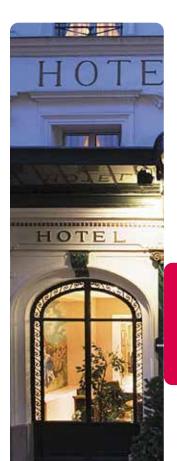
# extendam







# FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°5

Investir dans des PME du **SECTEUR HÔTELIER** 



**Jean-Marc Palhon**Président d'Extendam

# Pourquoi investir dans des PME du secteur hôtelier?

<< Le FIP PATRIMOINE & H\_TEL N°5 est un véhicule d'investissement dédié au soutien et au développement de PME issues d'un secteur en croissance régulière depuis 20 ans (1) : l'hôtellerie. Nous accompagnerons ensemble, le développement de projets entrepreneuriaux répondant à un réel besoin. >>

## Extendam lance le FIP PATRIMOINE & HTTEL N°5 avec deux objectifs :

> Investir principalement dans des PME issues du secteur de l'hôtellerie, sélectionnées par l'équipe de gestion pour la qualité de leur fonds de commerce et de leur localisation.

> Offrir une fiscalité avantageuse.

### Le marché hôtelier en France

Le marché hôtelier français est un secteur dynamique et résilient. La France offre, selon notre analyse interne, d'excellentes conditions en termes d'investissement hôtelier : les hôtels français continuent de dégager des revenus parmi les plus solides d'Europe (1), et le marché, caractérisé par de nombreuses transactions, est actif (2).

Notre pays reste la première destination touristique mondiale et le flux des touristes étrangers est en augmentation. Pour autant, la capacité d'accueil en centre-ville des grandes agglomérations françaises reste déficitaire (1).

Ces éléments ouvrent des perspectives d'avenir positives pour un secteur d'ores et déjà performant et en croissance régulière depuis de nombreuses années.

(1) Source: 'etude MKG Hospitality- European Hospitality Report 2013-(2) Source: Christie + co- Business Outlook 2014

L'investissement en titres de PME du secteur hôtelier comporte des risques spécifiques et un risque de perte en capital. Les performances passées du secteur hôtelier ne préjugent pas de la performance future des PME sélectionnées et du Fonds.





### Notre métier : l'investissement pour compte de tiers

Extendam est une société de gestion indépendante qui réalise des investissements pour le compte de clients, privés et institutionnels, dans 2 cadres :

- 1. Gestion collective au travers de Fonds (FCPR, FCPI, FIP, Fonds dédiés, ...) ou
- 2. Gestion individuelle sous mandat.

### Notre périmètre d'investissement : la gestion d'actifs tangibles

Extendam, acteur majeur du capital investissement français, a choisi de privilégier les investissements dans des actifs tangibles, au travers de PME, comme placements alternatifs aux investissements financiers traditionnels. Extendam porte prioritairement son choix sur les actifs qui se définissent par 2 caractéristiques simples :

- 1. Une réalité concrète et géographique des investissements pour les souscripteurs,
- 2. Une valeur intrinsèque forte quels que soient les cycles des marchés sans obérer pour autant les risques spécifiques de chacun des secteurs d'activité concernés.

Concrètement, les investissements d'Extendam sont réalisés dans des PME, détenant de fortes valeurs d'actifs inscrites à leur bilan (foncier d'exploitation, fonds de commerce, immobilier, ...).

### Notre spécificité : des expertises sectorielles pointues

Une excellente connaissance du secteur concerné est incontournable. Extendam a acquis une forte expertise sur différents secteurs ; une expertise qui s'enrichit en fonction des opportunités des marchés, parmi lesquels :

- 1. L'hôtellerie
- 2. L'immobilier parisien
- 3. Les containers maritimes
- 4. Le savoir-faire français

### Notre organisation: indépendance et partenariats exclusifs

Extendam a fait le choix d'une indépendance totale, avec 100 % de son capital détenu par son management, et bénéficie ainsi d'une grande liberté dans la constitution des meilleurs produits et le choix de ses partenaires, exclusifs pour certains.

Dans chacun de ses secteurs de prédilection, Extendam investit de façon privilégiée aux côtés de professionnels chevronnés qui connaissent parfaitement les marchés concernés et engagent également leurs fonds propres.

### Chiffres clés (au 31/10/2014):

500 M€ valeurs d'actifs en portefeuille 130 opérations d'investissement

**21**Fonds
sous gestion

2 000 mandats sous gestion



### **JE RÉDUIS MON ISF**

> RÉDUCTION D'ISF de 50 %

de mon investissement dans la limite de 18 000 € de réduction, soit 36 000 € d'investissement.

