

## Document d'informations clés

### Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement FCPR RAIZERS IMMO OPPORTUNITES. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

### Produit

RAIZERS IMMO OPPORTUNITES - Initiateur : **EXTENDAM** - Code ISIN Part A: FR001400JVH1- Site internet : <http://www.extendam.com>.

Appelez le 33 (0) 1 53 96 52 50 pour de plus amples informations.

L'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») est chargée du contrôle d'EXTENDAM en ce qui concerne ce document d'informations clés. Ce produit est autorisé en France. EXTENDAM est agréée en France sous le numéro GP-13000002 et réglementée par l'AMF.

**Date de production du document d'informations clés** : 13/10/2023

**Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre**

### En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Fonds Commun de Placement à Risques (FCPR)

**Durée** : 7 ans à compter de la Date de Constitution du Fonds, soit jusqu'au 31 décembre 2030 au plus tard, durée pouvant être prorogée le cas échéant par la Société de Gestion pour une durée maximum de deux (2) fois un (1) an soit jusqu'au 31 décembre 2032 au plus tard. Les demandes de rachat sont bloquées pendant cette période.

**Objectifs** : Le Fonds a vocation à investir via des PME principalement dans des opérations de marchands de biens et/ou de réhabilitation d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, hôtellerie, produits gérés ou surface logistique) et accessoirement dans des opérations de promotion immobilière, par l'acquisition de titres de créances et/ou de titres donnant accès au capital, émis par des PME dont le siège social est situé principalement en France, en Belgique, au Luxembourg, en Espagne, en Italie, au Portugal ou en Suisse et plus largement dans l'Union Européenne (les "**Sociétés en Portefeuille**").

Les investissements du Fonds dans les Sociétés en Portefeuille pourront être réalisés dans le cadre d'opérations de co-investissement avec la plateforme RAIZERS (la "**Plateforme**") agissant au nom et pour le compte d'investisseurs ayant investi à travers la Plateforme.

La Plateforme agira en qualité de représentant de la masse des obligataires constitués (i) des investisseurs auprès desquels elle aura levé des capitaux et (ii) du Fonds.

Les actifs immobiliers sous-jacents, sur lesquels les activités de marchands de biens et/ou de réhabilitation et/ou de promotion immobilière seront menées, seront majoritairement à usage résidentiel.

La stratégie d'investissement du Fonds vise à financer via des PME, dans le cadre de co-investissements réalisés avec les investisseurs représentés par la Plateforme, principalement des opérations de marchands de biens et/ou de réhabilitation d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, hôtellerie et para-hôtellerie, résidences de service ou surface logistique) et accessoirement des opérations de promotion immobilière situées en France, en Belgique, au Luxembourg, en Espagne, en Italie, au Portugal ou en Suisse et plus largement dans l'Union Européenne (les "**Opérations Immobilières**") par l'acquisition de titres de créances et/ou de titres donnant accès au capital de (i) de sociétés porteuses d'une Opération Immobilière ou (ii) de holdings déjà existantes et/ou constituées pour les besoins d'une Opération Immobilière (ensemble les "**Sociétés Immobilières**").

A titre accessoire, le Fonds pourra également investir dans (i) des Sociétés Immobilières en dehors de toute hypothèse de co-investissement visée au paragraphe ci-dessus, et (ii) des titres éligibles de Sociétés en Portefeuille, directement ou indirectement, ayant pour objet (α) l'acquisition ou la création, (β) l'exploitation, (γ) la revente de murs et fonds de commerce d'actifs hôteliers destinés à un usage hôtelier ou de résidences de services (telles que les résidences étudiantes, d'affaires, de coliving et de coworking) situées en Europe.

Le Fonds réalisera des investissements uniquement en euros.

La durée maximale de la phase d'investissement en titres de Sociétés en Portefeuille (hors opérations financières liées à la restructuration et à la cession d'une participation) sera de six (6) années à compter de la Date de Constitution du Fonds (31 décembre 2029 au plus tard) à huit (8) années à compter de la Date de Constitution du Fonds (31 décembre 2031 au plus tard) en fonction de la durée de vie du Fonds (la "**Période d'Investissement**").

