

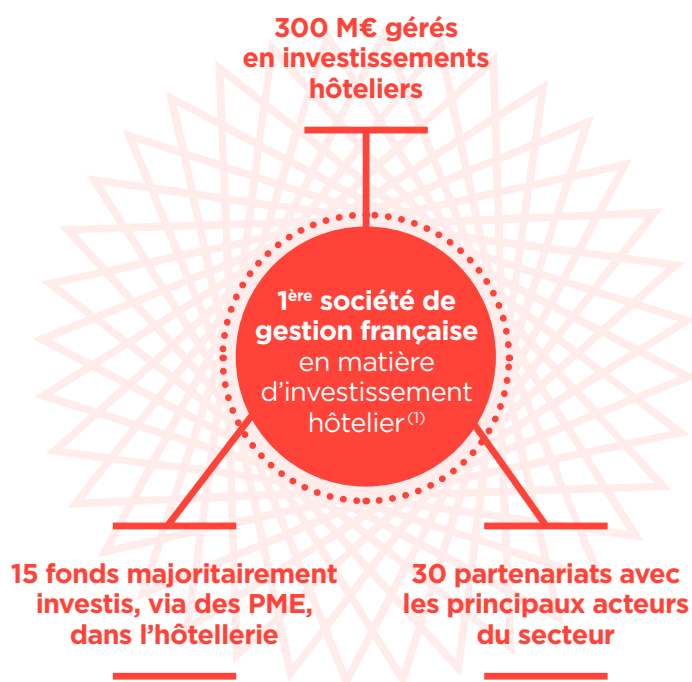
OFFRE ISF OU IRPP

# FIP DIRECTION FRANCE N°2

Investir dans des PME de l'industrie  
touristique et hôtelière

**Code ISIN Part A : FR0013213055**

# EXTENDAM ET L'INDUSTRIE HÔTELIÈRE AU 30 JUIN 2016



## FIP DIRECTION FRANCE N°2 : AVANTAGES FISCAUX ISF OU IRPP

**Les avantages fiscaux sont acquis en contrepartie du blocage des parts 6,5 ans, durée prorogeable 2 fois un an sur décision de la société de gestion, soit 8,5 ans (jusqu'au 15/11/2025 maximum), et en contrepartie d'un risque de perte en capital.**

Dans le cadre du FIP DIRECTION FRANCE N°2, le souscripteur choisit de bénéficier de l'un ou l'autre des dispositifs fiscaux ci-dessous (voire des deux en effectuant deux souscriptions distinctes) :

	IMPÔT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE	IMPÔT SUR LE REVENU
<b>Taux de réduction</b>	50%	18%
<b>Taux d'exonération minimum</b>	40% sur toute la durée du Fonds	-
<b>Réduction maximum</b>	18 000€ (foyer fiscal)	2 160€ (célibataire) / 4 320€ (couple)
<b>Investissement maximum</b>	36 000€ (foyer fiscal)*	12 000€ (célibataire) / 24 000€ (couple)*

\* Hors droits d'entrée

**Exonération des plus-values :** le souscripteur bénéficie d'une 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'agrément de l'AMF.

# FRANCE : 1<sup>ÈRE</sup> DESTINATION TOURISTIQUE MONDIALE, 4<sup>ÈME</sup> POUR LES REVENUS TIRÉS DU TOURISME <sup>(1)</sup>

Depuis 15 ans, le nombre de touristes dans le monde est en constante progression. Cette tendance devrait se confirmer dans les années à venir : l'Organisation Mondiale du Tourisme estime que d'ici 2020, leur nombre augmentera de 5% par an.

Les secteurs du tourisme et de l'hôtellerie sont en effet soutenus par des tendances positives à long terme : augmentation des flux migratoires, de la population mondiale et du pouvoir d'achat des touristes internationaux issus de pays émergents.

Ces tendances profitent notamment à la France qui a accueilli, en 2015, le plus grand nombre de touristes étrangers au monde.

