



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 ».

Code ISIN :

Parts A : FR0011083203 Parts B : FR0011099407

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 diversifié de participations investi majoritairement dans des titres de PME (i) disposant d'un fort potentiel de croissance dans le secteur de l'exploitation des fonds de commerce, (ii) répondant aux critères établis à l'article L. 214-31 du Code monétaire et financier, et (iii) dont les activités sont principalement exercées dans des établissements situés dans la Zone Géographique composée des 3 régions limitrophes suivantes : Ile-de-France, Bourgogne et Rhône-Alpes (ou lorsque cette dernière condition ne trouve pas à s'appliquer, y ont établi leur siège social).

Dans cette optique, l'objectif de gestion du Fonds sur la fraction de l'actif incluse dans le quota de 60 % est d'aboutir à la valorisation de ses 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.

Concernant la Fraction d'Actif Hors Quota, soit au maximum 40 % de l'actif du Fonds, l'objectif de la Société de Gestion est d'effectuer une gestion diversifiée, non indicielle, fonction des opportunités de marché.

Le Fonds a une durée de vie de 6,5 à 8,5 années pendant lesquelles les rachats ne sont pas autorisés, sauf cas exceptionnels rappelés ci-dessous dans la partie "durée de blocage". La durée maximale de la phase d'investissement en titres de PME (hors opérations financières liées à la restructuration et à la cession d'une participation) sera de six années à compter de la Date de Constitution du Fonds (30 novembre 2017 au plus tard) à huit années (30 novembre 2019 au plus tard), en fonction de la durée de vie du Fonds.

La phase de désinvestissement débutera en principe à une date comprise entre la date de clôture du cinquième exercice et du septième exercice. En tout état de cause, le processus de liquidation du portefeuille s'achèvera au plus tard à la fin d'une période de 8,5 années à compter de la Date de Constitution du Fonds (31 mai 2020 au plus tard), date à laquelle les avoirs des souscripteurs devront être restitués.

- 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 60% :

- 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 ;

- des avances en compte courant consenties, pour la durée de l'investissement réalisé, à des sociétés, elles-mêmes éligibles au quota de 60 %, dans lesquelles le Fonds détient au moins 5 % du capital, dans la limite de 15 % de l'actif du Fonds ;
- 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 (ex : Alternext) ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique 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.

L'actif du Fonds est par ailleurs constitué, pour 40 % au moins, de titres reçus en contrepartie de souscriptions au capital ou de titres reçus en contrepartie d'obligations converties de PME.

L'actif du Fonds ne peut être constitué à plus de 50 % de titres financiers, parts de SARL et avances en compte courant de PME exerçant leurs activités principalement dans des établissements situés dans une même région ou ayant établi leur siège social dans cette région.

* Les domaines d'investissement privilégiés seront notamment les PME qui exercent une activité dans les secteurs du CHR (café-hôtel-restaurant), des résidences de tourisme, des résidences médicalisées, des parcs de stationnement, et plus généralement l'exploitation de fonds de commerce.

Le Fonds bénéficiera d'un *deal flow* issu notamment de 2 partenaires privilégiés qui agiront en qualité d'apporteurs d'affaires : le Groupe Bertrand et Value State qui ont vocation à apporter à OTC AM des opportunités d'investissement dans des PME intervenant dans les domaines d'investissement privilégiés du Fonds. Ces deux partenaires, spécialistes des domaines d'investissement privilégiés par le Fonds, s'engagent à présenter à la Société de Gestion l'ensemble des opportunités d'investissement qui correspondent à la politique d'investissement du Fonds sur le quota de 60 %. La Société de Gestion reste indépendante dans l'instruction de ces opportunités et seule décisionnaire quant au fait d'investir ou de co-investir aux côtés de ses partenaires.

* 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.

Dans l'attente de leur investissement, les sommes collectées seront notamment investies en parts ou actions d'OPCVM monétaires, en certificats à taux garanti, en billets de trésorerie

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



OTC HÔTEL & COMMERCE

ou en bons à taux garanti.

