



## FIP HÔTELLERIE

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

PHOTO ACTUELLE © DR

— LETTRE D'INFORMATION —

**EXTENDAM**  
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

# 04

INFORMATIONS  
FINANCIÈRES

# 08

LA VIE DES ACTIFS







ROCKYPOP  
Cocktails  
I BEER UP NOW

BIÈRE DU MOMENT  
LA BIÈRE DE NOËL 5,50 € / 6,50 €

PLANCHES  
apéro  
CHARREIRE 2,50 €  
FROMAGE 3,50 €  
MÔTE 1,80 €

Rocky nos LIQUÉS  
VIN BLANC  
100% Tannin Sauvignon blanc 7 €  
100% Vin de Sente Chignin Bergeron 8,50 €  
VIN ROUGE  
100% Bel Air Bordeaux 5 €

Cocktail du MOMENT  
French martini 7 €

HAVE A GOOD ROCKY TIME!

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS	ISIN PART A	MILLÉSIME	RÉDUCTION FISCALE	VL AU 30/06/2023	ÉVOLUTION DEPUIS LE 31/12/2022	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS	ÉVOLUTION DEPUIS L'ORIGINE
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5	FR0012341089	2015	ISF/50 % IR/18 %	9,43 €	+ 0,32 %	+ 3,51 %	- 5,70 %
FIP DIRECTION FRANCE N°1	FR0013050986	2016	ISF/50 % IR/18 %	10,98 €	+ 5,17 %	+ 10,91 %	+ 9,80 %
FIP DIRECTION FRANCE N°2	FR0013213055	2017	ISF/50 % IR/18 %	10,33 €	+ 3,20 %	+ 10,96 %	+ 3,30 %
FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE	FR0013336815	2018	IR/18 %	11,61 €	+ 4,69 %	+ 18,11 %	+ 16,10 %

Tous les FIP ci-dessus ont une VL d'origine de 10 €.

**\*Avertissement :** les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. L'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés par la Société de Gestion. Cela dépendra notamment du respect par ce produit de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

## NOTE SUR LA MÉTHODE DE CALCUL ET SUR LA VALORISATION DU FONDS

Les Fonds présentés dans cette lettre sont composés majoritairement d'investissements hôteliers. La méthode appliquée pour la valorisation de ces derniers est volontairement prudente. Elle a été validée par les commissaires aux comptes des Fonds, le cabinet Ernst & Young. Sauf cas exceptionnel propre à un actif, nous distinguons trois périodes :

- Pendant les 12 premiers mois suivant l'investissement, celui-ci est valorisé à son prix de revient ;
- Entre 12 et 24 mois, le prix de revient est augmenté de la dette qui a été remboursée ;
- Au-delà de 24 mois, un cabinet extérieur est mandaté pour valoriser l'actif hôtelier, selon des critères de marché.

Comme indiqué dans la lettre d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2019 et conformément à l'article 14.1.3 du règlement complété et modifié le 29 juin 2019 concernant la valorisation des titres non cotés, les investissements hôteliers, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019, font l'objet d'une valorisation par un cabinet externe et ce dès leur investissement.

Le principal cabinet mandaté est In Extenso. In Extenso est l'un des leaders du conseil dans le secteur du tourisme, de l'hôtellerie et de la restauration. Il regroupe les compétences et savoir-faire de plusieurs dizaines de collaborateurs en France et publie une étude mensuelle sur les performances hôtelières en France. C'est un cabinet établi, dont la réputation est reconnue par tous.

Pour les autres lignes d'investissement (très minoritaires), les valorisations suivent les pratiques habituelles préconisées par la profession et contrôlées par les commissaires aux comptes du Fonds. Par principe, l'investissement reste à son prix de revient, sauf évènement majeur (nouvelle opération capitalistique significative, refinancement nécessaire,...) et provisions éventuelles.

Les PME hôtelières ont été évaluées principalement en fonction des Discounted Cash Flow (actualisation des flux futurs de trésorerie).

