

FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST N°3

Novotel et ibis Grand Paris Est, Noisy-le-Grand

NOVOTEL

NOVOTEL
HOTELS



Credit photo : Alcazar Presse/Jacques-Yves Garcia

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

PRÉSENTATION DU FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST N°3

1 Investissement de conviction.

Le FPCI a pour finalité une acquisition hôtelière rare, connue d'avance par les investisseurs.

2 Rareté de l'offre.

Le FPCI co-investit aux côtés d'un groupe hôtelier bénéficiant d'un véritable track record d'exploitation.

3 Exclusivité pour les clients.

100 000 € d'apport minimum ; TRI cible de 6 à 8%** sur la durée de vie du FPCI ; Durée de placement recommandée de 6 ans et demi.

4 Fiscalité allégée.

Sur les plus-values (PP et PM) et hors IFI (sous condition notamment de durée de détention).

Investir dans le FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST N°3 comporte notamment un risque de perte en capital et une durée de blocage des parts pour les porteurs. Pour une description détaillée des risques, voir le règlement du FPCI.

OBJECTIF DE PERFORMANCE

****TRI (taux de rentabilité interne annualisé)** : TRI communiqué à titre indicatif, net de tous frais de fonctionnement et de gestion, selon les hypothèses de la Société de Gestion. Cet objectif de performance correspond au TRI calculé sur la durée de vie maximale du Fonds, soit 8 ans et demi (incluant la prorogation de deux (2) fois un an sur décision de la Société de Gestion). L'objectif de TRI n'est ni contractuel ni garanti. Le capital investi par l'Investisseur dans le Fonds peut être perdu partiellement ou en totalité.

CARACTÉRISTIQUES DU FPCI

Code ISIN : FR0013472891 (part A)

Structure juridique : Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI)

Principaux frais :

- Droits d'entrée : 5% TTC max
- Commission de gestion de la Société de Gestion : 2,75 % TTC max/an
- TFAM : 4,92 % TTC max/an
- Carried interest : 10 % carried jusqu'à 1,25 ; 20 % au-delà de 1,25 de multiple

Montant minimum d'investissement : 100 000 € (hors droits d'entrée)

Souscripteurs : investisseurs avertis

Valorisation : semestrielle

Dépositaire : Banque Fédérative du Crédit Mutuel

Durée de placement : 6 ans et demi, avec prorogation possible de deux fois un an sur décision de la société de gestion, soit jusqu'au 30 septembre 2028 maximum.

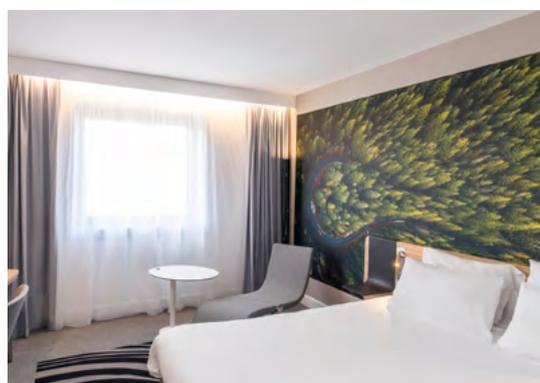
Le FPCI a pour objectif d'être investi à 50 % minimum du montant total des souscriptions dans la/les sociétés portant directement ou indirectement les murs et les fonds de commerce des hôtels. Le Fonds pourra également être investi en OPC et /ou dans une ou plusieurs autres sociétés hôtelières en fonction du montant total des souscriptions et de la structuration de l'opération.

