

# FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°1

Investir via le FCPR dans des PME  
hôtelières européennes

extendam





## CHIFFRES CLÉS 2015 EN EUROPE

Taux d'occupation<sup>(1)</sup>

**Paris**  
**76%**

**Berlin**  
**76%**

**Barcelone**  
**75%**

Rev PAR<sup>(2)</sup>

**Paris**  
**193€**

**Berlin**  
**71€**

**Barcelone**  
**94€**

..... La France .....

**1<sup>ère</sup>**  
**destination**  
mondiale en 2015

..... soit .....

**85 millions**  
de voyageurs



### POURQUOI INVESTIR VIA DES PME DANS LE SECTEUR DE L'HÔTELLERIE ?

Selon Extendam, l'hôtellerie est un secteur dynamique et porteur. La croissance de l'économie internationale, le développement du tourisme et des échanges assurent une croissance stable aux actifs de qualité, situés au cœur des grandes métropoles européennes ou en proche périphérie.

Les perspectives de l'Organisation Mondiale du Tourisme chiffrent la croissance mondiale du nombre de touristes par an, en moyenne, entre 2016 et 2020, à près de 5 % ; croissance soutenue par les touristes et l'activité économique en provenance des pays émergents. La France demeure d'ailleurs l'une des destinations les plus visitées du monde en 2015 et accueille près de 85 millions<sup>(1)</sup> de visiteurs par an. L'industrie hôtelière repose donc, selon Extendam, sur des fondamentaux stables et fait preuve de robustesse en période de crise.

**Un investissement dans le FCPR Hôtels Sélection Europe N°1 comporte un risque de perte en capital et une durée de blocage des parts de 6,5 ans, prorogable 2 fois un an sur décision de la société de gestion de portefeuille, soit jusqu'au 31 juillet 2025 maximum. L'investissement en titres de PME du secteur hôtelier comporte des risques spécifiques. Les performances passées du secteur hôtelier ne préjugent pas de la performance future des PME sélectionnées et du Fonds.**

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation est le rapport entre le nombre de chambres occupées et le nombre de chambres offertes par les hôtels.

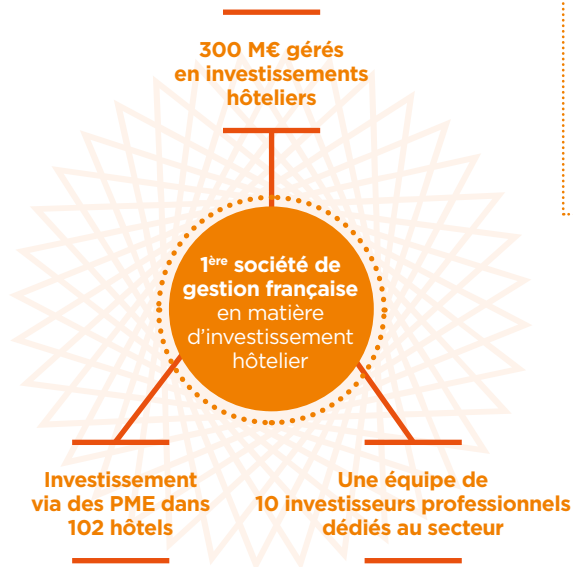
<sup>(2)</sup> Le revenu par chambre disponible (RevPAR) est le revenu total lié à la location de chambres divisé par le nombre total de chambres disponibles.

# EXTENDAM, UN PARTENAIRE DE CHOIX

Sélectionneur de PME hôtelières en Europe

Extendam est une société de gestion indépendante agréée par l'AMF, qui réalise des investissements pour le compte de clients privés et institutionnels. La société bénéficie de nombreuses expertises sectorielles, notamment dans l'hôtellerie, lui permettant d'avoir accès à un très grand nombre d'opportunités d'investissement.

Extendam a d'ores et déjà contribué au financement de plus de 250 PME françaises. En 2015, Extendam a été de nouveau classée au 3<sup>ème</sup> rang des investisseurs français les plus actifs en matière de financement de PME sur le segment capital développement et petits LBO<sup>(1)</sup>. Au 31 mai 2016, Extendam gère près de 400 millions d'euros d'encours.



Les PME hôtelières sont des PME non cotées dont le siège social est en Europe, ayant pour objet l'exploitation de fonds de commerce (avec ou sans les murs) dans le secteur de l'hôtellerie.