Néanmoins, nous attirons votre attention sur le fait que nos hypothèses présentent des risques inhérents à l'activité de capital investisseur. Les projections de trésorerie prises en compte pour la valorisation au 30 juin 2023 pourraient ne pas refléter l'évolution que connaîtront les participations compte tenu du contexte économique lié à la COVID-19 et à la guerre en Ukraine.

## ÉVOLUTION DES FRAIS

FONDS ou souscription à des titres de capital ou donnant accès au capital de société											
	ANNÉE DE CRÉATION	GRANDEUR CONSTATÉE	30/06 2015	30/06 2016	30/06 2017	30/06 2018	30/06 2019	30/06 2020	30/06 2021	30/06 2022	30/06 2023
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°5	2015	VL + Distributions	9,99 €	9,61 €	9,46 €	9,76 €	10,31 €	9,86 €	8,77 €	9,11 €	9,43 €
		Montant des frais cumulés	0,00 €	0,42 €	0,82 €	1,21 €	1,61 €	2,01 €	2,36 €	2,72 €	3,12 €
		Montant des frais	0,00 €	0,42 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,39 €	0,35 €	0,36 €	0,40 €
FIP DIRECTION FRANCE N°1	2016	VL + Distributions		9,99 €	9,60 €	9,28 €	9,14 €	7,95 €	8,22 €	9,90 €	10,98 €
		Montant des frais cumulés		-	0,43 €	0,83 €	1,22 €	1,62 €	2,02 €	2,41 €	2,81 €
		Montant des frais		-	0,43 €	0,40 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,40 €	0,40 €
FIP DIRECTION FRANCE N°2	2017	VL + Distributions			9,98 €	9,67 €	9,21 €	8,27 €	7,72 €	9,31 €	10,33 €
		Montant des frais cumulés			-	0,34 €	0,78 €	1,19 €	1,58 €	1,97 €	2,36 €
		Montant des frais			-	0,34 €	0,44 €	0,41 €	0,39 €	0,39 €	0,39 €

Le Fonds Extendam Objectif France figurera dans la lettre d'information du deuxième semestre 2023, puisque son exercice comptable se clôture au 31 décembre de chaque année. Les montants de frais ainsi que les valeurs liquidatives, majorées des distributions, figurant dans ce tableau résultent d'une simulation selon les normes réglementaires prévues à l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n° 2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du Code Général des Impôts.

## AVANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

### FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5

11 participations - 11 hôtels  
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

### FIP DIRECTION FRANCE N°1

14 participations - 24 hôtels  
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

### FIP DIRECTION FRANCE N°2

26 participations - 35 hôtels  
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

### FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE

11 participations - 13 hôtels  
FONDS INVESTI À 100 %

RESTE À INVESTIR 0%

## CYCLE D'INVESTISSEMENT



Pour rappel, sur décision de la société de gestion, la durée de vie des FIP suivants a été prorogée comme suit :

- FIP Direction France N°1 jusqu'au 30 septembre 2024 (2<sup>e</sup> prorogation)
- FIP Patrimoine & Hôtel N°5 jusqu'au 29 octobre 2023 (2<sup>e</sup> prorogation)

Pour information, les FIP ci-dessous ont été liquidés aux dates indiquées :

- Hôtel & Commerce N°1 le 30 septembre 2021,
- Patrimoine & Hôtel N°1 le 29 décembre 2021,
- Hôtel & Commerce N°2 le 31 mars 2022,
- Patrimoine & Hôtel N°2 le 31 mars 2022,
- Patrimoine & Hôtel N°3 le 15 juin 2022,
- Hôtel & Commerce N°3 le 05 juin 2023,
- Patrimoine & Hôtel N°4 le 07 juin 2023.

**PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES  
PAR LES FIP AU 30 JUIN 2023**

PME	ACTIFS		PATRIMOINE ET HOTEL N°5	DIRECTION FRANCE N°1	DIRECTION FRANCE N°2	EXTENDAM OBJECTIF FRANCE
AMHS	Ours Blanc Menuires Les Menuires					
APARTNERS CAPITAL	ibis Budget Clermont-Ferrand et Beaune, ibis Thonon Les Bains et Bourg en Bresse, Balladin Annecy et Lille					
BABEL HOTELS BELLEVILLE	Hôtel Babel Belleville Paris Ménilmontant					
BELFORT INVESTISSEMENTS	Best Western et Kyriad Belfort					
BY GEORGETTE FOREZ	Best Western Saint-Étienne Porte du Forez Saint-Étienne					
ARCADY'S	Groupe ARCADY'S					
COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE NICE	Complexe Hôtelier : Crowne Plaza et Holiday Inn Express Nice					
ELLI	Groupe ELLI					
G & C DEVELOPPEMENT	Globe & Cecil, hôtel Le Simplon, Hôtel Le Phénix Lyon					
GAP INVESTISSEMENTS	ibis Gap Gap					
HAF	Hôtel RockyPop Flaine (ex hôtel Aujon) Flaine					
HBB	Hôtel restaurant Oh La La ! Bastille					
HCG	Hôtel RockyPop (ex Citadines City Centre Grenoble) Grenoble					
HIG	Maison Barbillon Grenoble					
HOLDCO PARIS BLOMET	Hôtel Eiffel Blomet Paris					
HOLDING MONTPARNASSE	Holiday Inn Gare Montparnasse Paris					
HOLDING LYRET	Hôtel Les Gourmets Chamonix					
HOTELLO & CHARLIE HÔTEL TOULON	Holiday Inn (5) Toulon, Clermont-Ferrand, Lille, Amiens					
HÔTEL MARSEILLE PRADO INVEST	AC Hotel by Marriott Marseille					
ISPAR	Best Western Opéra Paris					

**PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES  
PAR LES FIP AU 30 JUIN 2023**

PME	ACTIFS		PATRIMOINE ET HOTEL N°5	DIRECTION FRANCE N°1	DIRECTION FRANCE N°2	EXTENDAM OBJECTIF FRANCE
JBP INVESTISSEMENTS	Hôtel Agate	Paris				
LE PLAN B	Le Plan B Hôtel Living	Chamonix - Mont-Blanc				
LEFOR	Hôtel Mercure Evry Lisses	Lisses				
LES DEUX GARES	Hôtel des 2 Gares	Saint-Gervais				
LE TERMINUS	Saint Georges Hôtel & Spa	Chalon-sur-Saône				
LHR GROUPE	Restaurants Subway, Baïla Pizza et Au Bureau	Rhône-Alpes				
MANDRAÏKA	Best Western Linko Aubagne	Aubagne				
MANOSQUE INVESTISSEMENTS	ibis & ibis Budget	Manosque				
MARMOTT 1	Hôtel du Midi	Paris				
NATION HOTEL INVEST	ibis Styles Nation Porte de Vincennes	Paris				
NEW CHARONNE	Hôtel Exquis	Paris				
NEW MARAÎCHERS	Hôtel Pia Pia (ex hôtels Comète et Tamaris)	Paris				
NUI HOTELS	ibis Styles Paris Mairie de Montreuil	Montreuil				
PARIS HOTEL INVESTMENT	ibis et ibis Budget	Gonesse				
RAMBOUILLET HOTELINVEST	Mercurie	Rambouillet				
SEHP	ibis Styles et ibis Budget	Pertuis				
SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE NICE ACROPOLIS	Hôtel Relais Acropolis	Nice				
TEMOS HÔTELS	Hôtels Morgane, Les Aiglons	Chamonix, Les Menuires				
TEN HÔTEL	Midnight Hôtel	Paris				
HÔTEL BLOUM	Hôtel Bloum (ex La Villa La Parisienne)	Paris				

\*Liste non exhaustive. Pour obtenir la liste complète, demander le dernier rapport de gestion au service client d'EXTENDAM.





