



FIP PATRIMOINE
CAPITAL FRANCE
&
FIP RAYONNEMENT
FRANCE

1^{ER} SEMESTRE 2023



PHOTO ACTUELLE © DR

— LETTRE D'INFORMATION —

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

Le RockyPop Flaine.



03

PORTEFEUILLE ET
RÉPARTITION

04

INFORMATIONS
FINANCIÈRES

06

LA VIE
DES ACTIFS

INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2023

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 CAPITAL FRANCE N°2	FR0012346211	2015	ISF/ 50% IR/18%	2,86 €	- 8,04 %	- 20,11 %	- 71,40 %
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°1	FR0013051018	2016	ISF/ 50% IR/18%	7,29 €	+ 1,39 %	- 0,41 %	- 27,10 %
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2	FR0013213071	2017	ISF/ 50% IR/18%	9,97 €	+ 0,91 %	+ 6,06 %	- 0,30 %

Tous les FIP ci-dessus ont une VL d'origine de 10 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

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

Les Fonds présentés dans cette lettre ont vocation à investir principalement dans des titres de PME non cotées issues de secteurs diversifiés qui détiennent et exploitent de fortes valeurs d'actifs inscrites à leur bilan.

Les valorisations suivent les pratiques habituelles préconisées par la profession et contrôlées par les commissaires aux comptes des Fonds, le cabinet Ernst & Young. Les titres non cotés sont évalués selon la méthode dite de la « Juste Valeur » (« fair market value »). La « Juste Valeur » correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Pour déterminer le montant de cette « Juste Valeur », la Société recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement.

Les valorisations des investissements hôteliers sont volontairement prudentes. 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.

Les PME hôtelières ont été évaluées principalement en fonction des Discounted Cash Flow*.

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.

*DCF : Discounted Cash Flows ou flux de trésorerie actualisés.

CYCLE D'INVESTISSEMENT PRÉVISIONNEL

FIP RAYONNEMENT FRANCE N°1
FIP PATRIMOINE CAPITAL FRANCE N°2
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2



INFORMATION RÉGLEMENTAIRE

Pour rappel, sur décision de la société de gestion :

- la durée du fonds Patrimoine Capital France n°2 a été prorogée, pour la deuxième fois jusqu'au 18 novembre 2023 ;
- la durée du fonds Rayonnement France N°1 a été prorogée pour la première fois jusqu'au 17 novembre 2023.

Pour rappel, sur décision de la société de gestion :

- le fonds Patrimoine Capital France n°1 a été liquidé le 09 juin 2023.

ÉVOLUTION DES FRAIS

FONDS ou souscription à des titres de capital ou donnant accès au capital de société			SOMME DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET DES DISTRIBUTIONS, d'une part ou d'un titre de capital ou donnant accès au capital ordinaire, en € ; frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) réellement prélevés depuis la souscription (calculés selon une méthode normalisée)											
	ANNÉE DE CRÉATION	GRANDEUR CONSTATÉE	30/06 2012	30/06 2013	30/06 2014	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 CAPITAL FRANCE N°2	2015	VL + Distributions				9,99 €	9,51 €	8,34 €	7,22 €	4,84 €	3,59 €	3,46 €	3,58 €	2,86 €
		Montant des frais cumulés				-	0,44 €	0,86 €	1,26 €	1,66 €	2,06 €	2,19 €	2,34 €	2,51 €
		Montant des frais				-	0,44 €	0,42 €	0,40 €	0,40 €	0,40 €	0,13 €	0,15 €	0,17 €
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°1	2016	VL + Distributions					9,99 €	9,63 €	8,86 €	8,15 €	6,58 €	6,28 €	7,32 €	7,29 €
		Montant des frais cumulés					-	0,41 €	0,82 €	1,22 €	1,62 €	2,01 €	2,29 €	2,58 €
		Montant des frais					-	0,41 €	0,41 €	0,40 €	0,40 €	0,40 €	0,28 €	0,29 €
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2	2017	VL + Distributions						9,98 €	9,70 €	9,27 €	8,70 €	8,44 €	9,40 €	9,97 €
		Montant des frais cumulés						-	0,31 €	0,75 €	1,14 €	1,54 €	1,92 €	2,31 €
		Montant des frais						-	0,31 €	0,44 €	0,39 €	0,39 €	0,39 €	0,39 €