> EXONÉRATION D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES EVENTUELLES

à l'échéance du Fonds, hors prélèvements sociaux.

> EXONÉRATION D'ISF

à hauteur de 40 % minimum de mon investissement pendant toute la durée de vie du Fonds.

50 % de réduction

40 % d'exonération

0 % sur plusvalues éventuelles



### **OU JE RÉDUIS MON IRPP**

- > RÉDUCTION D'IRPP de 18 % de mon investissement dans la limite de :
- 4 320 € pour un couple (soit un investissement plafonné à 24 000 €)
- 2 160 € pour une personne seule (soit un investissement plafonné à 12 000 €)
- > EXONÉRATION D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES EVENTUELLES

à l'échéance du Fonds, hors prélèvements sociaux.

18 % de réduction

0 % sur plusvalues éventuelles

Les avantages fiscaux sont acquis en contrepartie du blocage des parts 6,5 ans, prorogeable 2 fois un an sur décision de la société de gestion, soit 8,5 ans jusqu'au 31/12/2023 maximum, et en contrepartie d'un risque de perte en capital.

Les avantages fiscaux sont présentés en l'état actuel de la réglementation fiscale applicable et sous réserve des évolutions fiscales qui pourraient intervenir postérieurement à la date d'agrément de l'AMF.



# **Fonctionnement du Fonds**

### **ANNÉES 1 À 5,5\***

Le FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°5 acquiert des titres de PME non cotées issues principalement du secteur de l'hôtellerie, qui détiennent et exploitent un ou plusieurs hôtels indépendants et/ou franchisés, et gère activement le portefeuille pendant toute la durée de vie du Fonds : négociation de la dette, initiation et suivi des travaux, mise sous enseigne...



L'équipe de gestion s'attache à diversifier ses investissements sur 4 régions limitrophes : Ile-de-France, Bourgogne, Rhône-Alpes et PACA.

### A PARTIR DE L'ANNÉE 5,5\*

Le Fonds prépare la cession des investissements et perçoit les produits des PME sous-jacentes en vue de sa liquidation.



Les plus-values éventuelles sont exonérées de toute fiscalité (hors prélèvements sociaux).

\* 7,5 en cas de prorogation de la durée de vie du Fonds de 2 fois 1 an sur décision de la société de gestion. Les avoirs de l'investisseur sont bloqués pendant 6,5 ans à partir de la constitution du Fonds (durée pouvant aller jusqu'à 8,5 ans en cas de prorogation du Fonds).

# **Transactions types**

Le Fonds se portera acquéreur de titres de PME pour l'essentiel issues du secteur de l'hôtellerie. Ces PME auront pour vocation d'exploiter les hôtels qui auront été acquis selon les modalités suivantes :

### > MURS ET FONDS DE COMMERCE

ou

### > FONDS DE COMMERCE SEUL

Dans ce cas, le bail doit être neuf ou suffisamment long et le bailleur de qualité

# Aligner les intérêts des souscripteurs avec ceux de l'équipe de gestion

EXTENDAM a souhaité prendre un engagement fort en matière d'intéressement à la performance du Fonds en mettant en place une clause d'attribution prioritaire de la performance au profit des souscripteurs. En effet, EXTENDAM ne pourra prétendre à sa quote-part de la performance soit 20% maximum des plus-values si les souscripteurs ne perçoivent pas, au terme de la durée de vie du Fonds, au moins 1,20 fois le montant de leur souscription. Cet intéressement est conditionné à la souscription de parts spécifiques par l'équipe de gestion à hauteur de 0,25 % minimum du montant total des souscriptions.





### **Avertissement**

- > L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée de 6,5 ans, prorogeable de 2 fois un an sur décision de la société de gestion, soit une durée pouvant aller jusqu'à 8,5 ans. Le fonds d'investissement de proximité est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers.
- > Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques de ce fonds d'investissement de proximité décrits à la rubrique « profil de risque du Fonds » du Règlement.
- > Enfin, 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.

### **Frais**

Catégorie agrégée de frais	Taux de frais annuels moyens (TFAM) maximum	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximum	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée et de sortie <sup>[1]</sup>	0,59 %	0,59 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,95 %	1,50 %
Frais de constitution	0,06 %	Néant
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,12 %	Néant
Frais de gestion indirects	0,12 %	Néant
Total	4,84 %	2,09 %

[1] Les droits d'entrée sont payés par le souscripteur au moment de sa souscription. Ils sont versés au distributeur pour sa prestation de distribution des parts du Fonds. Il n'y a pas de droits de sortie.