** Principales catégories d'instruments financiers dans lesquelles le Fonds peut investir, s'agissant de la Fraction d'Actif Hors Quota :*

Le Fonds investira (i) principalement dans des titres de capital ou donnant accès au capital de sociétés cotées ou non cotées, ou via des OPCVM actions, obligataires, monétaires, ou diversifiés qui pourront être gérés par une société de gestion liée à la Société de Gestion, dont certains sont exposés via des indices de contrats à terme sur certains secteurs (matières premières) et/ou utilisent des instruments financiers à terme simples pour se couvrir contre des risques de marché, taux ou change et (ii) accessoirement dans d'autres classes d'actifs telles que des titres de créances, des produits structurés simples et des instruments monétaires en direct, selon les modalités exposées en détail à l'article 3.2 (ii) du Règlement du Fonds. Il est en tout état de cause précisé que le Fonds n'investira en aucun cas en direct dans des instruments financiers à terme simples.

** 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 mai 2018 au plus tard) le cas échéant prorogée par la Société de Gestion pour une durée maximum de deux (2) fois un (1) an (31 mai 2020 au plus tard) .

Cependant, à titre exceptionnel, les demandes de rachat de Parts A seront acceptées pendant la durée de vie du Fonds, en ce compris pendant la période de préliquidation le cas échéant, si (i) l'ensemble de ces demandes de rachat ne représente pas plus de 1 % du montant total des souscriptions de Parts A recueillies par le Fonds et (ii) si elles sont justifiées par l'une des situations suivantes :

- licenciement du Porteur de Parts ou de son conjoint soumis à une imposition commune ;
- invalidité du Porteur de Parts ou de son conjoint soumis à une imposition commune correspondant au classement dans la deuxième ou troisième catégorie prévue à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale ; ou
- décès du Porteur de Parts ou de son conjoint soumis à une imposition commune.

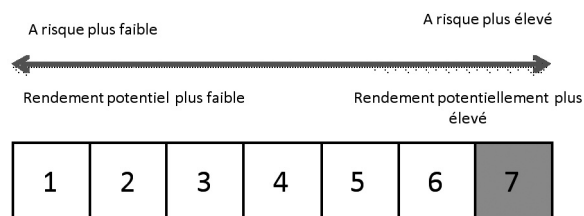
S'agissant des Parts B, les Porteurs de Parts ne pourront en obtenir le rachat qu'après que les Parts A émises ont été rachetées en totalité.

**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 de cinq ans.

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 de 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. Rien ne garantit en effet que le Fonds atteindra ses objectifs de rendement ni que les sommes investies seront recouvrées.

** Risques importants pour le Fonds non pris en compte dans cet 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

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.

Encadrement des frais et commissions de commercialisation, de placement et de gestion

Le taux de frais annuel moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

- le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds mentionnés à l'article D.214-80 du Code monétaire et financier ;
 - et le montant maximal des souscriptions initiales totales (incluant les droits d'entrée) susceptibles d'être acquittés par le souscripteur.
- Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

Rubrique	Description de la rubrique	Abréviation ou formule de calcul	Montant ou taux consenti par le souscripteur
Taux maximal de droits d'entrée	Pourcentage maximal, susceptible d'être prélevé lors de la souscription, du montant de la souscription dans le fonds ou la holding correspondant à des droits d'entrée.	(TMDE)	5 %
Durée maximale de prélèvement des frais de distribution	Nombre maximal d'années pendant lesquelles peuvent être prélevés des frais de distribution	(N)	8,5 ans
TFAM distributeur maximal	Taux de frais annuel moyen distributeur maximal, exprimé en moyenne annuelle, sur la durée (N)	(TMFAM_D)	1,99 %
dont : Taux maximal de droits d'entrée	Taux maximal de droits d'entrée, exprimé en moyenne annuelle, sur la durée (N)	(TMDEM) = (TMDE) / (N)	0,59 %



