

FPCI FRANCE HOTELS VALUE



EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

Dans un contexte de marché changeant où la recherche de diversification devient une réelle nécessité dans la gestion de son patrimoine, le secteur de l'hôtellerie présente de véritables atouts tant dans le sous-jacent lui-même que dans la lisibilité de ses performances d'exploitation.



À QUI S'ADRESSE CETTE SOLUTION ?

- Aux épargnants privés à la recherche d'un placement diversifiant et diversifié ;
- Aux sociétés ou holding soumises à l'IS détenant une trésorerie disponible ;
- Aux dirigeants et actionnaires d'entreprises désireux de bénéficier d'un report d'imposition en cas de cession de leur entreprise (150-0 B ter du Code Général des Impôts - cession à partir du 1^{er} janvier 2019).



LES PRINCIPAUX RISQUES

- **Risque de perte en capital** : le FPCI n'offre aucune garantie en capital ;
- **Risque de liquidité** : le FPCI est principalement investi en sociétés non cotées. La Société de Gestion pourra donc éprouver des difficultés à céder les titres dans les délais et les niveaux de prix souhaités ;
- **Risque lié à l'absence de diversification suffisante** : le Fonds ne constituera pas un portefeuille diversifié de participations tant sectoriel que géographique, et, de ce fait, il existe un risque que



COMMENT ET QUELLE STRATÉGIE ?

- Un FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) est un véhicule de placement conçu pour investir dans des actifs non cotés et à destination d'investisseurs avertis ;
- Le FPCI FRANCE HOTELS VALUE a principalement pour objet la constitution puis la gestion d'un portefeuille d'Investissements dans le secteur de l'hôtellerie à travers des prises de participation dans des sociétés non cotées répondant majoritairement à la qualification de PME ;
- Co-investissement avec des exploitants professionnels de l'hôtellerie ;
- L'objectif de création de valeur réside dans 4 étapes clés : l'acquisition ou la création, la rénovation, l'exploitation et/ou la revente de fonds de commerce hôteliers, avec ou sans les murs, en France ;
- Les hôtels pourront être exploités sous enseigne et seront situés en France, dans les grandes métropoles françaises ou villes de taille intermédiaire.

LA FISCALITÉ DU FPCI

■ Exclu de la base IFI

■ Traitement de la plus-value

➤ Fiscalité personne physique

Pas d'imposition sur les revenus ni sur les plus-values à l'échéance (hors prélèvements sociaux) ;

➤ Fiscalité personne morale soumise à l'IS

Les revenus distribués par le Fonds sont compris dans le résultat imposable à l'IS. Les plus-values à l'échéance sont imposées selon le régime des plus-values à long terme (PVLTL) ;

➤ 150-0 B ter du Code Général des Impôts/cessions 2019

Sous réserve d'engagement de détention des parts et de la réglementation en vigueur.



PERFORMANCE CIBLE

Le Fonds a pour objectif d'offrir, à son échéance, un taux de rentabilité interne annualisé (« TRI* ») de l'ordre de six pour cent (6%) à huit pour cent (8%) (net de tous frais de fonctionnement et de gestion).

*TRI (taux de rentabilité interne annualisé) : TRI communiqué à titre indicatif, net de tous frais de fonctionnement et de gestion, selon les hypothèses de la Société de Gestion. Cet objectif de performance correspond au TRI calculé sur la durée de vie maximale du Fonds, soit 8 ans et demi (incluant la prorogation de deux (2) fois un an sur décision de la Société de Gestion). L'objectif de TRI n'est ni contractuel ni garanti. Le capital investi par l'Investisseur dans le Fonds peut être perdu partiellement ou en totalité.

la mauvaise performance des Sociétés du Portefeuille puisse avoir des conséquences négatives sur la performance globale du Fonds ;

- **Risque de blocage des parts :** les demandes de rachat de Parts ne sont pas autorisées pendant la durée de vie du Fonds, le cas échéant prorogée.
- **Risque fiscal :** la Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour que le Fonds respecte le dispositif dit de «l'Apport-Cession», et l'attention des porteurs de parts est attirée sur le fait que les avantages fiscaux qu'il pourrait procurer ne sont pas acquis jusqu'à ce que le dispositif soit définitivement adopté et commenté par l'administration fiscale.