Le Taux de Frais Annuel Moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

- 1. le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds, y compris prorogations, telle qu'elle est prévue dans son Règlement;
- 2. et le montant des souscriptions initiales totales définies à l'article 1 de l'arrêté du 10 avril 2012.
- Le détail des catégories de frais figure aux articles 22 et suivants du Règlement.

Au 30 juin 2014, la part de l'actif investie dans des entreprises éligibles des FIP gérés par EXTENDAM est la suivante :			
Dénomination	Date de création	Pourcentage de l'actif éligible [1] (quota de 60 %) <sup>[2]</sup> à la date du 30 juin 2014	Date à laquelle l'actif doit comprendre au moins 60 % de titres éligibles <sup>[2]</sup>
FIP COMMERCE & FONCIER N°1	2010	62%	2 décembre 2012
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°1	2011	100 %	30 avril 2013
FIP HÔTEL & COMMERCE N°1	2011	61 %	30 novembre 2013
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°2	2012	100 %	30 avril 2014
FIP HÔTEL & COMMERCE N°2	2012	50 %	30 novembre 2014
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°3	2013	39 %	31 décembre 2015
FIP HÔTEL & COMMERCE N°3	2013	18 %	31 juillet 2016
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°4	2014	N/A	30 juin 2017
FIP PATRIMOINE CAPITAL FRANCE N°1	2014	N/A	30 juin 2017

<sup>[1]</sup> Calculé d'après les comptes arrêtés au 30 juin 2014, selon la méthode définie à l'article R. 214-65 du Code monétaire et financier.

[2] Quota de 70 % pour les FIA dont la date de constitution est postérieure au 1er janvier 2014.

Date d'édition du document : Décembre 2014



# Philosophie d'investissement

Le FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°5 a pour objectif de constituer un portefeuille diversifié de PME majoritairement issues du secteur hôtelier. Ces PME détiennent des hôtels (fonds de commerce hôteliers avec ou sans les murs) qu'elles exploitent.

Extendam privilégie l'acquisition de murs et/ou fonds de commerce d'hôtels répondant aux critères suivants :

- **1. Une localisation de première qualité** selon l'appréciation de l'équipe de gestion, dans des grandes agglomérations avec des emplacements privilégiés en centre-ville ou en proche périphérie,
- **2. Des hôtels de 2 à 4\***, d'une capacité de 150 chambres au plus, avec un positionnement d'économique à business (nuit + petit-déjeuner, sans restauration) permettant d'accueillir une clientèle d'affaires et/ou de tourisme,
- **3.** Des hôtels déjà existants, disposant d'un solide historique d'exploitation (chiffre d'affaires, taux d'occupation, résultats, ...), et dont les performances peuvent encore être raisonnablement améliorées grâce par exemple :
- à la réalisation de travaux de rafraîchissement et de mise aux standards d'une hôtellerie moderne ;
- au passage sous une enseigne ou franchise nationale ou internationale s'il y a lieu;
- au repositionnement de l'hôtel dans une nouvelle catégorie.



### Pour souscrire

- > Dates limites de souscription :
- 15 juin 2015 pour bénéficier de la réduction d'ISF au titre de la déclaration 2015
- 30 décembre 2015 pour bénéficier de la réduction d'IRPP au titre de la déclaration 2015 ou d'ISF au titre de la déclaration 2016
- > Code ISIN part A: FR0012341089
- > Valeur nominale de la part : 10 €
- > Durée de blocage : 6,5 ans, prorogeable 2 fois 1 année sur décision de la Société de gestion.
- > Souscription minimale : 1 000 € (hors droits d'entrée, soit 100 parts)
- > Droits d'entrée : 5 % TTC maximum > Date d'agrément AMF : 19/12/2014
- > Société de gestion : EXTENDAM

L'investissement en titres de PME du secteur hôtelier comporte des risques spécifiques et notamment un risque de perte en capital. La performance du secteur hôtelier ne préjuge pas de la performance du Fonds.



# Infographie: l'hôtellerie en France



**€ 149** 

milliards de dépenses touristiques globales (français et étrangers)

milliards de dépenses d'hébergement

 $17_{472\,\text{hôtels}}$ 



hôtels indépendants



% hôtels sous enseignes



4ème

hôtelier en terme de taille en Europe (seulement)

résultat d'exploitation moyen d'un hôtel en France (en % du CA)

Estimation du nombre de

chambres d'hôtel manquantes à Paris

Sources: OMT / INSEE / In Extenso / Paris Tourisme -2013

Les performances des secteurs présentés ne préjugent pas des performances futures du Fonds ou de ses investissements.