Rubrique	Description de la rubrique	Abréviation ou formule de calcul	Montant ou taux consenti par le souscripteur
TFAM gestionnaire maximal	Taux de frais annuel moyen gestionnaire maximal, apprécié sur la durée de vie du fonds	(TMFAM_G)	2,91 %
TFAM total maximal	Taux de frais annuel moyen gestionnaire et distributeur maximal. Lorsque la durée (N) est inférieure à la durée de vie du fonds, le TFAM total effectivement constaté sur la durée (N) pourra dans certains cas excéder le TFAM total maximal (TMFAM_GD). Mais le TFAM total effectivement constaté sur la durée de vie du fonds n'excédera jamais le TFAM total maximal.	$= \frac{(TMFAM_GD)}{(TMFAM_G) + (TMFAM_D)}$	4,90 %

Les droits d'entrée sont négociables par l'Investisseur auprès du distributeur.

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

Le taux de frais annuel moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

- Le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds mentionnés à l'article D.214-80 du Code monétaire et financier ;
 - Et le montant maximal des souscriptions initiales totales (incluant les droits d'entrée) susceptibles d'être acquittées par le souscripteur.
- Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

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 (1)	0,56 %	0,56 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,76 %	1,43 %
Frais de constitution	0,06 %	Néant
Frais de fonctionnement non-récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,52 %	Néant
Frais de gestion indirects (2)	0,95 %	Néant
Total	4,90 %	1,99 %

(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.

(2) Les frais de gestion indirects liés aux investissements du Fonds dans des parts ou actions d'OPCVM ne seront pas pris en compte pour le calcul du TFAM.

Modalités spécifiques de partage de la plus value au bénéfice de la Société de Gestion (« carried interest »)

Description des principales règles de partage de la plus value au bénéfice de la Société de Gestion (« carried interest »)	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
Pourcentage des Produits et Plus Values Nets de charges du Fonds attribué à des parts dotés de droits différenciés dès lors que le nominal aura été remboursé au souscripteur	PVD	20 %
Pourcentage minimal du montant du capital initial que les Porteurs de Parts doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (pourcentage du montant souscrit par les Porteurs de Parts de « carried interest » dans le Fonds)	Total du montant des souscriptions de Parts	0,25 %
Conditions de rentabilité du Fonds qui doivent être réunies pour que les Porteurs de Parts puissent bénéficier du pourcentage	Remboursement du nominal des Parts A et B	100 %

Comparaison normalisée, selon trois scénarios de performance, entre la Valeur Liquidative des parts attribuées au souscripteur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour le souscripteur du « carried interest »

Scénarios de performance (évolution de l'actif net du Fonds depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur toute la durée de vie du Fonds (8 ans), pour une souscription initiale (droits d'entrée inclus) de 1000 dans le Fonds					
	Souscription initiale totale (y compris droits d'entrée)	Frais de gestion et de distribution (y compris droits d'entrée)			Impact du « carried interest » au bénéfice de la société de gestion	Total des distributions au bénéfice du souscripteur de parts ordinaires lors de la liquidation (nettes de frais)
		Total	Dont frais de gestion	dont frais de distribution (y compris droits d'entrée)		
Scénario pessimiste : 50%	1000	-392	-223	-159	0	476
Scénario moyen : 150%	1000	-392	-223	-159	-95	1 333
Scénario optimiste : 250%	1000	-392	-223	-159	-282	2 095

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 relatives à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds mentionnés à l'article 199 terdecies-0 A VI bis du CGI.

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : 8 ans.

Le calcul est réalisé sur la base d'une souscription initiale totale normalisée incluant les droits d'entrée.

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.



OTC HÔTEL & COMMERCE

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/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 aux personnes physiques qui souscrivent des Parts A du Fonds.

Il est toutefois précisé que le Fonds étant investi conformément aux dispositions de l'article L. 214-31 du Code Monétaire et Financier, il peut permettre, sous certaines conditions et dans certaines limites, aux Investisseurs personnes physiques de bénéficier des avantages fiscaux prévus aux articles 150-0 A III du CGI et 163 quinquies B du CGI et 199 terdecies-0 A VI bis 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 29-08-2011. »