## OUVERTURE DU ROCKYPOP GRENOBLE

**CAPACITÉ 115 CH. CATÉGORIE 4\* EXPLOITANT ASSAS HOTELS  
PME HGC SAS DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT JUIN 2020**



Les fonds EXTENDAM ont participé, aux côtés d'Assas Capital Partners, à l'acquisition et à la transformation du Citadines de Grenoble. Après plusieurs mois de travaux, l'actif totalisant 115 chambres a ouvert en novembre 2022 sous l'enseigne RockyPop, une marque lifestyle innovante créée par le groupe Assas. La décoration de chaque espace a été soigneusement pensée et travaillée, conférant au RockyPop de Grenoble une identité propre et décalée. Les services proposés ont été réfléchis et définis afin d'intégrer l'actif à la vie du quartier. Les différentes offres complémentaires à l'hébergement, telles que la restauration, le bar, le corner de smash burger, le fleuriste, le magasin de réparation de vélos, ainsi que les services gratuits (pétanque, baby-foot, karaoké, terrasse, etc.), sont autant de raisons d'attirer une clientèle externe et locale à profiter des espaces communs de l'hôtel. L'inauguration du RockyPop a eu lieu en novembre dernier. Depuis lors, plusieurs événements éphémères ont été organisés, notamment la mise en place d'un cinéma en plein air sur la terrasse.



PHOTOS ACTUELLES © DR

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.



## ANNIVERSAIRE DU BEST WESTERN SAINT-ÉTIENNE PORTE DU FOREZ

**CAPACITÉ 98 CH. CATÉGORIE 4\* EXPLOITANT NICOLAS CHAMBON  
PME BY GEORGETTE FOREZ DATE 1<sup>ER</sup> INVEST. JUIN 2020**

Les fonds EXTENDAM ont participé, aux côtés de Nicolas Chambon, à la reprise et à l'acquisition du Best Western Saint-Étienne Porte du Forez. L'hôtel dispose de 98 chambres, d'un restaurant, d'espaces séminaires, d'une piscine extérieure et d'un parking. L'objectif de cet investissement est de transformer cet actif pour en faire l'établissement de référence sur son marché. Plusieurs leviers de création de valeur ont été actionnés : création d'un concept de restauration original «By Georgette» mettant en avant la cuisine locale et les approvisionnements en circuit court, rénovation des chambres et valorisation de la terrasse extérieure, installation d'un espace d'arcade et de coworking, création d'un herbier dans les jardins de l'hôtel, ou encore la mise en place de terrains de pétanque pour la clientèle. L'hôtel est à présent prêt à candidater au label Clef Verte, premier label de tourisme durable pour les hébergements touristiques et les restaurants en France.

L'hôtel a célébré son premier anniversaire en avril dernier. Plus de 220 personnes y ont été conviées, dont de nombreuses entreprises de la région. Cet événement a permis de rassembler les équipes et de démontrer le potentiel de réception de l'établissement, qui accueillera certaines équipes de rugby lors de la coupe du monde en septembre et octobre prochains.



## NOUVELLE OFFRE DE RESTAURATION POUR LE ROCKYPOP FLAINE

**CAPACITÉ 118 CH. CATÉGORIE 3\* EXPLOITANT ASSAS HOTELS  
PME HAF DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT JUIN 2020**



Une offre de restauration "demi-pension" est désormais obligatoire pendant la haute saison, cette nouveauté va permettre de capter l'intégralité de la clientèle hébergée dans l'un des trois restaurants présents au RockyPop. Ce procédé ne va pas impacter les places disponibles à la demande externe puisque deux autres restaurants restent à leur disponibilité. Après une bonne première année d'exploitation pour l'actif, les demandes de réservation pour la saison 2022/2023 laissent présager de belles perspectives.