EXTENDAM EN CHIFFRES

CHOISIR EXTENDAM, ET 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'Autorité des Marchés Financiers (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*

13 200

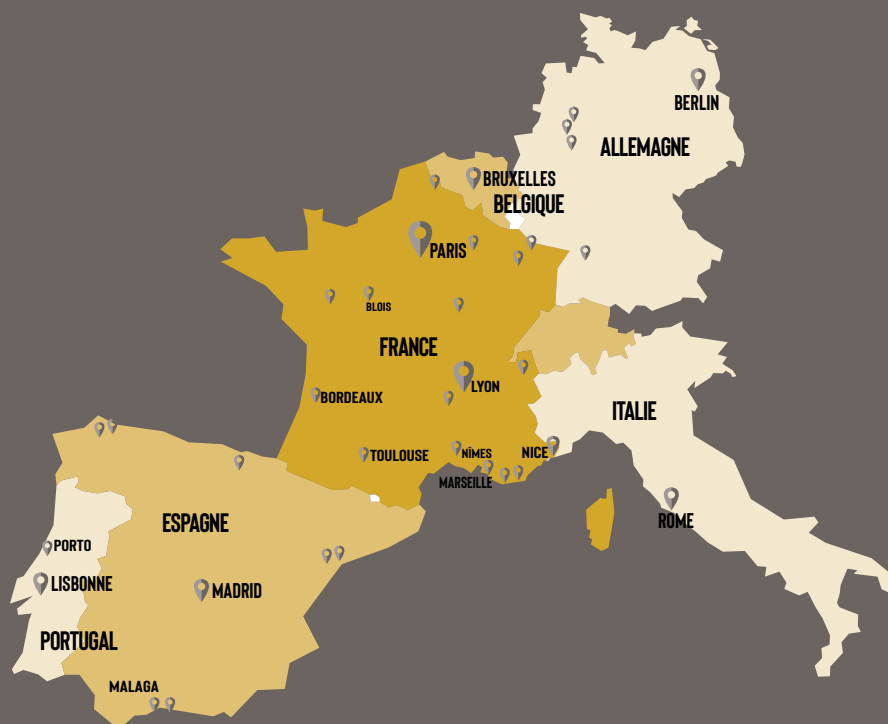
chambres

Données au 30/09/2019
* via des PME hôtelières

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES INVESTISSEMENTS HÔTELIERS RÉALISÉS

6 TERRITOIRES MAJEURS EN EUROPE

- > France
- > Allemagne
- > Benelux
- > Espagne
- > Portugal
- > Italie



Source : EXTENDAM, à octobre 2019.

LE MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE EN FRANCE



1^{ère} destination mondiale en 2018



90 millions de visiteurs en 2018



(soit une progression de **3,20 %** par rapport à 2017)

> 100 millions prévus en 2020

+ 2,3 % de croissance des nuitées par rapport à 2017

214

millions de nuitées hôtelières en 2018



48%

le poids du tourisme d'affaires dans les nuitées hôtelières en France



Source : l'industrie de l'hôtellerie française (2003 à 2018) - KPMG - BusinessImmo - Baromètre de l'investissement en hôtellerie - Octobre 2019

ÉVÉNEMENTS IMPACTANT POSITIVEMENT L'HÔTELLERIE FRANÇAISE

La France sera la terre d'accueil d'événements internationaux tels que les JO 2024 ou la Coupe du Monde de Rugby 2023. Couplé à la mise en œuvre du Grand Paris, ces facteurs vont contribuer positivement au rayonnement de la France et augmenter son pouvoir d'attractivité sur le plan économique et culturel.

Jeux Olympique 2024



15

millions de touristes étrangers supplémentaires attendus en 2024

Métropole du Grand Paris



68

gares + 4 nouvelles lignes de métro

Coupe du Monde de Rugby 2023



445 000

supporters étrangers attendus entre septembre et octobre 2023

Source : WTTC - Etude : Economic impact France - Mars 2018 - CCI Paris « 20 sur 20 en 2020 » - Rapport du conseil de promotion du tourisme - Juin 2015

DES FONDS INTÉGRANT DES CRITÈRES ESG

Soucieux d'agir en tant qu'investisseur engagé et responsable, EXTENDAM a choisi d'être signataire des PRI pour apporter une résonance supplémentaire à sa stratégie de financement responsable et créer, dans le secteur de l'hôtellerie, une émulation positive sur le plan social, environnemental et sur celui de la bonne gouvernance. EXTENDAM a mis en œuvre un outil de suivi de ces critères ESG, lui permettant d'évaluer sa trajectoire de progrès comme celle des projets hôteliers qu'elle soutient. Parmi ces critères mesurables et impactant, figurent, entre autres: l'emploi local, l'accès à la formation continue, l'égalité homme/femme, la réduction des consommations d'énergie, la mise en place de circuit court au sein des stratégies d'approvisionnement et la lutte contre le changement climatique.

