

**extendam**

**PLUS DE CONCRET DANS VOS PLACEMENTS**

**OFFRE ISF OU IRPP**

**FIP DIRECTION  
FRANCE N°1**

**INVESTIR DANS DES PME DE  
L'INDUSTRIE TOURISTIQUE ET  
HÔTELIÈRE**

**CODE ISIN PART A : FR0013050986**

# France : 1<sup>ère</sup> destination touristique, 4<sup>ème</sup> pour les revenus tirés du tourisme\* ...



*[La] part [du tourisme] dans l'économie - en France, 7% du PIB et 2 millions d'emplois non délocalisables - ne cesse d'augmenter, et les États de rivaliser pour en capter les bienfaits [...].*

*Aux origines de [la] situation paradoxale [française] se trouve sans doute [...] la croyance [...] que ce secteur n'a pas besoin d'appui.*

*L'investissement est resté faible quand nos concurrents finançaient massivement de nouvelles infrastructures [...].*

*[L'hébergement] pourrait accroître fermement les revenus tirés du tourisme [...]. 115 millions de personnes transitent chaque année par la France sans y passer une nuit.*

*L'offre d'hébergements ne répond que partiellement à la demande [...]. Les chiffres nous rappellent que les investissements n'ont cessé de fondre ces dernières années. Depuis dix ans, le nombre de chambres d'hôtel est resté stable quand il augmentait de 100 000 en Espagne [...]. Il faudrait prévoir entre 20 000 et 30 000 chambres supplémentaires en Ile-de-France à l'horizon 2025 selon la CCI, le taux de remplissage moyen annuel d'environ 80 % dans la capitale reflétant une sous-capacité d'accueil [...].*

*La question de l'investissement est essentielle. Pour rénover et accroître la capacité d'accueil de la France, tous les instruments disponibles doivent être mobilisés.*

**Extraits du Rapport du Conseil de Promotion du Tourisme - 20 sur 20 en 2020, 40 mesures pour relever le défi, remis le 9 juin 2015 au Ministre des Affaires Etrangères et du Développement International.**

*Sachant que le tourisme représente 12 % du PIB mondial et seulement 7% du PIB en France, c'est 5 points de PIB supplémentaire que l'on pourrait aller chercher, soit près de 100 milliards d'euros.*

**Jean-Bernard Falco, Président de l'Association pour un Hébergement et un Tourisme Professionnel - 30 octobre 2015**



**Un investissement dans le FIP DIRECTION FRANCE N°1 comporte un risque de perte en capital. L'investissement en titres de PME du secteur hôtelier et du tourisme comporte des risques spécifiques à ces secteurs d'activité.**

**Les performances passées du secteur hôtelier et du tourisme (y compris sa taille et sa croissance) ainsi que ses performances futures (et son potentiel de croissance estimé) ne préjugent pas des performances futures des PME sélectionnées et du Fonds.**

\*Source : Panorama du Tourisme - www.atout-france.fr - décembre 2015



**80** participations directes / indirectes dans des PME hôtelières

**11** Fonds majoritairement investis, via des PME, dans l'hôtellerie

**27** partenariats avec les principaux acteurs du secteur

AVANTAGES FISCAUX ISF OU IRPP

LES AVANTAGES FISCAUX SONT ACQUIS EN CONTREPARTIE DU BLOCAGE DES PARTS 6,5 ANS, DURÉE PROROGÉABLE 2 FOIS UN AN SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SOIT 8,5 ANS (JUSQU'AU 31/12/2024 MAXIMUM), ET EN CONTREPARTIE D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL.

**50% DE RÉDUCTION D'ISF** limitée à **18 000 €** soit 36 000 € d'investissement hors droits d'entrée.

**40% D'EXONÉRATION D'ISF** minimum sur toute la durée du Fonds.

OU

**18% DE RÉDUCTION D'IRPP** limitée à **4 320 €** soit 24 000 €\* d'investissement pour un couple ou **2 160 €** soit 12 000 €\* d'investissement pour une personne seule. \*hors droits d'entrée.

ET

**EXONÉRATION** des plus-values éventuelles à l'échéance du Fonds hors prélèvements sociaux.

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'AGRÈMENT DE L'AMF.

# Stratégie du Fonds

Le FIP DIRECTION FRANCE N°1 s'inscrit dans la volonté d'investir dans des PME favorisant la compétitivité du tourisme français et notamment les infrastructures hôtelières. A ce titre, le Fonds investira majoritairement dans des PME du secteur de l'hôtellerie / hébergement.

EXTENDAM privilégiera l'acquisition de murs et/ou Fonds de commerce d'hôtels répondant aux 3 critères suivants :

- 1** • **Une localisation de première qualité** selon l'appréciation de l'équipe de gestion, notamment 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 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.

