

SAS EXTENDAM PME INVEST N°2

Une société dédiée à l'investissement hôtelier en Europe



EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY



| À QUI S'ADRESSE CE PRODUIT ?

- Aux dirigeants et actionnaires d'entreprises désireux de bénéficier d'un report d'imposition en cas de cession de leur entreprise avant le 01/01/2019 ;
- Aux sociétés ou holdings soumises à l'IS détenant une trésorerie disponible ;
- À toute personne à la recherche d'un accès privilégié à de réelles opportunités d'investissement, principalement dans des fonciers d'exploitation hôtelière uniques en France et en Europe.

| EXTENDAM PME INVEST N°2 EN BREF

EXTENDAM PME INVEST N°2 est une société anonyme simplifiée à capital variable (la «Société»), présidée par la société de gestion EXTENDAM.

Elle a pour objet d'investir et de prendre des participations dans toute société ayant notamment une activité d'exploitation hôtelière.

Les sociétés sous-jacentes pourront principalement avoir pour objet la détention, la création, l'acquisition, la cession, l'exploitation d'actifs hôteliers et de tout actif se rattachant à l'activité hôtelière.



SOMMAIRE

1

CHOISIR EXTENDAM P. 4

Bénéficier de l'expérience et de la notoriété d'une société de gestion reconnue en matière d'investissement hôtelier

2

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT P. 7

3

LE CADRE FISCAL P. 10

Eligibilité au remploi des produits de cession de titres.
Exclusion de la base taxable de l'IFI.

4

LES CARACTÉRISTIQUES D'EXTENDAM PME INVEST N°2 P. 11



CHOISIR EXTENDAM POUR BÉNÉFICIER DE L'EXPÉRIENCE ET DE LA NOTORIÉTÉ D'UNE SOCIÉTÉ DE GESTION RECONNUE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT HÔTELIER

EXTENDAM est une société de gestion indépendante, basée à Paris, agréée par l'AMF. Elle investit via des PME dans l'économie réelle et a notamment développé une expertise pointue dans le secteur de l'hôtellerie en Europe.

CHIFFRES CLÉS À SEPTEMBRE 2019

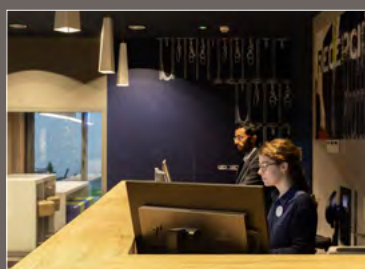
2 Mds€ valeur d'actifs	136 investissements	186 hôtels (via des PME hôtelières)	13 200 chambres
----------------------------------	-------------------------------	--	---------------------------