PHOTOS ACTUELLES © DR

## SUCCÈS POUR

### L'HÔTEL CHAGNOT (EX BALLADINS LILLE)

**CAPACITÉ 69 CH. CATÉGORIE 3\* EXPLOITANT ANTHONY PALLIER  
PME APARTNERS CAPITAL DATE 1<sup>ER</sup> INVEST. NOVEMBRE 2018**

En 2021, il a été décidé d'exploiter l'hôtel sans enseigne spécifique. L'établissement est maintenant connu sous le nom d'Hôtel Chagnot. Depuis cette décision, l'hôtel connaît un succès notable, avec des performances qui surpassent le budget prévu\*. Les efforts déployés par l'équipe de direction et le personnel, ainsi que les diverses améliorations apportées à l'établissement, ont porté leurs fruits et contribuent au succès actuel de l'Hôtel Chagnot.



Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

## DE BONS RÉSULTATS POUR LE SAINT-GEORGES HÔTEL & SPA

**CAPACITÉ 59 CH. CATÉGORIE 3\* EXPLOITANT BAPTISTE LAUBY**  
**PME LE TERMINUS DATE 1<sup>ER</sup> INVEST. OCTOBRE 2020**



En octobre 2020, les fonds EXTENDAM ont acquis, via la société Le Terminus, les murs et le fonds de commerce du Saint-Georges Hôtel & Spa à Chalon-sur-Saône. Cet établissement indépendant 3 étoiles est situé sur la place de la gare de Chalon-sur-Saône et dispose de 57 chambres, d'un restaurant, d'un spa anciennement affilié à Nuxe, d'un centre de remise en forme, de deux salles de réunion et d'une trentaine de places de parking. Depuis son acquisition, l'hôtel Le Saint-Georges a fait l'objet de travaux de rénovation portant sur la décoration des chambres, du restaurant ainsi que sur la création de deux chambres supplémentaires. L'établissement rénové dépasse les attentes budgétaires et bénéficie de très bons retours de la part des clients. Une révision de la communication autour du spa, désormais affilié à Sothys, est en cours afin de mettre en avant cet avantage compétitif par rapport aux concurrents.

### UNE OUVERTURE RÉUSSIE POUR L'HÔTEL BLOUM

**CAPACITÉ 28 CH. CATÉGORIE 3\* EXPLOITANT HÔTELS EN VILLE**  
**PME HÔTEL BLOUM (EX VLP 9) DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT MAI 2020**



EXTENDAM a été sollicitée pour participer au projet d'acquisition des murs et du fonds de commerce de l'hôtel La Villa La Parisienne en vue de sa rénovation, incluant la création d'une nouvelle identité graphique et le repositionnement de l'établissement. L'hôtel a rouvert sous sa nouvelle dénomination, l'Hôtel Bloum, en 2021, après l'achèvement complet des travaux au premier trimestre 2022. Cet hôtel lifestyle 3 étoiles, doté de 28 chambres, propose une décoration soignée et méticuleuse, offrant ainsi un havre de paix au cœur du 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cette transformation de l'établissement a dépassé les attentes et a reçu d'excellents retours de la part des clients, se traduisant notamment par une note exceptionnelle de 9,1/10 sur Booking.com.

### OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'HÔTEL DU MIDI, PARIS 12<sup>e</sup>

**CAPACITÉ 49 CH. CATÉGORIE 2\* EXPLOITANT MARMOTT**  
**PME MARMOTT1 DATE 1<sup>ER</sup> INVEST. SEPTEMBRE 2019**

Les fonds EXTENDAM ont acquis, en partenariat avec Louis Grandcolas et Matthieu Bégué, l'hôtel du Midi, un établissement 2 étoiles composé de 32 chambres, situé à quelques mètres de la Gare de Lyon dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Dans le cadre de ce projet, d'importants travaux sont prévus afin d'augmenter le nombre de chambres à 49 grâce à une surélévation du bâtiment. De plus, la décoration et l'identité de l'hôtel seront revues. Ces travaux devraient être achevés au cours du premier trimestre 2024 et permettront à l'établissement de monter en gamme, passant ainsi de 2 à 3 étoiles. Cette transformation vise à améliorer l'expérience des clients et à renforcer l'attractivité de l'hôtel.



Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.



## CESSION SFHAR

Le 28 juin 2023, les fonds PATRIMOINE ET HÔTEL N°5 et DIRECTION FRANCE N°1 ont cédé leur participation dans la société SFHAR, détenant les murs et le fonds de commerce de L'Eautel, un hôtel 4 étoiles de 62 chambres, situé dans le centre-ville de Toulon et géré par le groupe é-hôtels. Le co-actionnaire, la holding du groupe é-hôtels, a racheté la participations des fonds afin de poursuivre le développement de l'hôtel, ouvert en pleine crise sanitaire, et suite à des récents investissements visant à améliorer et étendre les services (salles de réunion, toit-terrasse). Les parties sont convenues d'un rachat des actions au prix unitaire de 1,25€ par action, ce qui représente une croissance de 25 % par rapport au prix de revient initial.



Le groupe é-hôtels détient et gère également cinq autres établissements dans la région lyonnaise : le Fourvière Hôtel, un hôtel-restaurant 4 étoiles de 75 chambres avec des salles de réunion ; le Collège Hôtel, un hôtel-bureau 4 étoiles de 40 chambres avec des salles de réunion ; l'Ermitage Hôtel, un hôtel-restaurant 4 étoiles de 26 chambres, avec des espaces privatisables comprenant 14 chambres supplémentaires et des salles pour des événements (Les Lanternes et La Maison) ; ainsi que le Baragones, un bar à cocktails adjacent au Collège Hôtel, et le restaurant La Haut sur la Colline. D'autres fonds gérés par EXTENDAM sont toujours détenteurs d'obligations dans la holding du groupe, qui continue de se développer et de se réinventer. Des diligences ont été effectuées pour valoriser les titres à leur juste valeur, afin d'éviter tout conflit d'intérêts.

## CESSION AUXERROISE D'HOTELLERIE

Auxerroise d'Hostellerie détient et exploite l'ibis Styles d'Auxerre et l'ibis Styles de Montargis. Les fonds gérés par EXTENDAM détenaient 49% de la société, aux côtés de Hera, holding du dirigeant, qui détenait les 51% restants. Les fonds gérés par EXTENDAM sont entrés en deux phases, en 2015 puis en 2018 pour acquérir les deux actifs.

Après avoir sondé le marché pour la cession des deux actifs, un accord a été trouvé avec le dirigeant et un investisseur tiers pour le rachat des actions détenus par nos fonds. Le dirigeant a racheté 18% de nos actions, et l'investisseur tiers les 82% restants en 03/2023.

Le multiple sur cette opération s'élève à environ 2,51x les fonds propres investis pour le fonds PATRIMOINE ET HÔTEL N°4 et 2,11 x les fonds propres investis pour le fonds PATRIMOINE ET HÔTEL N°5.

## CESSION COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE VALENCE

La Compagnie Hôtelière de Valence était propriétaire et exploitait le fonds de commerce de la résidence 3 étoiles, Hévéa, composée de 46 studios, ainsi que les murs et le fonds de commerce de l'hôtel 4 étoiles, Atrium, composé de 47 chambres, tous deux situés à Valence, dans la Drôme, à seulement 200 mètres l'un de l'autre.

En septembre 2022, le fonds de commerce de la résidence Hévéa a été cédé à un acteur spécialisé dans les résidences de tourisme. Par la suite, les actions de la société détenant l'hôtel Atrium ont été vendues à un hôtelier indépendant à la fin de janvier 2023. Le multiple réalisé lors de cette opération représente environ 1,6 fois les fonds propres investis.