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

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

PME	ACTIFS	FIP-PATRIMOINE CAPITAL FRANCE N° 2	FIP-RAYONNEMENT FRANCE N° 1	FIP-RAYONNEMENT FRANCE N° 2
ABSOLUTION	Absolution			
AMH5	Hôtel Ours Blanc - Les Menuires			
ARCADY'S	Groupe Arcady's			
ATLAS	Mercure, ibis - Auxerre, Clermont-Ferrand			
BELFORT INVESTISSEMENTS	Kyriad et Best Western - Belfort			
BRASSERIE DU THÉÂTRE MONTANSIER	Brasserie du Théâtre Montansier - Versailles			
BY GEORGETTE FOREZ	Best Western Saint-Étienne Porte du Forez - Saint-Étienne			
ELLI	Groupe Elli (Larmartine, Boisnard, Lavrut)			
FINANCIÈRE D'ESCHENTZWILLER	Cul de cochon - Paris			
GAP INVESTISSEMENTS	Hôtel restaurant ibis - Gap			
G&C DEVELOPPEMENT	Globe & Cecil, Hôtel Simplon et le Phénix hôtel - Lyon			
HAF	RockyPop Flaine - Flaine			
HBB	Hôtel Oh La La ! - Paris			
HCG	RockyPop - Grenoble			
HOLDCO PARIS BLOMET	Hôtel Eiffel Blomet - Paris			
HOLDING MONTPARNASSE	voco® Paris Montparnasse - Paris			
HÔTEL MARSEILLE PRADO INVEST	AC Marriott Marseille Prado - Marseille			
JBP INVESTISSEMENTS	Agate Hôtel - Paris			
JIV VINCENNES	Restaurants : L'Ours, Les Mérovingiens, Qui Plume La Lune - Vincennes, Noisy-le-Grand, Paris			
LEFOR	Mercure - Lisses			
LES GLACIERS PARISIENS	Maison Alpérel			
LE TERMINUS	Saint-Georges Hôtel & Spa - Chalon-sur-Saône			
MANDRAÏKA	Best Western Linko Aubagne - Aubagne			
MANOSQUE INVESTISSEMENTS	ibis Manosque Cadarache ; ibis budget Manosque - Cadarache			
MDV	Restaurants-boucheries Persillé			
NEW MARÁÏCHERS	Hôtel PiaPia (ex hôtels Comète et Tamaris) - Paris			
PARIS HOTEL INVESTMENT	ibis et ibis Budget - Gonesse			
SEHP	ibis Styles et ibis Budget - Pertuis			
MIDNIGHT (EX TEN HOTEL)	Hôtel Midnight - Paris			
VICTOR & CIE	Boulangeries - Lyon			

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

ANNIVERSAIRE DU BEST WESTERN SAINT-ÉTIENNE PORTE DU FOREZ

CAPACITÉ 98 CH. CATÉGORIE 4* EXPLOITANT NICOLAS CHAMBON
PME BY GEORGETTE FOREZ DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT JUIN 2020



EXTENDAM a participé, aux côtés de Nicolas Chambon, à la reprise et à l'acquisition du Best Western Saint-Étienne Porte du Forez. L'hôtel disposait de 98 chambres, d'un restaurant, d'espaces séminaires, d'une piscine extérieure et d'un parking. L'objectif de cet investissement était 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.