PORTEFEUILLE DE 2 ACTIFS HÔTELIERS MURS ET FONDS

1

NOVOTEL ****

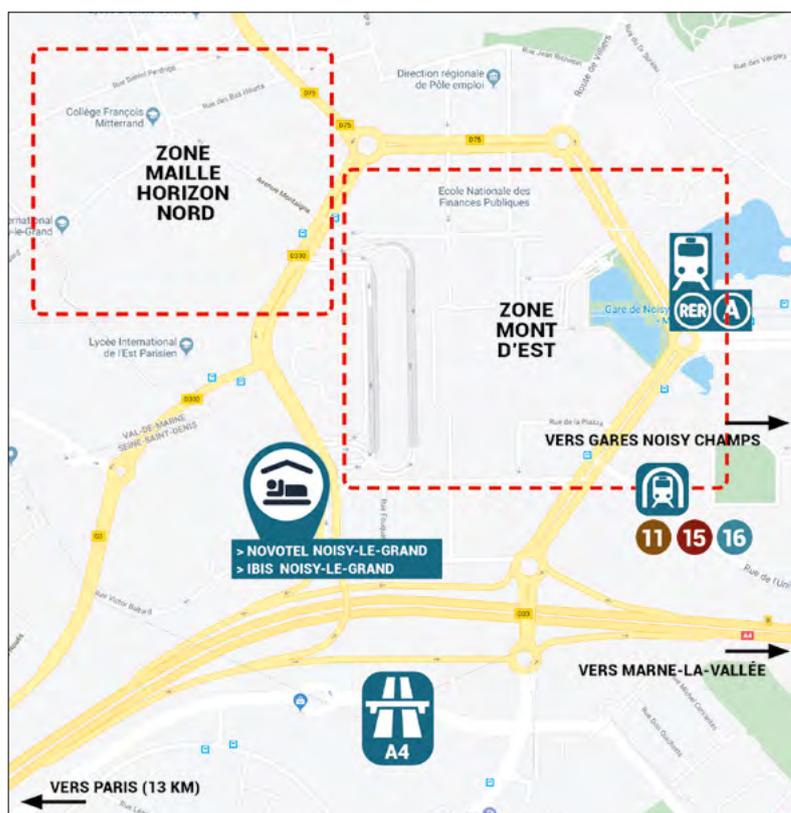
- **144 chambres** ;
- Espace séminaire de 830 m² (incluant un amphithéâtre de 220 places) ;
- 1 restaurant et 1 bar ;
- Piscine extérieure chauffée ;
- Salle de fitness ;
- Parking souterrain (72 places en propriété) ;
- Superficie : 8 100 m² (incluant les sous-sols).



SITUATION STRATÉGIQUE AU CŒUR DU GRAND PARIS EST



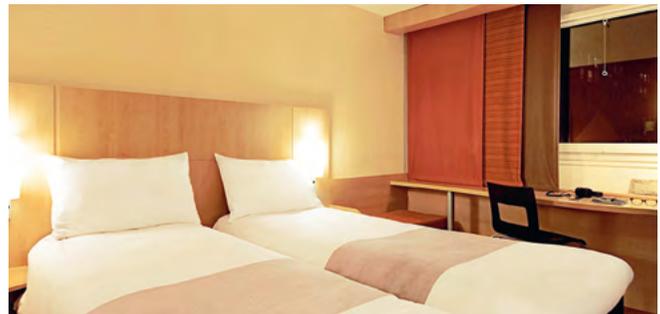
Parfaitement situés dans le Grand Paris Est à Noisy-le-Grand, les hôtels vont bénéficier de l'arrivée des trois nouvelles lignes de métro : **la ligne 15** (du Grand Paris Express à Noisy, livraison prévue pour 2024), **les lignes 16 et 11**, soit 54 millions de voyageurs prévus par an. Le secteur est déjà desservi par **le RER A** (8 millions de voyageurs/an) et les deux hôtels se situent à proximité immédiate de **l'autoroute A4 et à 20 km d'Orly**. Ce quartier d'affaires regroupe déjà **350 000 m² de bureaux et 4 000 entreprises**. La dynamique du Grand Paris est renforcée par **le futur quartier d'affaires « nouvelle génération »** de Noisy-le-Grand (**Mont d'Est et Maille Horizon Nord**), véritable centre urbain et régional associant **418 000 m² de bureaux** avec des logements, commerces, équipements publics et des entreprises. **Situé seulement à 10 km environ de Paris**, il est destiné à recevoir des emplois tertiaires, la clientèle professionnelle en déplacement et les séminaires d'entreprises.



2

IBIS ***

- 161 chambres ;
- 1 restaurant Courtepaille et 1 bar ;
- Espace séminaire (200 places) ;
- Piscine extérieure chauffée ;
- Parking souterrain (106 places en location) ;
- Superficie : 5 700 m².