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES INVESTISSEMENTS HÔTELIERS RÉALISÉS VIA DES PME

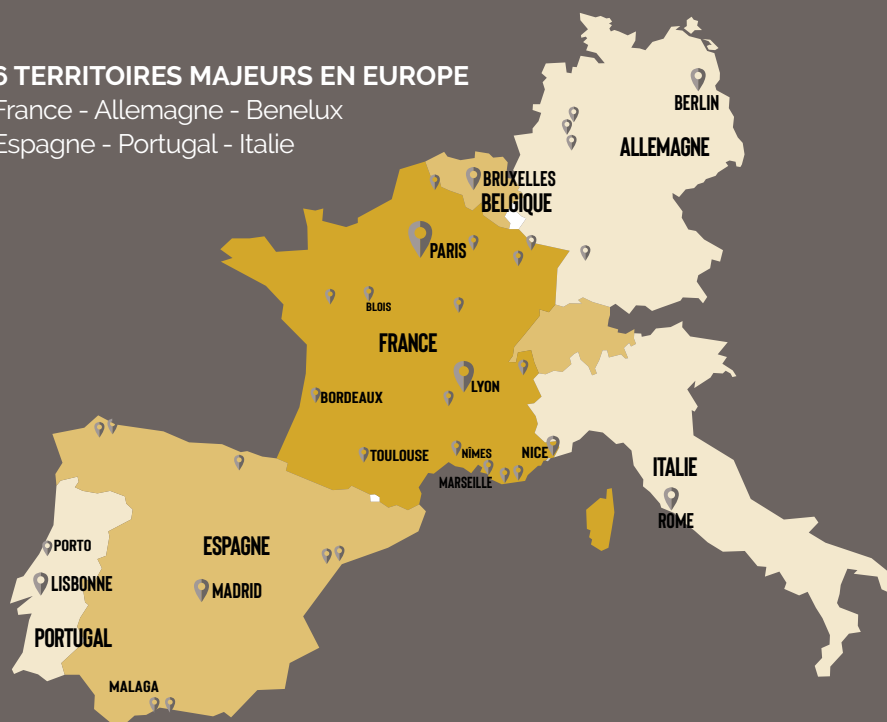


6 TERRITOIRES MAJEURS EN EUROPE

France - Allemagne - Benelux
Espagne - Portugal - Italie



L'ibis Budget Madrid, Espagne.



Source : EXTENDAM, septembre 2019.

Une équipe expérimentée dédiée au secteur de l'hôtellerie



Jean-Marc Palhon
Président Associé
(Paris-Dauphine, Expert-comptable)



Matthieu Dracs
Gérant Associé
(MS ESSEC, Paris-Dauphine)



Bertrand Pulles
Gérant Associé
(Lincoln University)



Matthieu de Lauzon
Gérant Associé
(HEC Paris)



Inès de L'Aulnoit
Gérante Associée
(Paris-Dauphine)



Patrick de Roquemaurel
Gérant
(ESLSCA Business School)



Jean-Jacques Dessors
Senior Advisor/ Asset
Management
(Cornell University)



Matthieu Chavanel
Responsable
d'investissement
(EM Lyon)



Anna Cohen
Responsable
d'investissement
(ESSEC, Cornell University)



Jaafar Guessous
Responsable
d'investissement
(HEC Paris)



Maxime Bourgeois
Responsable
d'investissement
(EDHEC Business School)



Vianney Lautrous
Responsable Asset
Management
(ESSEC Business School)



Maxime Durand
Chargé d'affaires
(EM Lyon)



Xavier Tardy
Chargé d'affaires
(ESGMS)

NOTRE POLITIQUE ESG

5 VALEURS POUR LA CRÉATION D'UNE DYNAMIQUE VERTUEUSE

Les valeurs se traduisent chaque jour dans nos actes, nos décisions et dans les relations avec nos collègues, nos clients, nos partenaires investisseurs privés ou institutionnels, conseillers en gestion de patrimoine, entrepreneurs ou grandes enseignes de l'hôtellerie.

EXIGENCE

EXTENDAM s'attache à réaliser une offre de services qui se veut irréprochable. Au quotidien, nos équipes ont toutes pour objectif de délivrer une prestation de qualité guidée par le sens du devoir et de la satisfaction de nos clients.

PROXIMITÉ

Nous nous engageons à rester proches des sociétés dans lesquelles nous investissons et proches de nos clients pour lesquels nous construisons des produits accessibles et adaptés.

INNOVATION

Depuis sa création, EXTENDAM innove en proposant un modèle d'investissement permettant un alignement d'intérêts entre investisseurs et hôteliers.

CONFIANCE

Nous avons à cœur de prendre nos responsabilités et d'être à la hauteur de la confiance qui nous est accordée. Il s'agit pour nous d'une évidence, d'un savoir-être se révélant par des actions tangibles.

RESPECT

EXTENDAM respecte les lois et apporte la plus grande exigence à s'assurer que toutes ses décisions et actes soient conformes à la législation en vigueur.



ST-ALBAN HOTEL & SPA, LA CLUSAZ.



MAISON ALBAR HOTELS L'IMPERATOR, NIMES.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR HÔTELIER



Le Mercure Hôtel Hagen, Allemagne.



L'ibis Budget Bilbao, Espagne.



L'Aloft Brussels Schuman, Belgique.