DE BONS RÉSULTATS POUR LE SAINT-GEORGES HÔTEL & SPA

CAPACITÉ 59 CH. CATÉGORIE 3* EXPLOITANT BAPTISTE LAUBY
PME LE TERMINUS DATE 1^{ER} 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 59 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.



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

CESSION LABORATOIRES D'ANJOU

Laboratoire d'Anjou développe et distribue des cosmétiques essentiellement destinés au « post chirurgie esthétique », sous la marque Cébelia. Elle travaille avec des laboratoires de recherche et dépose des formules brevetées à la base de ses produits. Elle est distribuée essentiellement en parapharmacie en France, et via les réseaux de dermatologues et chirurgiens partout dans le monde. Malgré un développement de CA à bon rythme jusqu'en 2019, la société n'atteint pas ses objectifs.

Les raisons sont diverses et variées, selon les pays (pas de problème majeur, mais cumul de décalages : problèmes d'agrément en Chine, distributeurs non efficaces...). La crise de la covid 19 a ensuite fortement perturbé l'activité, puisque la production, la commercialisation et les livraisons à l'étranger ont été très perturbées en 2020, et encore depuis. La société est bien diversifiée puisque présente quasiment partout dans le monde, mais subit de ce fait une perte de CA au moindre événement géopolitique. La société affiche une très faible croissance en 2020 et 2021. Au regard de ces éléments, nous avons accepté l'offre de la dirigeante de faire racheter nos actions par la société via une réduction de capital. Cette réduction de capital s'est faite à un prix par action de 10€, soit une décote de 24% vs le prix de revient.

CESSION ÉTOILE GOURMANDE

ÉTOILE GOURMANDE et sa filiale DUCHESSE DIANE fabriquent et distribuent des produits gourmands principalement sucrés (calissons, confiseries, produits à base d'amande provençaux) et parfois salés pour le compte de marques externes, en BtoC via les boutiques en propre sous enseigne Le Petit Duc (logés dans la filiale Duchesse Diane), ou en B to B (épicerie fines ou grands comptes).

La société a accumulé des pertes en 2017 et 2018, elle n'a eu d'autre choix que d'organiser un plan de cession d'actifs concernant essentiellement la marque Le Petit Duc (moyens de production, point de vente de Saint-Rémy-de-Provence, recettes, marque, contrats et clientèle).

La crise sanitaire et les confinements ont aggravé la situation déjà précaire de la société. Malgré une recherche active du dirigeant pour céder les activités restantes de son groupe, cela ne s'est pas concrétisé. Depuis le 30/06/2019, les titres sont valorisés à 0 € dans le portefeuille des FIP Patrimoine Capital France N°1 et Rayonnement France N°1. La société de gestion a cédé les titres au dirigeant pour 1€ symbolique le 03/04/2023.

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 MAGE

La société Mage, spécialisée dans la conception et la vente de chaussures et d'accessoires pour hommes sous la marque Corthay, a connu ces dernières années plusieurs événements ayant eu des conséquences négatives sur son activité. Afin d'assurer sa continuité, un plan de réduction des coûts a été mis en place en 2020. Malgré un redémarrage progressif en Europe, les magasins situés en Chine ont été fortement impactés par la politique « Zéro Covid » et les fermetures répétées. En conséquence, la société a continué à enregistrer d'importantes pertes tout au long de l'année 2022, avec des ventes toujours en baisse. Face à cette situation, et compte tenu du passif accumulé par la société, les titres détenus par les fonds gérés par EXTENDAM ont été cédés en mai 2023 pour un montant symbolique de 1€.



© DR



PHOTO ACTUELLE © DR

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

AVERTISSEMENT

Ce document a pour objet de présenter, à titre purement informatif, des informations sur les Fonds auxquels 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. Nos Fonds n'offrent pas de garantie en capital et présentent des risques spécifiques liés à l'investissement dans des participations non cotées et à la concentration sectorielle des Fonds ; pour plus d'informations référez-vous aux règlements des Fonds. 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 [Linked in](#)

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

<https://extendam.com>