Pourtant, nous faisons face à un paradoxe : si l'hexagone reste la 1<sup>ère</sup> destination touristique mondiale, son parc hôtelier n'arrive qu'en 4<sup>ème</sup> position <sup>(1)</sup>. L'explication est simple : l'offre hôtelière a peu évolué au cours des 10 dernières années.

Le parc hôtelier en France est relativement vétuste. Il est nécessaire de le rénover pour s'adapter aux besoins sans cesse renouvelés de la clientèle touristique et faire face à l'émergence de nouveaux acteurs sur le marché comme Airbnb.

Les hôteliers en France en ont conscience. La plupart commence à diversifier leur offre en misant sur une clientèle d'affaires, peu sensible à l'offre Airbnb notamment et améliorent leurs perspectives de rentabilité en s'appuyant par exemple sur des travaux de rénovation, un passage sous enseigne ou des techniques modernes de gestion hôtelière. Pour ce faire, ils ont besoin d'investir massivement dans leur actif. Extendam est présent pour les accompagner tout au long de leur projet.

## CHIFFRES CLÉS SUR L'HÔTELLERIE ET LE TOURISME EN FRANCE AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2016

18 000 hôtels <sup>(2)</sup>

Taux d'occupation <sup>(3)</sup>

**Paris**

**70%**

**Lyon**

**65,7%**

**Marseille**

**63,5%**

Rev PAR <sup>(4)</sup>

**Paris**

**110,7€**

**Lyon**

**54,7€**

**Marseille**

**54€**

La France :

**1<sup>ère</sup>**  
**destination**

mondiale en 2015

..... soit .....

**85 millions**  
de voyageurs <sup>(5)</sup>

Le tourisme représente 7%  
du PIB national <sup>(5)</sup>

### AVERTISSEMENT

Un investissement dans le FIP DIRECTION FRANCE N°2 comporte un risque de perte en capital. L'investissement en titres de PME du secteur hôtelier et du tourisme comporte des risques spécifiques liés 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.

<sup>(1)</sup> Source : Panorama du Tourisme - www.atout-france.fr - Décembre 2015.

<sup>(2)</sup> Source : INSEE - janvier 2016.

<sup>(3)</sup> Le taux d'occupation est le rapport entre le nombre de chambres occupées et le nombre de chambres offertes par les hôtels. Source : MKG Hit Report France - Juin 2016.

<sup>(4)</sup> Le revenu par chambre disponible (RevPAR) est le revenu total lié à la location de chambres divisé par le nombre total de chambres disponibles. Source : MKG Hit Report France - Juin 2016.

<sup>(5)</sup> Source : Organisation Mondiale du Tourisme.

# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le FIP DIRECTION FRANCE N°2 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 fonds de commerce (avec ou sans les murs) d'hôtels répondant aux 3 critères suivants :



## 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.



## UN POSITIONNEMENT CIBLÉ

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.



## DES HÔTELS DÉJÀ EXISTANTS, DISPOSANT D'UN SOLIDE HISTORIQUE D'EXPLOITATION

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.

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-Franche Comté, Auvergne-Rhône-Alpes et PACA.**

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

Le Fonds prépare la cession des investissements.

## AVERTISSEMENT

Un investissement dans le FIP DIRECTION FRANCE N°2 comporte un risque de perte en capital. L'investissement en titres de PME du secteur hôtelier et du tourisme comporte des risques spécifiques liés 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  
6,5

Date de fin de vie  
théorique du Fonds.

Année  
8,5

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.**

## 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

### 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
<b>Droits d'entrée et de Sortie <sup>(1)</sup></b>	0,59%	0,59%
<b>Frais récurrents de gestion et de fonctionnement</b>	4,09%	1,50%
<b>Frais de constitution</b>	0,06%	Néant
<b>Frais de fonctionnement non-récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations</b>	0,12%	Néant
<b>Frais de gestion indirects</b>	0,12%	Néant
<b>Total</b>	<b>4,98%</b>	<b>2,09%</b>

<sup>(1)</sup> 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.

