

INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR

« Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FIP. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non ».

OTC Patrimoine - Hôtel & Commerce 2

Code ISIN :

Parts A : FR0011206952 - Parts B : FR0011231638

Fonds d'investissement de proximité non coordonné soumis au droit français

Société de gestion : OTC Asset Management

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

- Description des objectifs et de la politique d'investissement du Fonds¹ :

L'objectif du Fonds est de proposer une perspective de plus-value à long terme sur un portefeuille de participations investi dans des Titres Eligibles de PME répondant aux conditions définies à l'article 4 du Règlement, et dont les activités sont principalement exercées dans des établissements situés dans la Zone Géographique composée des 4 régions limitrophes suivantes : Ile-de-France, Bourgogne, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur (ou lorsque cette dernière condition ne trouve pas à s'appliquer, y ont établi leur siège social).

Le Fonds s'engage à porter à 100 % le quota d'investissement de 60 % en Titres Eligibles visé à l'article L. 214-31 du Code monétaire et financier. Le quota de 100% en Titres Eligibles doit comprendre 40% minimum de titres reçus en contrepartie de souscriptions au capital ou de titres reçus en contrepartie d'obligations convertibles de PME répondant aux conditions mentionnées à l'article 4.2.2 du Règlement du Fonds. La Société de Gestion se réserve toute latitude quant à la répartition des investissements entre titres de capital et titres donnant accès au capital.

Les investissements seront réalisés dans des PME qui exercent une activité d'exploitation de fonds de commerce, ainsi que la distribution de produits et services. Le fonds sera principalement investi dans des PME des secteurs du CHR (café- hôtel- restaurant), des résidences de tourisme, des résidences médicalisées. Concernant l'hôtellerie, les cibles d'investissement privilégiées seront les sociétés exploitant des hôtels indépendants à transmettre (capacité de 50 à 150 chambres), ainsi que des hôtels dits économiques ou de bureau 2 ou 3 étoiles, localisés à Paris/Lyon ou sur des axes autoroutiers ou ferroviaires, et disposant de solides fondamentaux d'exploitation (CA, rentabilité, taux d'occupation...). L'investissement en Titres Eligibles de PME a pour objectif de recevoir des revenus et d'aboutir à la valorisation de ces investissements par la cession des participations en PME, notamment dans le cadre de cessions industrielles, d'introductions en bourse de PME du portefeuille du Fonds qui ne sont pas déjà cotées, ou à l'occasion de l'entrée de nouveaux investisseurs reprenant les investissements réalisés par le Fonds.

- Caractéristiques essentielles du Fonds

* Principales catégories d'instruments financiers dans lesquelles le Fonds peut investir, s'agissant de la fraction d'actif dans le quota de 100% :

- des actions de sociétés non admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers français ou étranger ;
- des parts de SARL ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent ayant leur siège principalement en France ou dans un état membre de la communauté européenne ;
- des titres donnant accès au capital social de sociétés non admis à la négociation sur un marché d'instruments financiers français ou étranger tels que des obligations convertibles, des obligations remboursables en actions, etc ;

- dans la limite de 15 % de l'actif du Fonds, et pour la durée de l'investissement réalisé, des avances en compte courant consenties aux PME Eligibles dans lesquelles le Fonds détient au moins 5 % du capital;

- dans la limite de 20 % de l'actif du Fonds, des titres de capital ou donnant accès au capital, admis aux négociations sur un marché français réglementé ou organisé (ex : Alternext), d'un Etat membre de l'Union Européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen (hors Liechtenstein) qui sont émis par des PME dont la capitalisation boursière est inférieure à 150 millions d'euros, dans les conditions exposées en détail à l'article 4 du Règlement.

* Le type de gestion retenu par le Fonds : bien que le Fonds se réserve la possibilité d'investir à tous les stades de développement d'une entreprise, y compris au stade dit "d'amorçage" ou de démarrage, la politique d'investissement sera orientée prioritairement vers des opérations d'investissement concernant des PME répondant aux critères mentionnés ci-dessus et :

- dont le "business model" est déjà éprouvé ;
- disposant de performances historiques réelles ;
- réalisant déjà un chiffre d'affaires ;
- disposant d'un portefeuille de clients ; et
- dotées de leviers de croissance clairement identifiés.

A titre indicatif et informatif, le montant des investissements du Fonds dans une même PME sera généralement compris entre 0,1% et 10 % de l'actif du Fonds.

L'objectif est de détenir en cours de vie du Fonds, une quinzaine de participations environ dans des PME.

* Principales catégories d'instruments financiers dans lesquelles le Fonds peut investir la trésorerie :

- gestion de la trésorerie avant investissement :

Dans l'attente de leur investissement, les sommes collectées seront notamment investies en parts ou actions d'OPCVM de nature monétaire et en instruments du marché monétaire (ex : BMTN, billets de trésorerie, etc..).