## CESSION SACLAY INVESTISSEMENTS

La société Saclay Investissements détenait et exploitait les murs et le fonds de commerce de l'hôtel l'Adagio Access Saclay, un établissement 3 étoiles comprenant 111 chambres situé à Palaiseau. Les fonds gérés par EXTENDAM ont décidé de céder les titres de cette société à ses co-actionnaires à la fin du mois de mars 2023. Le multiple de sortie de cette opération s'élève à 1,35 fois les fonds propres initialement investis.

## CESSION ALGONQUIN FRANCE HÔTEL SERVICES

La société exploitant le MGallery La Défense a rencontré d'importantes difficultés depuis le début de la crise sanitaire. En fin 2019, un plan de rénovation ambitieux avait été lancé pour repositionner l'établissement. Cependant, en raison de la crise sanitaire et de son impact sur la zone de bureaux de La Défense, le repositionnement n'a pas atteint les résultats escomptés. Au contraire, la société a accumulé des pertes et des arriérés de loyers. En septembre 2021, elle a été contrainte de demander la protection du tribunal de commerce et d'entamer une procédure de sauvegarde, qui a été prolongée de six mois à plusieurs reprises depuis lors. En 2022, l'exploitation de l'établissement restait fortement déficitaire, principalement en raison de charges élevées telles que le loyer et le personnel.

Face à ces circonstances et à l'ampleur du passif accumulé par la société, nous avons symboliquement cédé les titres détenus par les fonds pour 1€ le 26 janvier 2023. Les comptes courants d'associés, qui avaient été apportés à la société, ont pu être cédés, mais avec une décote sur leur valeur nominale.

## CESSION NEW CASIMIR

La cession de la Société New Casimir, qui porte l'hôtel La Parizienne, comprenant 27 chambres situées dans le quartier de Montparnasse, a été réalisée auprès de particuliers souhaitant l'exploiter directement. Cette opération s'est déroulée dans des circonstances favorables, enregistrant un multiple de 1,53.

## CESSION WHYMPER

La société Whympér était propriétaire et exploitait les murs et le fonds de commerce du Chalet Hôtel Le Whympér, un établissement 4 étoiles comprenant 10 chambres et appartements, idéalement situé dans le centre de Chamonix. En mai 2023, les titres de la société détenus par les fonds gérés par EXTENDAM ont été cédés à Mont-Blanc Collection, le partenaire exploitant et co-actionnaire. Le multiple de sortie réalisé lors de cette transaction s'élève à 1,35 fois les fonds propres investis.

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.



## AVERTISSEMENT

Ce document a pour objet de présenter, à titre purement informatif, des informations sur le FIP auquel vous avez souscrit. Les informations contenues dans ce document ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir, ni une offre quelconque d'achat ou de vente. Le Fonds n'offre pas de garantie en capital et présente des risques spécifiques liés à l'investissement dans des participations non cotées et à la concentration sectorielle ; pour plus d'informations, référez-vous au règlement des FIP. Les informations, opinions, analyses contenues dans ce document ne sauraient avoir une quelconque valeur contractuelle. Elles proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Les appréciations formulées reflètent notre opinion à la date de publication et sont donc susceptibles d'être révisées ultérieurement. Les objectifs de rentabilité des opérations financières présentées ne font l'objet d'aucune garantie de la part de la Société de gestion. Les hypothèses retenues pourront ou non se réaliser et ne constituent pas une analyse complète de tous les éléments susceptibles de déterminer la performance ou contre-performance du Fonds. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

**Source des données :** EXTENDAM, sauf indication contraire.

**Date de publication :** octobre 2023.



Imprimé sur du papier recyclé.



79 rue la Boétie - 75008 Paris - France

 +33 1 53 96 52 50

 +33 1 53 96 52 51

Suivez notre actualité sur notre page [LinkedIn](#)

<https://www.linkedin.com/company/extendam/>

<https://extendam.com>