compétitivité, de l'industrie et des services (DGCI), 2013

LE SECTEUR

Des taux d'occupation élevés et constants

L'hôtellerie de centre-ville dans les grandes agglomérations françaises présente la particularité d'avoir des taux d'occupation relativement élevés et constants. Cela permet d'offrir des opportunités d'investissement au couple rendement/risque très attractif. Les barrières à l'entrée sont élevées, limitant de fait la concurrence.

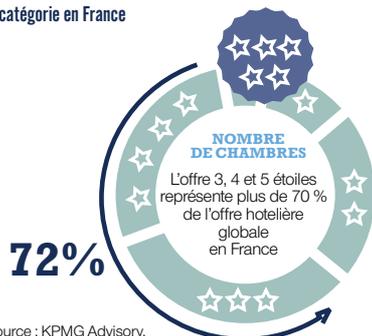
Ainsi, avec une fréquentation des hôtels proche de 2011, 2012 constitue l'une des meilleures années pour le tourisme en France depuis plus de 10 ans avec près de 200 millions de nuitées. La fréquentation dans les hôtels s'est maintenue notamment grâce à la clientèle étrangère (pays émergents en tête) et le tourisme d'affaire. À titre d'exemple, le nombre de touristes chinois est en augmentation de 23,3 % par rapport à 2011.

Taux d'occupation moyens des hôtels en France

	CUMUL À FIN DÉCEMBRE 2011	CUMUL À FIN DÉCEMBRE 2012	EVOL.
Paris	80,0%	81,2%	+1,2 pts
Banlieue	70,0%	71,1%	+ 1,1 pts
Province	61,5%	62,3%	+ 0,8 pts
Moyenne France	65,3%	66,1%	+ 0,8 pts

Source : KPMG Advisory / Tourisme-Hôtellerie-Loisirs, 2013

Répartition des chambres par catégorie en France



Source : KPMG Advisory, Tourisme, Hôtellerie et Loisirs, 2013

Une montée en gamme du secteur

Le parc hôtelier français étant vieillissant et fragmenté, il est incapable en l'état de faire face au changement de normes d'ici 2015. La tendance à la rénovation du parc hôtelier français entamée en 2009 se confirme et on assiste en parallèle à une montée en gamme des prestations offertes. Bien plus qu'une tendance de fonds, la montée en gamme des établissements constitue aujourd'hui un impératif pour les établissements souhaitant améliorer leur compétitivité et leur chiffre d'affaires.

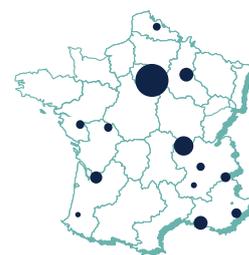
Ainsi, l'offre de chambres en hôtels de moins de trois étoiles diminue tandis qu'augmente celle des établissements de trois étoiles et plus. La clientèle suit ce mouvement. La fréquentation des établissements de trois étoiles augmente de 7% et celle des quatre et cinq étoiles de 27%, alors que pour les autres hôtels, elle baisse de 4%. Néanmoins, la croissance du secteur ne signifie pas que la performance est garantie.

COMMENT INVESTIT

123Venture

123Venture investit de manière diversifiée dans le secteur de l'hôtellerie en prenant des participations à la fois dans des hôtels sous enseignes 3 et 4 étoiles (Mercure, All Seasons, Holiday Inn...) et dans des hôtels indépendants bénéficiant d'une forte marge d'amélioration de leur activité. 123Venture privilégie les établissements situés en région parisienne ou dans des grandes villes de province. 123Venture co-investit aux côtés de Groupes

hôtelières, avec lesquels elle a noué des partenariats depuis plus de cinq ans, lui garantissant un flux de dossiers constant et un accès premium au marché de l'hôtellerie. Les opérateurs sélectionnés sont des spécialistes disposant d'une expérience solide et reconnue en matière de gestion d'investissements hôteliers (exploitants/repreneurs, promoteurs...).