- gestion de la trésorerie issue des revenus et plus-values générés par les participations dans les PME en portefeuille, en cours de vie du fonds et lors de la phase de désinvestissement :

Le Fonds investira la trésorerie de manière dynamique (i) principalement en OPCVM conformes à la directive OPCVM dont l'actif pourrait être composé notamment d'instruments du marché monétaire de titres de créance (incluant des titres de créance à haut rendement) et d'actions (exposition possible aux matières premières par la détention d'actions de mines) et qui pourront être gérés par une société de gestion liée à la Société de Gestion et (ii) accessoirement dans d'autres classes d'actifs telles que des titres de créance, et des instruments monétaires en direct, selon les modalités exposées en détail à l'article 3.2 (iii) du Règlement du Fonds.

* Phase de vie du Fonds :

- Phase d'investissement en titres de PME (hors opérations financières liées à la restructuration et à la cession d'une participation) : cinq années et six mois à compter de la Date de

¹ Les termes qui comportent une majuscule ont le sens qui leur est donné dans le Règlement du Fonds.

FIP OTC PATRIMOINE-HÔTEL & COMMERCE 2

Constitution du Fonds (31 décembre 2017 au plus tard) à sept années et six mois à compter de la Date de Constitution du Fonds (31 décembre 2019 au plus tard).

- Phase de désinvestissement et liquidation (hors opérations financières liées à la restructuration et à la cession d'une participation) : une à deux années maximum en cas de prorogation de la durée de vie du Fonds (1er juillet 2018 au 31 décembre 2020 au plus tard).

- Clôture de la liquidation : 31 décembre 2020 au plus tard.

*Durée de blocage : les avoirs de l'Investisseur sont bloqués par principe pendant 6,5 ans à compter de la Date de Constitution du Fonds (le 31 décembre 2018 au plus tard), durée prorogée le cas échéant par la Société de Gestion, pour une durée maximum de deux (2) fois un (1) an (31 décembre 2020 au plus tard).

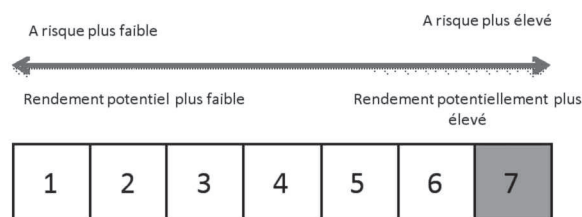
Il n'y a pas de possibilités de rachat conformément à l'article 10 du Règlement du Fonds. Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant le 31 décembre 2020.

*Affectation des résultats :

Distribution de revenus : La Société de Gestion capitalisera annuellement l'intégralité des revenus du Fonds pendant toute la durée de vie du Fonds, sauf à décider exceptionnellement une distribution après la période d'indisponibilité fiscale prenant fin le 31 décembre de la 5^{ème} année suivant celle de la souscription.

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

* Indicateur de risque du Fonds :



Cet indicateur de risque et de rendement reflète l'interaction des différents facteurs de risque auxquels est soumis le Fonds (perte en capital, sous-performance, actions, investissement dans des titres non cotés, etc.), et dont la liste détaillée figure dans le Règlement du Fonds, aux pages 11 à 15. L'Investisseur est invité à prendre connaissance de l'article 3.3 du Règlement intitulé "Profil du risque du Fonds" avant toute souscription dans le Fonds.

Le Fonds est classé dans la catégorie 7 dans la mesure où un investissement dans le Fonds comporte un risque significatif du fait de son investissement en titres non cotés. Rien ne garantit en effet que le Fonds atteindra ses objectifs de rendement ni que les sommes investies seront recouvrées.

*Risque important pour le Fonds non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de liquidité : Il est rappelé que le marché des sociétés non cotées est le plus souvent un marché de gré à gré ne permettant pas une liquidité immédiate ou qui ne permettrait pas de réaliser la cession au prix attendu par le Fonds, ce qui peut avoir un impact négatif sur la performance globale du Fonds. La Société de Gestion pourra donc éprouver des difficultés à céder les titres des PME en portefeuille dans les délais et les niveaux de prix souhaités, si aucun des actionnaires ou associés des PME ne souhaite racheter les titres ou si aucun tiers ne souhaite se porter acquéreur de ces titres.

Le risque de liquidité concerne également les titres négociés sur un marché non réglementé (Alternext ou Marché Libre). Ces marchés ne présentent pas la même liquidité que les marchés réglementés.

FRAIS, COMMISSIONS ET PARTAGE DES PLUS-VALUES

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCVM y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

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

- 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 ;
- et le montant des souscriptions initiales totales définies à l'article 1 de l'arrêté du 10 avril 2012.