Les Sociétés Immobilières seront financées par le Fonds dans le cadre de l'acquisition de titres financiers correspondant, à titre principal, à des titres donnant accès au capital (obligations convertibles, obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions).

Le Fonds pourra également, dans la limite des ratios réglementaires visés à l'article 3.2.2.2 du Règlement, du Quota Juridique et du Quota Fiscal, financer les Sociétés Immobilières par l'acquisition de titres de créances ou assimilés non admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers.

Il est précisé qu'à titre subsidiaire, et notamment pour la bonne réalisation des Opérations Immobilières, le Fonds pourra également acquérir des titres de capital ou assimilés des Sociétés en Portefeuille, étant précisé que le Fonds n'aura en tout état de cause pas vocation à acquérir des actions de préférence au sens de l'article L. 228-11 du Code de commerce. Le Fonds pourra également, le cas échéant, accorder des avances en compte courant aux Sociétés en Portefeuille.

La participation des investisseurs représentés par la Plateforme et du Fonds dans une Société Immobilière (la "**Participation de la Plateforme**") sera de l'ordre de deux cent mille (200.000) euros à cinq (5) millions d'euros (par projet et apprécié sur une période de douze (12) mois), étant précisé qu'à titre exceptionnel cette participation pourra être portée à un montant supérieur, les Opérations Immobilières dans leur globalité étant d'un montant de taille plus importante.

Le remboursement de l'ensemble des capitaux levés par les Sociétés Immobilières en vue de la réalisation des Opérations Immobilières pourra intervenir dans un délai compris entre six (6) et trente-six (36) mois, étant précisé qu'il est visé une maturité moyenne de remboursement inférieure à vingt-quatre (24) mois.

A titre indicatif, le Fonds a pour objectif de participer, pendant sa durée de vie, à environ quarante (40) à soixante-dix (70) investissements dans des Sociétés Immobilières (avec un objectif de trois (3) rotations de portefeuille, soit plus de cent cinquante (150) Sociétés Immobilières au total), sans que cela ne constitue une contrainte de gestion.

Les actifs immobiliers sous-jacents aux Opérations Immobilières pourront bénéficier d'une ou plusieurs sûreté(s) et/ou garantie(s).

Les actifs immobiliers sous-jacents aux Opérations Immobilières seront purgés de tout recours.

Le dépositaire du Fonds est la Banque Fédérative du Crédit Mutuel.

De plus amples informations sur le Fonds, telles que le Règlement du Fonds et les rapports périodiques en français peuvent être demandés gratuitement et à tout moment par courrier à l'adresse suivante : Service Clients EXTENDAM - 79 rue La Boétie - 75008 PARIS et/ou par e-mail à : [serviceclients@extendam.com](mailto:serviceclients@extendam.com).

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

**Investisseurs de détail visés** : Tous investisseurs

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur synthétique de risque

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant la durée de vie du fonds jusqu'à la clôture de sa liquidation, soit jusqu'au 31 décembre 2032 au plus tard. Compte tenu du caractère non coté et non liquide des actifs du fonds, la Société de Gestion pourrait être amenée à décider qu'il est dans l'intérêt des porteurs de proroger la durée du fonds au-delà de la date prévue et dans les conditions prévues par le Règlement. Il n'y a pas de possibilité de rachat conformément à l'article 10 du Règlement du Fonds, vous ne pourrez donc pas sortir du produit avant l'échéance. Ce Fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant le 31 décembre 2032.

### Perte maximale possible de capital investi

Ce produit est classé dans la catégorie 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée, ce qui signifie que le risque de perte en capital est fort : vous pourriez perdre tout ou partir de votre investissement.