Sans que cette liste soit exhaustive, le Fonds se réserve également la possibilité d'investir minoritairement et en fonction des opportunités de marché dans les domaines suivants :

- restauration
- voyages et transports touristiques
- infrastructures sportives et de loisirs

**Un investissement dans le FIP DIRECTION FRANCE N°1 comporte un risque de perte en capital. L'investissement en titres de PME du secteur hôtelier et du tourisme comporte des risques spécifiques à ces secteurs d'activité.**

**Les performances passées du secteur hôtelier et du tourisme (y compris sa taille et sa croissance) ainsi que ses performances futures (et son potentiel de croissance estimé) ne préjugent pas des performances futures des PME sélectionnées et du Fonds.**

Année

1

Année

5,5

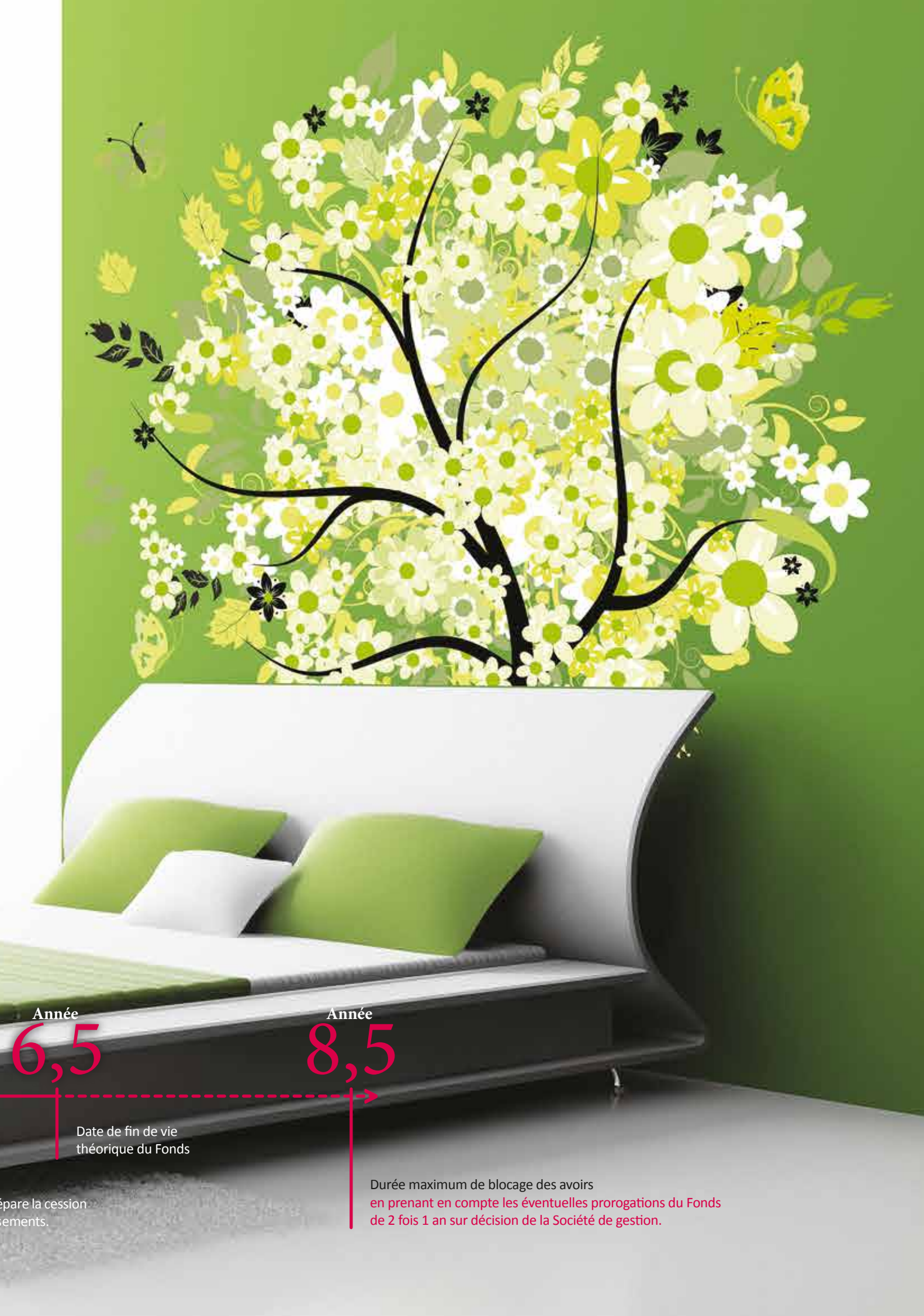
Le FIP souscrit des titres de PME non cotées issues majoritairement du secteur de l'hôtellerie / hébergement, qui détiennent et exploitent un ou plusieurs hôtels indépendants et/ou franchisés, et gère activement le portefeuille pendant toute la durée de vie du Fonds.

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

La liste des départements concernés est précisée dans le règlement du FIP.

Le Fonds pré  
des investiss





Année

6,5

Année

8,5

Date de fin de vie  
théorique du Fonds

Durée maximum de blocage des avoirs  
en prenant en compte les éventuelles prorogations du Fonds  
de 2 fois 1 an sur décision de la Société de gestion.

épare la cession  
vements.