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

Répartition des taux de frais annuels moyens (TFAM) maximaux gestionnaire et distributeur par catégorie agrégée de frais

Catégorie agrégée de frais	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximaux)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	Dont TFAM distributeur maximal
Droits d'entrée et de Sortie (1)	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	0,55 %	Néant
Frais de gestion indirects	0,50 %	Néant
Total	5,65 %	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.

Modalités spécifiques de partage de la plus value (« carried interest »)

Description des principales règles de partage de la plus value (« carried interest »)	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
Pourcentage des Produits et Plus Values Nets de charges du Fonds attribué à des Parts dotées de droits différenciés dès lors que le nominal des parts aura été remboursé au souscripteur	PVD	20 %
Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les Porteurs de Parts dotées de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	SM	0,25 %
Pourcentage de rentabilité du Fonds qui doit être atteint pour que les Porteurs de Parts dotées de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	RM	100 %

FIP OTC PATRIMOINE-HÔTEL & COMMERCE 2

Comparaison normalisée, selon trois scénarios de performance, entre le montant des Parts A souscrites par le souscripteur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour le souscripteur du « *carried interest* »

Scénarios de performance (évolution du montant des parts A souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur toute la durée de vie du Fonds (y compris prorogations), pour un montant initial de Parts A souscrites de 1000 dans le Fonds			
	Montant initial des Parts A souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du "carried interest"	Total des distributions au bénéfice du souscripteur de parts A lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50%	1000	430	0	70
Scénario moyen : 150%	1000	430	14	1 056
Scénario optimiste : 250%	1000	430	214	1 856

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective. Ils résultent d'une simulation réalisée selon les normes réglementaires prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris en 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 mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du CGI.
Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : sur la durée de vie maximum du fonds soit 8,5 ans.

Le calcul est réalisé sur la base d'un montant initial de Parts A souscrites hors droits d'entrée de 1000 euros.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer aux pages 37 à 44 du Règlement du Fonds, disponible sur le site internet www.otcam.com.

INFORMATIONS PRATIQUES

- **Dépositaire** : Banque Fédérative du Crédit Mutuel (BFCM), 34 rue du Wacken, 67000 Strasbourg

- **Lieu et modalités d'obtention d'information sur le Fonds (prospectus/rapport annuel ou semestriel/composition d'actif)** : La documentation du Fonds ainsi que les documents d'information à l'attention des Porteurs de Parts sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : www.otcam.com ou sur demande auprès de la Société de Gestion.

- **Lieu et modalités d'obtention d'autres informations pratiques notamment sur la Valeur Liquidative** : Les Valeurs Liquidatives des Parts A et des Parts B sont affichées dans les locaux de la Société de Gestion et du Dépositaire et communiquées à l'Autorité des Marchés Financiers et à tout Porteur de Parts à sa demande dans les huit (8) jours de son établissement.

Toute information complémentaire pourra être obtenue auprès du service Back/Middle-Office - OTC Asset Management - par téléphone au +33 (1) 53 96 52 50 ou par courriel à l'adresse suivante : infos@otcam.com.

- **Fiscalité** : Chaque Investisseur devra vérifier, en fonction de sa situation personnelle, s'il respecte les conditions d'application des régimes fiscaux de faveur susceptibles de s'appliquer en matière d'impôt sur le revenu et d'ISF aux personnes physiques qui souscrivent des Parts A du Fonds.

Il est toutefois précisé que le Fonds étant investi conformément aux dispositions des articles L. 214-28 et L. 214-31 du Code Monétaire et Financier et des articles 163 *quinquies* B II, 199 *terdecies*-0 A, 885 I ter I 3 et 885-0 V bis III du Code général des impôts (CGI), il peut permettre, sous certaines conditions et dans certaines limites, aux Investisseurs personnes physiques Porteurs de Parts A de bénéficier des avantages fiscaux prévus aux articles 163 *quinquies* B du CGI, 150-0 A III du CGI, 885-0 V bis III du CGI, 885 I ter I 3 et / ou 199 *terdecies*-0 A VI bis du CGI.

Par ailleurs, sous certaines conditions, les Investisseurs personnes physiques souscrivant des Parts B sont susceptibles de bénéficier du régime fiscal prévu à l'article 150-0 A II 8 du CGI.

La Société de gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la délivrance de l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ne signifie pas que le produit présenté est éligible aux différents dispositifs fiscaux. L'éligibilité à ces dispositifs dépendra notamment du respect de certaines règles d'investissement au cours de la vie de ce produit, de la durée de détention ainsi que de la situation individuelle de chaque souscripteur.

« La responsabilité de la Société de Gestion, OTC Asset Management, ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du Règlement du Fonds ».

«Le Fonds est agréé par l'AMF et réglementé par l'AMF. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 11 avril 2012.

OTC Asset Management est agréée par la France et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).»