Localisation des hôtels dans lesquels 123Venture a investi

L'EXPÉRIENCE

D'123Venture

CHIFFRES CLÉS AU 01/12/2013

123Venture, un acteur majeur du marché de l'hôtellerie en France

- **54M€ investis** dans le secteur de l'hôtellerie
- **37 hôtels** exploités pour une capacité de près de **2490 chambres**
- **Des partenariats exclusifs et un accès premium** aux opportunités d'investissement

Sont à l'étude à la date du visa du Prospectus, dans le cadre de l'Offre Liée, 5 projets d'investissement « hôtelier » :

Hôtel 4* Paris 9^{ème} 46 chambres (murs + fonds)

Hôtel Toulouse 55 chambres 4* (murs + fonds)

Hôtel Région Nord 85 chambres 2*/3* (murs + fonds)

Hôtel Grenoble 3* 100 chambres (murs + fonds)

Hôtel de montagne (Alpes) 55 chambres 4* à construire (murs + fonds)

Les caractéristiques générales

Facteurs de risque

Risques liés à l'activité des Sociétés : les activités développées par les Sociétés peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

Risque d'une diversification réduite des projets d'investissement : la diversification des projets d'investissement (tant en nombre qu'au regard des secteurs d'activité et du secteur géographique de leur réalisation) peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant des sommes souscrites par les Souscripteurs, lequel montant détermine le nombre de Sociétés « viables », c'est-à-dire celles dans lesquelles il y aura bien au final une augmentation de capital au titre de l'Offre Liée (1 à 10 sociétés). Les Souscripteurs n'ont pas le choix d'affecter leur souscription dans l'une ou l'autre (ou les autres) des Sociétés, la répartition de leur souscription entre les Sociétés étant réalisée de manière égalitaire entre elles par le Gérant de chacune des Sociétés en fonction du montant global des souscriptions reçues le 6 juin 2014, comme précisé dans le tableau figurant à l'Élément E.3 du Prospectus.

Risque de dépendance à la société 123Venture et à l'éventuel opérateur : il existe un risque de dépendance de la Société à l'égard de 123Venture (associée unique et Présidente de chacune des SAS Fondatrices à la date du visa du Prospectus). Il existe également un risque potentiel de dépendance à l'éventuel Opérateur (détention à terme de 49,51% maximum du capital entraînant un pouvoir de « blocage » lors des assemblées générales extraordinaires et bénéficiaire d'une promesse de vente consentie par 123Venture sur le capital de la SAS Fondatrice).

Risque lié aux charges : il est possible que les Sociétés aient fait une estimation erronée de leurs frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité de leur projet d'investissement. Au-delà de la 1^{ère} année, les frais par Société sont estimés entre 160 000€ et 170 000€ pour 2 500 000€ de levée de fonds (soit environ 6,8%).

Risques inhérents à l'absence de comptes historiques des Sociétés : les Sociétés, venant d'être créées, n'ont pas de comptes historiques, n'ont à la date du Prospectus réalisé aucun investissement et ne sont donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur leur capacité à générer des résultats.

Risques liés à l'emprunt : les Sociétés Club Hôtellerie et les Sociétés Club Sénior pourraient recourir à l'emprunt à concurrence d'environ 50% maximum du montant des projets. Les Sociétés Club Immo pourraient recourir à l'emprunt à concurrence d'environ 70% maximum du montant des projets. Ces proportions peuvent toutefois varier en fonction du montant des souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée.

Risque juridique (lié au pouvoir de l'associé commandité) : du fait de la forme de commandite par actions des Sociétés et de leurs statuts, la révocation du Gérant des Sociétés est difficile puisqu'elle ne peut être décidée que par le tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou des Sociétés elles-mêmes. Par ailleurs, les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne seront valides que sous réserve d'une approbation du commandité.

Risque d'annulation de l'Offre Liée : l'Offre Liée sera annulée si, au 6 juin 2014, le montant total des souscriptions est inférieur à 1.875.000€.

Risque d'illiquidité pour le Souscripteur : les actions ne sont pas cotées ; le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2020 et du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e, de sa souscription) avant le 31/12/2024. Par ailleurs, les Souscripteurs consentent une promesse de vente statutaire de leurs actions à la SAS Fondatrice de chacune des Sociétés moyennant un prix égal à 1,30 fois leur prix de souscription (la Promesse de Vente Souscripteur). S'ils n'ont pas cédé leurs actions avant la liquidation des Sociétés (dans le cadre de la promesse susvisée ou autrement), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités.