## 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 2015, 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 <sup>1</sup> éligible (quota de 60 % <sup>2</sup> ) à la date du 30/06/2015	Date à laquelle l'actif doit comprendre au moins 60 % <sup>2</sup> de titres éligibles
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	60 %	30 novembre 2013
FIP Patrimoine & Hôtel N°2	2012	100 %	30 avril 2014
FIP Hôtel & Commerce N°2	2012	60 %	30 novembre 2014
FIP Patrimoine & Hôtel N°3	2013	82 %	30 décembre 2015
FIP Hôtel & Commerce N°3	2013	60 %	31 juillet 2016
FIP Patrimoine & Hôtel N°4	2014	48 %	30 juin 2017
FIP Patrimoine Capital France N°1	2014	43 %	30 juin 2017
FIP Patrimoine & Hôtel N°5	2015	3 %	30 juin 2018
FIP Patrimoine Capital France N°2	2015	11 %	30 juin 2018

[1] Calculé d'après les comptes arrêtés au 30 juin 2015, 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 1<sup>er</sup> janvier 2014.



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.**

Certaines clauses de pactes d'actionnaires pourront prévoir des mécanismes qui limiteront la performance potentielle du Fonds tels que des mécanismes d'intéressement des dirigeants, collaborateurs clés et actionnaires historiques (sauf actionnaires « dormants ») de l'émetteur. Ces clauses incitatives, mises en place pour motiver le management à créer plus de valeur, peuvent diluer l'ensemble des actionnaires de la société au profit des bénéficiaires de ces clauses. Toutes choses étant égales par ailleurs, la performance finale pour l'ensemble des actionnaires de la PME, dont le Fonds DIRECTION FRANCE N°1, est impactée par cette dilution. Par conséquent, ces mécanismes viennent diminuer la performance potentielle du Fonds.

#### Exemple de scénarii du prix d'une action avec ou sans mise en œuvre d'un mécanisme d'intéressement

Prix des actions souscrites par le Fonds DIRECTION FRANCE N°1	Scénario 1 : les résultats opérationnels ou la valeur de sortie sont tels que le prix de cession est inférieur au prix de souscription	Scénario 2 : les résultats opérationnels ou la valeur de sortie sont insuffisants pour que le mécanisme d'intéressement se déclenche	Scénario 3 : les résultats opérationnels ou la valeur de sortie sont suffisants pour que le mécanisme d'intéressement se déclenche
Prix de souscription d'une action (en €)	100	100	100
Valorisation de la société lors de la cession (en € pour une action)	50	150	200
Prix de cession si mécanisme d'intéressement (en €)	NA	NA	175
Prix de cession sans mécanisme d'intéressement (en €)	50	150	200
Différence induite par le mécanisme d'intéressement (en €)	0	0	-25

## Pour **Souscrire**

- > Dates limites de souscription :
  - **15 juin 2016** pour bénéficier de la réduction d'ISF au titre de la déclaration 2016
  - **30 décembre 2016** pour bénéficier de la réduction d'IRPP au titre de la déclaration des revenus 2016 ou d'ISF au titre de la déclaration 2017
- > Valeur nominale de la part : 10 €
- > Durée de blocage : 6,5 ans (soit jusqu'au 31/12/2022 maximum), prorogable 2 fois 1 année (soit jusqu'au 31/12/2024 maximum) 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 : 18/12/2015
- > Société de gestion : EXTENDAM

Les avantages fiscaux sont acquis **en contrepartie du blocage des parts 6,5 ans, durée prorogable 2 fois un an** sur décision de la Société de gestion, **soit 8,5 ans (jusqu'au 31/12/2024 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.

# L'HÔTELLERIE ET LE TOURISME EN FRANCE

0,5 MILLIARD DE TOURISTES  
DANS LE MONDE EN 1995



1,1 MILLIARD DE TOURISTES  
DANS LE MONDE EN 2015



1,8 MILLIARD DE TOURISTES  
DANS LE MONDE EN 2020 (E)

FRANCE : 1<sup>ÈRE</sup> DESTINATION TOURISTIQUE  
7 % DU PIB FRANÇAIS, 2 MILLIONS  
D'EMPLOIS NON DÉLOCALISABLES

FRANCE : 4<sup>ÈME</sup> NATION POUR LES  
REVENUS DU TOURISME EN 2014  
- 1 PLACE PAR RAPPORT À 2013



66 % TAUX D'OCCUPATION  
MOYEN D'UN HÔTEL EN FRANCE  
32 % RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION  
MOYEN D'UN HÔTEL 3/4\* EN FRANCE

58 % DU PARC HÔTELIER FRANÇAIS  
EST COMPOSÉ D'HÔTELS 1/2\* ET  
83 % SONT DES HÔTELS INDÉPENDANTS

FRANCE : 4<sup>ÈME</sup> PARC HÔTELIER EUROPÉEN  
20000 CHAMBRES MANQUANTES À PARIS

Les performances passées du secteur hôtelier et du tourisme (y compris sa taille et sa croissance) ainsi que ses performances futures (et son potentiel de croissance estimé) ne préjugent pas des performances futures des PME sélectionnées et du Fonds.