DEUX ACTIFS UNIQUES AUX PERFORMANCES LISIBLES

Ces deux actifs uniques du Grand Paris préemptés « hors marché », représentent une opportunité d'investissement au cœur de la stratégie et de l'expertise d'EXTENDAM dans l'hôtellerie d'affaires économique/milieu de gamme. Ce segment de marché, considéré par EXTENDAM comme étant le plus résilient aux cycles économiques (modèles collaboratifs, problématiques géopolitiques et sécuritaires, événements sociaux), dispose de

fondamentaux extrêmement solides. À travers une politique de travaux identifiés (chambres, lobby...), l'exploitation des deux hôtels vise une augmentation raisonnable du prix moyen de la nuitée tout en conservant les taux d'occupation actuels. Dans le cadre de la stratégie d'investissement du Fonds, l'exploitation de ces actifs respectera les objectifs environnementaux, sociétaux et de bonne gouvernance* («ESG»).

EXTENDAM, ACTEUR DU GRAND PARIS

EXTENDAM investit activement dans des hôtels d'affaires offrant des séjours courts et des prestations rapides aux voyageurs professionnels, particulièrement mobiles grâce à des infrastructures de transport très développées.

La zone du Grand Paris est un territoire économique ayant l'avantage d'une forte densité de population active. Il s'agit des zones géographiques bien connectées du point de vue des

transports aériens, ferroviaires, et autoroutiers. Ces territoires bénéficient d'une demande d'hébergement induite par les flux de voyageurs professionnels. Non seulement la demande d'hébergement est importante, mais les réserves constructibles sont très contraintes.

Ce phénomène de rareté intéresse particulièrement les équipes de gestion d'EXTENDAM qui opèrent déjà sur **une douzaine d'actifs stratégiques du Grand Paris.**



Principaux investissements du Grand Paris par EXTENDAM

- > **ibis Styles**, Montreuil 93, **prolongement ligne 11**
- > **Mercure Monceau**, Paris 17, **ligne 14 Nord**
- > **Quality Suites Bibliothèque**, Paris 13, **ligne 14 Sud**
- > **Izzy**, Issy-les-Moulineaux 92, **ligne 15 Sud**
- > **Forest Hill La Villette**, Paris 19, **ligne 15 Est**
- > **Courtyard**, Colombes 92, **ligne 15 Ouest**
- > **Sofitel**, Puteaux 92, **ligne 15 Ouest**
- > **ibis Styles Montmartre Nord**, Paris 18, **ligne 16**
- > **ibis Marne la Vallée**, Champs-sur-Marne 77, **ligne 16**
- > **ibis et ibis Budget Gonesse**, Gonesse 95, **ligne 17**
- > **Adagio Saclay**, Palaiseau 91, **ligne 18**

* voir Règlement du Fonds, pages 34,35 et 47.

LA FISCALITÉ DU FPCI

(sous réserve d'engagement de durée de détention des parts et de la réglementation en vigueur)

UNE FISCALITÉ ALLÉGÉE

- Exclu de la base IFI

TRAITEMENT DE LA PLUS-VALUE

Pour les personnes physiques

- Pas d'imposition sur les revenus ni sur les plus-values à l'échéance (hors prélèvements sociaux)

Pour les personnes morales soumises à l'IS

- Les revenus distribués par le Fonds sont compris dans le résultat imposable à l'IS
- Les plus-values à l'échéance sont imposées selon le régime des plus-values à long terme (PVLt)

FOCUS SUR L'EXPLOITANT DE L'OPÉRATION : LE GROUPE HÔTELIER AMC INVESTISSEMENTS



AMC INVESTISSEMENTS est une société d'investissement et de gestion, créée en 2002 par François-Xavier BOURGOIS, industriel de l'hôtellerie d'affaires. Son cœur de cible se situe dans l'hôtellerie milieu de gamme, de centre-ville, des principales agglomérations françaises et son métier consiste à acquérir des hôtels indépendants ou sous exploités, afin de les rénover, les repositionner sur leur marché, redynamiser leurs équipes et y poser la meilleure enseigne afin d'augmenter le niveau d'activité et d'accroître fortement la rentabilité.

AMC INVESTISSEMENTS gère à date une quarantaine d'hôtels sous douze enseignes dont les deux actifs à Noisy-le-Grand.

Il s'agit d'un partenaire historique d'EXTENDAM qui a fait ses preuves à travers douze co-investissements dont les hôtels Ibis de Montparnasse, Novotel de Saint-Etienne ou Marriott de Marseille.