### Tableau récapitulatif présentant les autres fonds de capital investissement (FIP) gérés par Extendam au 30 juin 2016

Au 30 juin 2016, 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 30/06/2016)	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	100%	30 décembre 2015
FIP Hôtel & Commerce N°3	2013	71%	31 juillet 2016
FIP Patrimoine & Hôtel N°4	2014	75%	30 juin 2017
FIP Patrimoine Capital France N°1	2014	89%	30 juin 2017
FIP Patrimoine & Hôtel N°5	2015	34%	30 juin 2018
FIP Patrimoine Capital France N°2	2015	75%	30 juin 2018
FIP Rayonnement France N°1	2016	0%	30 juin 2019
FIP Direction France N°1	2016	2%	30 juin 2019

<sup>(1)</sup> Calculé d'après les comptes arrêtés au 30 juin 2016, selon la méthode définie à l'article R. 214-65 du Code monétaire et financier.

<sup>(2)</sup> 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.**

## EXEMPLE DE SCENARI DU PRIX D'UNE ACTION AVEC OU SANS MISE EN ŒUVRE D'UN MÉCANISME D'INTÉRESSEMENT

Certaines clauses de pactes d'actionnaires des PME 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, se déclenchent lorsque les critères de performance de l'investissement, déterminés et fixés à l'avance dans le pacte d'actionnaires, sont atteints. Ces critères peuvent être des critères opérationnels (tels que par exemple l'atteinte d'un chiffre d'affaires, d'un EBE, ou d'une rentabilité nette), ou des critères de plus-value

finale (avoir réalisé ou non un multiple sur nos actions supérieur à x).

Ces clauses peuvent diluer l'ensemble des actionnaires de la société au profit de leurs bénéficiaires.

Toutes choses étant égales par ailleurs, si le mécanisme se déclenche, alors la performance finale pour l'ensemble des actionnaires de la PME, dont le Fonds DIRECTION FRANCE N°2, est impactée par une dilution ou une répartition inégale du prix de cession au profit des actionnaires historiques, des dirigeants et/ou collaborateurs clés. Par conséquent, ces mécanismes viennent diminuer la performance potentielle du Fonds.

Prix des actions souscrites par le Fonds DIRECTION FRANCE N°2	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	Scénario 4 : les résultats opérationnels ou la valeur de sortie sont excellents et le mécanisme d'intéressement continue d'être appliqué
Prix de souscription d'une action (en €)	100	100	100	100
Valorisation de la société lors de la cession (en € pour une action)	50	110	200	400
Prix de cession si mécanisme d'intéressement (en €)	NA	NA	175	260
Prix de cession sans mécanisme d'intéressement (en €)	50	110	NA	NA
Différence induite par le mécanisme d'intéressement (en €)	0	0	-25	-140

## POUR SOUSCRIRE

Date limite de souscription	<b>15 juin 2017</b> pour bénéficier de la réduction d'ISF au titre de la déclaration 2017 <b>29 décembre 2017</b> pour bénéficier de la réduction d'IRPP au titre de la déclaration des revenus 2017 ou d'ISF au titre de la déclaration 2018
Valeur nominale de la part	<b>10 €</b>
Durée de blocage	<b>6,5 ans</b> (soit jusqu'au 15/11/2023 maximum), prorogeable 2 fois 1 année (soit jusqu'au 15/11/2025 maximum) sur décision de la Société de gestion
Souscription minimale	<b>1 000 €</b> (hors droits d'entrée, soit 100 parts)
Droits d'entrée	<b>5 % TTC maximum</b>
Date d'agrément AMF	<b>25/10/2016</b>
Société de gestion	<b>Extendam</b>

## AVERTISSEMENT

Les avantages fiscaux sont acquis en contrepartie du blocage des parts 6,5 ans, durée prorogeable 2 fois un an sur décision de la Société de gestion, soit 8,5 ans (jusqu'au 15/11/2025 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.

Date d'édition du document : Novembre 2016



79 rue La Boétie - 75008 Paris  
TEL 01 53 96 52 50  
[www.extendam.com](http://www.extendam.com)

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

SUIVEZ NOTRE ACTUALITÉ SUR NOTRE PAGE 