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT CLAIRE ET CIBLÉE DANS LE SECTEUR HÔTELIER

L'équipe de gestion d'EXTENDAM cherchera à acquérir, via des PME, des fonds de commerce d'hôtels (avec ou sans les murs) en France et en Europe répondant notamment aux critères suivants :

1 Une **localisation de première qualité** dans des grandes agglomérations avec des emplacements en centre-ville ou en proche périphérie.

2 Des **hôtels milieu/haut de gamme** (2 à 4*), d'une capacité de 30 à 150 chambres, **avec un positionnement économique/business**.

3 Des hôtels dont les **performances d'exploitation peuvent être raisonnablement optimisées** grâce notamment :

➤ à la réalisation de travaux de construction, de rafraîchissement et de mise aux normes ;

➤ au repositionnement éventuel de l'hôtel dans une nouvelle catégorie ;

➤ au passage sous une enseigne d'une franchise nationale ou internationale s'il y a lieu ;

offrant ainsi un important potentiel de création de valeur.

UNE PHILOSOPHIE DE GESTION UNIQUE : LE CO-INVESTISSEMENT AVEC UN INDUSTRIEL DU SECTEUR

➤ EXTENDAM a fait le choix de **privilégier des opérations dans lesquelles l'exploitation de l'hôtel est confiée à un groupe hôtelier indépendant qui va généralement investir ses fonds propres dans le financement du projet.**

➤ EXTENDAM entretient aujourd'hui des relations privilégiées, souvent exclusives, construites sur la durée, dans la confiance et le respect mutuel, avec 30 des plus grandes familles hôtelières françaises et européennes.

➤ Ces co-investisseurs exploitants, professionnels de l'hôtellerie depuis une ou plusieurs générations, sont familiers avec les techniques modernes de management et sont très affûtés sur le choix des actifs et les prix. Ils bénéficient d'un deal flow propriétaire de qualité, pour

autant leurs moyens financiers ne leur permettent pas toujours de satisfaire toutes leurs perspectives de développement. Les hôtels financés par EXTENDAM peuvent rester indépendants ou être exploités sous une enseigne ; à ce titre, EXTENDAM travaille avec une dizaine d'enseignes différentes.

➤ Ce positionnement permet à EXTENDAM de ne pas être dépendant d'un exploitant ou d'une enseigne en particulier.

➤ **EXTENDAM offre à tout investisseur une réelle opportunité pour investir dans le meilleur actif, géré par l'exploitant le plus approprié et sous l'enseigne (s'il y a lieu) la plus pertinente.**