Le FPCI FRANCE HOTELS VALUE s'inscrit pleinement dans cette démarche qui sert également à la maîtrise des coûts et potentiellement à la performance des hôtels.

Signatory of:



LES CARACTÉRISTIQUES

FPCI FRANCE HOTELS VALUE

Code ISIN (Part A) : FR0013431707

Structure juridique : Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) ;

Montant minimum d'investissement : 100 000 € (hors droits d'entrée) ;

Souscripteurs : investisseurs avertis ;

Durée de placement recommandée : 6 ans et demi, avec prorogation possible de deux fois un an sur décision de la société de gestion, soit jusqu'au 30 juin 2028 maximum ;

TFAM : 5,38 % TTC max/an (dont commission de gestion d'EXTENDAM 2,95 % TTC max /an et dont droits d'entrée 5 % TTC max) ;

Carried interest : 10 % de 1,00 à 1,50 ; 20 % au-delà de 1,50 de multiple ;

Valorisation : semestrielle ;

Dépositaire : Banque Fédérative du Crédit Mutuel (BFCM).



AVERTISSEMENT

Le FPCI FRANCE HOTELS VALUE (le «Fonds» ou le «FPCI») est un FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) régi par les articles L.214-159 et suivants du Code Monétaire et Financier, qui n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et peut adopter des règles de gestion spécifiques dérogatoires aux fonds agréés. Toute personne désirant investir dans le Fonds est tenue de vérifier préalablement qu'elle appartient à l'une des catégories d'investisseurs mentionnées à l'article 423-49 I. du Règlement général de l'AMF et à l'article L. 214-160 du Code monétaire et financier.

Présentation à caractère purement informatif et permettant aux investisseurs avertis ou à leurs conseillers de disposer d'informations préliminaires concernant le FPCI. Elle ne peut être communiquée à un tiers sans l'autorisation préalable d'Extendam.

Le Fonds a principalement pour objectif de prendre des participations dans une ou plusieurs sociétés non cotées, ayant pour objet, directement ou indirectement, l'acquisition, la rénovation, la création, l'exploitation et la revente de fonds de commerce hôteliers avec ou sans les murs en France, répondant aux caractéristiques de PME. Le Fonds pourra également être investi en OPC et /ou dans une ou plusieurs autres sociétés hôtelières en fonction du montant total des souscriptions et de la structuration du Fonds.

La Société de Gestion décline toute responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif des informations contenues dans ce document. Le document fait état d'analyses ou descriptions préparées par la Société de Gestion sur la base d'informations générales et de données statistiques historiques. Ces éléments, tout comme les performances passées du secteur de l'hôtellerie, sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future du FPCI FRANCE HOTELS VALUE.

Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les parts du Fonds. En prenant la décision d'investir, les Investisseurs Avertis potentiels doivent se fier à leur propre examen des caractéristiques du Fonds telles qu'elles sont exposées dans le présent document et le règlement du Fonds (le « Règlement »), en intégrant les avantages et les risques (section « Profil de Risque du Fonds » annexe II du Règlement).

Toute personne désirant investir dans le Fonds doit être pleinement consciente que son capital n'est pas garanti, peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et n'est pas destiné à constituer la totalité de son portefeuille. Toute information contenue dans le document concernant le Fonds doit être interprétée à la lumière de la version finale du Règlement dont l'investisseur potentiel doit prendre connaissance avant toute souscription. En cas de divergence entre le présent document et le Règlement, ce dernier prévaut.

Les informations communiquées dans le présent document sont confidentielles et ne peuvent être transmises à un tiers sans l'accord préalable d'EXTENDAM.

*INVESTISSEURS AVERTIS

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en application de l'article 423-49 I. du Règlement général de l'AMF, les parts des FPCI ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories d'investisseurs suivantes :

- Les investisseurs mentionnés au I. de l'article L. 214-160 du Code Monétaire et Financier ;
- Les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros ;
- Les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins 30 000 euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
 - a) Ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;
 - b) Ils apportent une aide à la société de gestion du fonds professionnel de capital investissement en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi, de la cession des investissements ;
 - c) Ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteur, soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans un fonds professionnel de capital investissement, soit dans une société de capital risque non cotée ;
- Tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier et à l'article 314-11 du Règlement général de l'AMF.

Date de publication : octobre 2019