AMC INVESTISSEMENTS bénéficie d'un excellent track record historique d'exploitation et est considéré par le groupe Accor comme étant un des franchisés les plus performants de l'enseigne.

Le groupe AMC INVESTISSEMENTS, qui connaît parfaitement la zone et apporte sa connaissance du secteur souhaite, par cette opération, continuer l'exploitation des hôtels.

FOCUS SUR EXTENDAM

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

EXTENDAM est une société de gestion indépendante dédiée aux investissements privés et institutionnels, spécialiste du capital investissement dans l'hôtellerie d'affaires en Europe, chiffres clés :

186

hôtels

2 Mds€

valeur d'actifs*

13 200

chambres

136

prises de participation
en hôtellerie

30

collaborateurs

100 %

indépendant

* dans lesquels les véhicules d'investissement gérés par EXTENDAM ont investi.

AVERTISSEMENT

Le FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST N°3 (le «Fonds» ou le «FPCI») est un FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) régi par les articles L. 214-159 et suivants du Code monétaire et financier, qui n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés. Toute personne désirant investir dans le Fonds est tenue de vérifier préalablement qu'elle appartient à l'une des catégories d'investisseurs mentionnées à l'article 423-49 I. du Règlement général de l'AMF et à l'article L. 214-160 du Code monétaire et financier.

Ce document est une présentation à caractère purement informatif destinée à un nombre limité d'Investisseurs Avertis pour leur permettre de disposer d'informations préliminaires concernant le FPCI.

Le Fonds a pour objectif d'être investi à hauteur de 50 % minimum du montant total des souscriptions dans la ou les société(s) portant directement ou indirectement les murs et le fonds de commerce des hôtels ibis Marne-la-Vallée Noisy-le-Grand et Novotel Marne-la-Vallée Noisy-le-Grand. Le Fonds pourra également être investi en OPC et/ou dans une ou plusieurs autres sociétés hôtelières en fonction du montant total des souscriptions et de la structuration de l'opération.

La Société de Gestion décline toute responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif des informations contenues dans ce document. Le document fait état d'analyses ou descriptions préparées par la Société de Gestion sur la base d'informations générales et de données statistiques historiques. Ces éléments sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future du FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST N°3.

Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les parts du Fonds. En prenant la décision d'investir, les Investisseurs Avertis potentiels doivent se fier à leur propre examen des caractéristiques du Fonds telles qu'elles sont exposées dans le présent document et le règlement du Fonds (le « Règlement »), en intégrant les avantages et les risques (section « Profil de Risque du Fonds » article 7 du Règlement).

Toute personne désirant investir dans le Fonds doit être pleinement consciente que son capital n'est pas garanti, peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et n'est pas destiné à constituer la totalité de son portefeuille. Toute information contenue dans le document concernant le Fonds doit être interprétée à la lumière de la version finale du Règlement dont l'investisseur potentiel doit prendre connaissance avant toute souscription. En cas de divergence entre le présent document et le Règlement, ce dernier prévaut.

Les informations communiquées dans le présent document sont confidentielles et ne peuvent être transmises à un tiers sans l'accord préalable d'Extendam.

INVESTISSEURS AVERTIS

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en application de l'article 423-49 I. du Règlement général de l'AMF, les parts de ce Fonds ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories d'investisseurs suivantes :

- Les investisseurs mentionnés au I. de l'article L. 214-160 du Code monétaire et financier ;
- Les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros ;
- Les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins 30 000 euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
 - a) Ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;
 - b) Ils apportent une aide à la société de gestion du fonds professionnel de capital investissement en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi, de la cession des investissements ;
 - c) Ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteur, soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans un fonds professionnel de capital investissement, soit dans une société de capital risque non cotée ;
- Tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier et à l'article 314-60 du Règlement général de l'AMF.

Date de publication : janvier 2020



79 rue la Boétie - 75008 Paris - France
Tél. +33 01 53 96 52 50 - Fax. +33 01 53 96 52 51
<https://www.linkedin.com/company/extendam/>
<https://extendam.com>

Suivez notre actualité sur notre page 

Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-13000002
SA au capital de 1 800 000€ - RCS Paris B 789 931 318