L'EUROPE, UN POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR

L'EUROPE : UN MARCHÉ DYNAMIQUE, LIQUIDE ET EN CROISSANCE

4^e classe d'actifs en transactions annuelles d'immobilier d'entreprise



BUREAU
127 MD€



COMMERCES
50 MD€



LOGISTIQUE
34 MD€



HÔTELS
22 MD€



AUTRES
28 MD€

Source : CBRE - Europe Real Estate Investment 2018

1^{ER} PARC HOTELIER MONDIAL

2,5
MILLIARDS DE NUITÉES

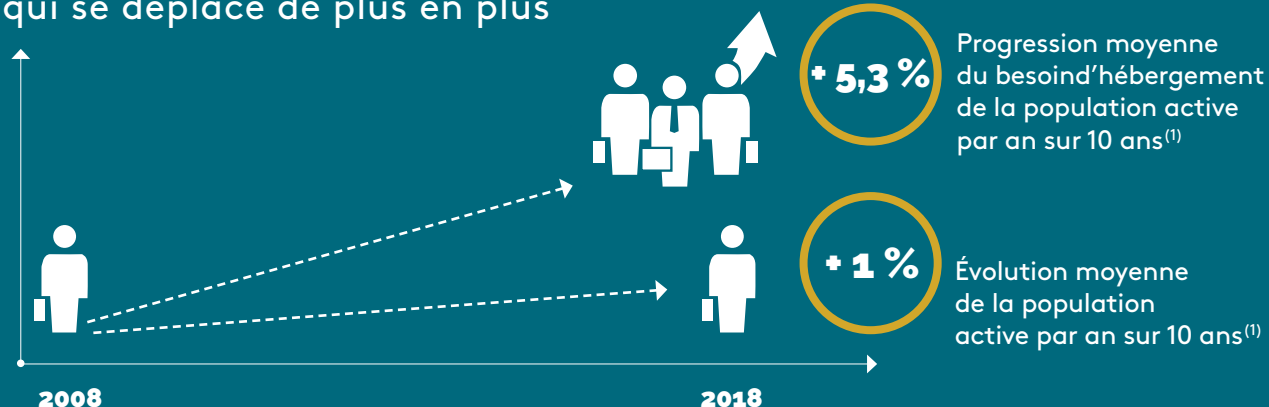


48%
DE NUITÉES PROFESSIONNELLES

Source : AccorHotels

UN TERRITOIRE ÉCONOMIQUE MAJEUR

Une population active
qui se déplace de plus en plus

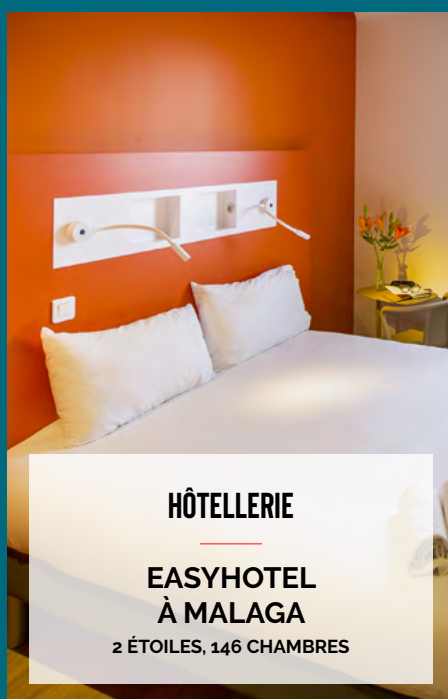
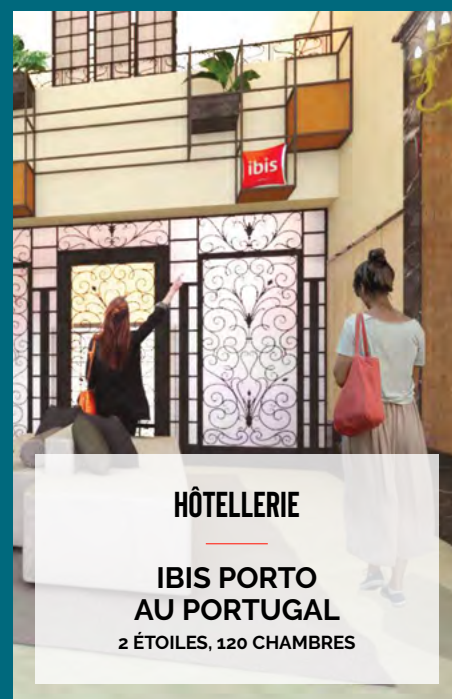


Les performances passées du secteur hôtelier (y compris sa taille et sa croissance) ainsi que ses performances futures (et son potentiel de croissance estimé) ne préjugent pas des performances futures de la Société.

Source : (1) Eurostat

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR EXTENDAM DANS LES SECTEURS DE L'HÔTELLERIE EN EUROPE

Ces exemples sont présentés à titre illustratif ; ces PME/actifs n'ont pas vocation à devenir des participations d'EXTENDAM PME INVEST N°2.