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

Risque de dilution des Souscripteurs : il existe une délégation de compétence de l'assemblée générale des commanditaires au profit du Gérant de chacune des Sociétés expirant le 30 juin 2015, permettant d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant maximum en nominal de 1.875.000€, avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit d'un ou plusieurs Opérateurs, de sorte que l'(es) Opérateur(s) pourra(en)t détenir 49,51% au maximum du capital de chacune des Sociétés (dans une hypothèse de souscription minimale au titre de l'Offre Liée dans chacune des Sociétés, à savoir 1.875.000€, et une hypothèse de souscription maximale du/des Opérateurs au titre de cette délégation de compétence, à savoir 1.875.000€). Dans ce cas, l'(es) Opérateur(s) ne détiendra(en)t pas la majorité dans les assemblées générales des commanditaires mais pourra(en)t avoir un pouvoir de « blocage » dans les assemblées générales extraordinaires.

Risque fiscal : il existe un risque de diminution ou de perte de l'avantage fiscal obtenu en dépit des meilleurs efforts des Sociétés pour se conformer aux termes de la loi et des instructions applicables. Toutefois, les Fondateurs ont pris la précaution d'obtenir une opinion fiscale du cabinet Alérion.

SOCIÉTÉ DE GESTION	123VENTURE
GÉRANT	À la date du visa du Prospectus : la SAS Fondatrice de chacune des Sociétés. Au plus tard le 31 mai 2014 : 123Venture en remplacement des SAS Fondatrices
DÉPOSITAIRE	CACEIS BANK FRANCE
VISA AMF	n°14-175 en date du 30/04/2014
FISCALITÉ	50% de réduction d'ISF limité à 45 000€
MODALITÉ DE SOUSCRIPTION	Bulletin de souscription et chèque ou virement unique
FORME JURIDIQUE DES SOCIÉTÉS	Société en Commandite par Actions. Chaque Société est dirigée par une Société par Actions Simplifiée ayant la double qualité de commandité et de commanditaire, que dirige et contrôle 123Venture. Chaque Société émettra au maximum 2.500.000 actions ordinaires nouvelles
VALEUR NOMINALE ET PRIX DE SOUSCRIPTION	1€
SOUSCRIPTION MINIMALE	5 000€
HORIZON DE RETOUR SUR INVESTISSEMENT NON GARANTI	5 à 7 ans
COMMISSION DE PLACEMENT (NON NÉGOCIABLE)	6,00% net de taxes inclus dans le prix de souscription
DATE LIMITE DE SOUSCRIPTION	12 juin 2014

ATTENTION : Seuls les contribuables dont le patrimoine taxable à l'ISF est supérieur ou égal à 2,57M€ au 1^{er} janvier 2014 et qui déclarent leur ISF le 16 juin 2014 maximum peuvent souscrire à 123Club PME 2014.

Tableau de frais

Les frais et commissions liés à l'Offre Liée ainsi que les frais de fonctionnement, sur la base de fonds collectés compris entre 1.875.000€ et 2.500.000€ par Société, sont détaillés dans le tableau ci-après. Aucun autre frais ou commission n'est susceptible d'être perçu auprès du Souscripteur.

TYPOLOGIE DES FRAIS	ESTIMATION DU MONTANT
FRAIS DE CONSTITUTION d'une Société, y compris frais de conseils et formalités	15 000€
FRAIS DE PUBLICITÉ	10 000€
FRAIS DE FONCTIONNEMENT liés à l'exploitation par une Société de son activité, y compris avocats, commissaires aux comptes, experts comptables, notaire, etc	Entre 15 000€ et 20 000€/an
RÉMUNÉRATION DU GÉRANT	105 000€ HT / AN
FRAIS DE PERSONNEL	35 000€/an, étant rappelé que les Sociétés devront chacune employer au moins deux salariés au 30 juin 2016, sous peine de remise en cause de la réduction fiscale
FRAIS D'EMPRUNT	Frais et charges d'intérêts suivant les conditions du marché et en fonction du montant emprunté
COMMISSION DE PLACEMENT (incluse dans le prix de souscription versé par le Souscripteur et rétrocédée par la Société à ses intermédiaires)	6% net de taxes du montant de la souscription
FRAIS DE DÉPOSITAIRE	Entre 0,20% et 0,40% par an du montant de la collecte
TOTAL DES FRAIS ANNUELS	Entre 160 000€ et 170 000€ pour 2 500 000€ de levée

123VENTURE

Créateurs de Valeurs
94, rue de la Victoire
75009 Paris France

Tél.: +33 (0) 1 49 26 98 00
Fax: +33 (0) 1 49 26 98 19

www.123venture.com