**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 pourrait donc éprouver des difficultés à céder les titres des Sociétés en Portefeuille en portefeuille dans les délais et les niveaux de prix souhaités, si aucun des actionnaires ou associés des Sociétés en Portefeuille ne souhaite racheter les titres ou si aucun tiers ne souhaite se porter acquéreur de ces titres.

### Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des estimations de performance future basées sur les résultats du passé de produits de capital investissement fournis par France Invest. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement de 10.000 euros		Si vous sortez après 1 an (le cas échéant)	Si vous sortez après 3,5 ans (il s'agit de la ½ de la période de détention recommandée)	Si vous sortez après 7 ans (période de détention recommandée hors prorogations)
Scénarios				
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement			
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	Non applicable	Non applicable	4 069 € -11,44 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	Non applicable	Non applicable	5 569 € -7,38 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	Non applicable	Non applicable	15 144 € 6,85 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	Non applicable	Non applicable	38 532 € 22,1 %

### Que se passe-t-il si EXTENDAM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- que le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10.000 euros sont investis.

Investissement de 10.000 euros	Si vous sortez après 1 an (le cas échéant)	Si vous sortez après 3,5 ans (il s'agit de la ½ de la période de détention recommandée)	Si vous sortez après 7 ans (période de détention recommandée hors prorogations)
<b>Scénarios</b>			
<b>Coûts totaux</b>	Non applicable	Non applicable	2 650 €
<b>Incidence des coûts annuels*</b>	Non applicable	Non applicable	4,28 %

\* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 11,13 % avant déduction des coûts et de 6,85 % après cette déduction.

### Composition des coûts

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds, y compris de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée pour un investissement de 10.000 euros ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels à l'entrée comme à la sortie		Si vous sortez après 7 ans (période de détention recommandée hors prorogations)
<b>Coûts d'entrée</b>	5 % maximum que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	Jusqu'à 476 €
<b>Coûts de sortie</b>	Nous ne facturons pas de coût de sortie.	Néant
Coûts récurrents prélevés chaque année		
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	2,77 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts prélevés par nous et nos prestataires chaque année pour gérer vos investissements et le produit.	1 847 €
<b>Coûts de transaction</b>	0,21 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.	140 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats et commissions d'intéressement</b>	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Néant

### Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Il n'y a pas de possibilité de rachat conformément à l'article 10 du Règlement du produit. Le produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant le 31 décembre 2032.

### Période de détention recommandée :

Votre investissement est bloqué par principe pendant 7 ans à compter de la Date de Constitution du produit, soit jusqu'au 31 décembre 2030, durée prorogée le cas échéant par EXTENDAM pour une durée maximum de deux (2) fois un (1) an, soit jusqu'au 31 décembre 2032 au plus tard.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez adresser vos questions et réclamations par courrier à l'adresse suivante : Service Clients EXTENDAM - 79 rue La Boétie – 75008 PARIS et/ou par e-mail à : [serviceclients@extendam.com](mailto:serviceclients@extendam.com).

### Autres informations pertinentes

Conformément à l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF, il vous sera remis certaines informations dont le Règlement et la brochure du produit. Tout investisseur potentiel pourra demander des éclaircissements et/ou de plus amples informations sur le produit en écrivant à l'adresse ci-dessous : [serviceclients@extendam.com](mailto:serviceclients@extendam.com).

La Société entend satisfaire, dans le cadre de sa gestion, aux exigences de l'article 8 du Règlement Disclosure, sans pour autant que celui-ci ait pour objectif l'investissement durable (tel que décrit à l'article 9 du Règlement Disclosure). La Société ne s'engage pas à un alignement à la taxonomie européenne issue du Règlement Taxonomie. Par conséquent le taux d'alignement du Fonds avec la taxonomie européenne est de zéro pour cent (0 %).

Il est à noter que ce document sera mis à jour sur une base continue dès lors qu'EXTENDAM constatera des modifications intervenues comme de nouvelles données de marché disponibles ou une modification de la stratégie d'investissement. Vous serez informé par EXTENDAM de la mise à jour par tout moyen.