LE CADRE FISCAL

EXTENDAM PME INVEST N°2 PERMET DE BÉNÉFICIER



POUR LES PERSONNES PHYSIQUES :

- > Exclusion de la base taxable de l'IFI

POUR LES PERSONNES MORALES :

- > Éligibilité au remploi du produit de cessions de titres antérieures au 01/01/2019

(Texte de référence : Article 150-0 B Ter du CGI)

LE RÉGIME DE L'APPORT-CESSION (Article 150-0 B Ter du CGI)

En cas d'apport de titres, préalablement à la cession de ces derniers, par une personne physique à une société holding déjà existante ou créée à cette occasion et contrôlée par elle, la plus-value de cession dégagée est en report d'imposition sous réserve, notamment, d'un réinvestissement de 50% du produit de la cession, dans un délai de 2 ans, dans une société soumise à l'impôt sur les sociétés et exerçant une activité économique éligible à ce dispositif.

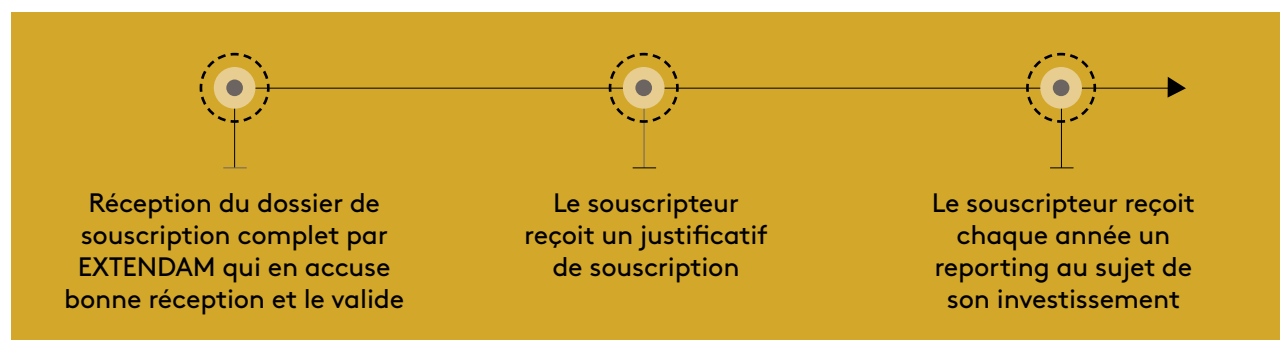
Le réinvestissement doit être réalisé sous une des formes suivantes :

- > (i) l'acquisition d'une fraction du capital ayant pour effet de conférer à l'investisseur le contrôle de la société, ou
- > (ii) la souscription au capital initial ou à une augmentation de capital (aucun seuil de détention capitalistique requis)



Le cadre fiscal est présenté en l'état actuel de la réglementation fiscale applicable, qui peut être modifiée ultérieurement.

LE SUIVI DE VOTRE INVESTISSEMENT



LES CARACTÉRISTIQUES D'EXTENDAM PME INVEST N°2

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Forme Juridique de la Société	Société par actions simplifiée à capital variable.
Président et Société de Gestion	EXTENDAM, société anonyme au capital de 1 800 000 euros, dont le siège social est situé 79, rue La Boétie, 75008 Paris.
Capital social	Variable, initialement fixé à 5 000 euros et pouvant être augmenté jusqu'à atteindre un maximum de 50 000 000 d'euros.
Catégorie d'actions	Actions A pouvant être souscrites par les investisseurs potentiels
Mécanisme de retrait	Demande de retrait possible une fois par an entre le 1 ^{er} mai et le 30 juin à compter de la clôture du 2 ^{ème} exercice de la Société*
Montant minimum de souscription	100 000 € (prime d'émission non incluse)
Dépositaire	Banque Fédérale du Crédit Mutuel (BFCM)
Commissaire aux comptes	RSM Paris
Date d'immatriculation de la Société	06/08/2019
Date limite de souscription	31/12/2020 (ou toute autre date telle que communiquée ultérieurement par la Société)

* Sous réserve de l'accord du Président.

LES RISQUES PRINCIPAUX

- Risque de perte en capital ;
- Risque lié à la valorisation et à l'investissement en actifs non cotés ;
- Risque lié à l'illiquidité des actions ;
- Risque lié à l'absence de diversification sectorielle.

LES PRINCIPAUX FRAIS DIRECTS

Frais de gestion	3 % TTC maximum par an perçus par EXTENDAM auprès de la Société
Autres frais de fonctionnement ⁽¹⁾	Supportés par la Société
Rémunération dépositaire	0,036% TTC par an avec application d'un montant forfaitaire minimum

(1) Honoraires du commissaire aux comptes, frais de tenue de comptabilité, de tenue de registre, d'impression, ...



À savoir : EXTENDAM investira pour le compte d'EXTENDAM PME INVEST N°2 dans des PME éligibles ayant en moyenne des cycles d'investissement de 6 ans dans le secteur hôtelier. À l'issue de ces cycles, EXTENDAM procédera, dans l'intérêt des investisseurs, à la cession de ces PME et se réservera la possibilité de procéder à des distributions au profit des actionnaires et/ou à une liquidation anticipée d'EXTENDAM PME INVEST N°2 (avant la fin de la durée de vie prévue dans les Statuts).

RÉPARTITION DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET DU BONI DE LIQUIDATION

EXTENDAM a souhaité prendre un engagement fort en matière d'intéressement à la performance d'EXTENDAM PME INVEST N°2.

En effet, les dividendes éventuels d'EXTENDAM PME INVEST N°2 seront répartis à hauteur de 90% pour l'ensemble des Associés titulaires d'Actions A et 10% pour les titulaires d'Actions B (dont EXTENDAM) jusqu'à ce que la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la Société atteigne 40% du Capital Souscrit ; puis au-delà de ce seuil, la répartition se fera à

hauteur de 80% pour l'ensemble des Associés titulaires d'Actions A et 20% pour les titulaires d'Actions B.

Ces modalités de répartition s'appliqueront également au boni de liquidation d'EXTENDAM PME INVEST N°2, après remboursement du montant souscrit (nominal et prime d'émission).

Pour plus de détail sur les modalités d'application et de calcul, nous vous invitons à consulter la Note d'information de la Société.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la Note d'information avant toute souscription pour une description détaillée du produit, de ses risques et de ses frais.

EXTENDAM PME INVEST N°2
SAS au capital de 5 000 €
Siège social : 79, rue La Boétie, 75008 Paris
RCS Paris B 853 034 429

AVERTISSEMENT

Le présent document d'information commerciale (le "Document") a été préparé par EXTENDAM, société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-13000002 (la "Société de Gestion"). Le Document est remis à titre confidentiel à un nombre limité de clients afin de leur permettre de disposer d'informations préliminaires concernant la Société de Gestion.

Le Document n'a pas de valeur pré-contractuelle ou contractuelle. Ce Document ne constitue pas une offre ou une recommandation d'achat ou de vente ou une incitation à s'engager dans un quelconque investissement ni un conseil en investissement. La Société de Gestion décline toute responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif de ces informations. De même, aucun élément du Document ne constitue un conseil financier, juridique, fiscal ou autre ni ne saurait fonder une décision de placement ou une autre décision. Il repose sur des informations considérées comme fiables, mais aucune garantie n'est donnée quant à son exactitude, fiabilité ou son exhaustivité compte tenu, notamment, des délais de mise à jour et de traitement.

Les références à des produits ou des secteurs d'investissement dans le présent Document peuvent ne pas être appropriées ou ne pas convenir pour les objectifs d'investissement, la situation financière, les connaissances, l'expérience ou les besoins individuels spécifiques et ne sauraient remplacer un conseil professionnel avisé. En tout état de cause, les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. En particulier, aucune garantie n'est donnée quant à la réalisation et au caractère raisonnable des prévisions, estimations ou perspectives contenues dans le présent Document.

EXTENDAM ne saurait être tenu pour responsable d'un quelconque dommage direct, indirect, tels que pertes financières, manque à gagner, perte quelconque résultant d'une erreur ou d'une information découlant de quelque manière que ce soit des informations contenues dans le présent Document.

Date de publication : octobre 2019



79, rue La Boétie
75008 Paris
Tél : 01 53 96 52 50
extendam.com