<sup>(1)</sup> Source : classement 2015 - Private Equity Magazine - Segment 0-30 M€

## INVESTISSEMENTS HÔTELIERS RÉALISÉS PAR EXTENDAM AU 31 MAI 2016 VIA DES PME HÔTELIÈRES

Les investissements sont réalisés dans des PME hôtelières, propriétaires d'un ou plusieurs hôtels

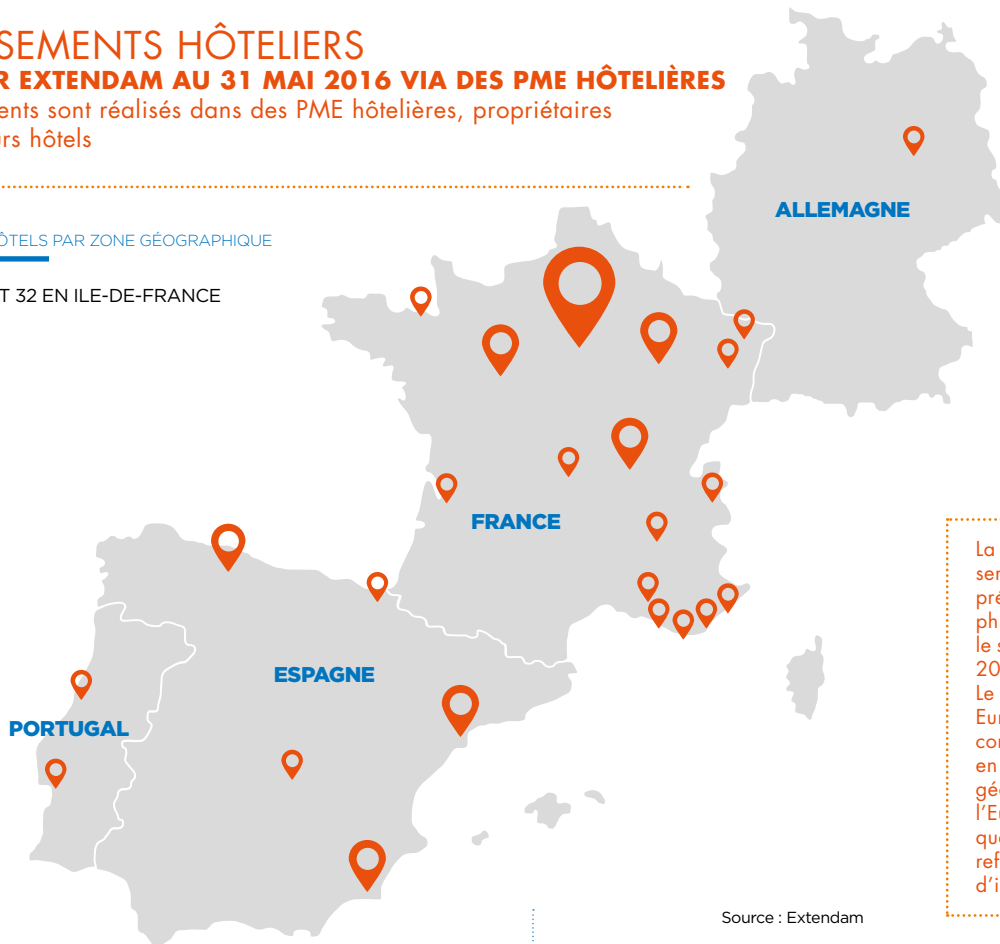
### RÉPARTITION DES HÔTELS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

**FRANCE** / 91 DONT 32 EN ILE-DE-FRANCE

**ESPAGNE** / 8

**PORTUGAL** / 2

**ALLEMAGNE** / 1



La répartition des investissements hôteliers ci-contre présente l'expertise géographique d'Extendam dans le secteur hôtelier au 31 mai 2016.

Le FCPR Hôtels Sélection Europe N°1 n'ayant pas de contrainte d'investissement en terme de répartition géographique au sein de l'Europe, il se peut donc que les pays ci-contre ne reflètent pas les pays d'investissement du FCPR.



## LA FISCALITÉ DU FONDS

### Vous êtes une personne physique ?

- Exonération d'impôt sur les plus-values à l'échéance (hors prélèvements sociaux)

### Vous êtes une 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 (PVLT)

### 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 commun de placement à risques 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 commun de placement à risques 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 détenez et de votre situation individuelle.





VUE DE LA VILLE DE BERLIN

## TABLEAU RÉCAPITULATIF PRÉSENTANT LES AUTRES FONDS DE CAPITAL INVESTISSEMENT (FCPI / FIP / FCPR) GÉRÉS PAR EXTENDAM AU 31 DÉCEMBRE 2015

| Dénomination                          | Date de création | Pourcentage de l'actif <sup>(1)</sup> éligible (quota de 50% pour les FCPR, 60% pour les FIP <sup>(2)</sup> et les FCPI) à la date du 31/12/2015 | Date à laquelle l'actif doit comprendre au moins 50% pour les FCPR, 60% pour les FIP <sup>(2)</sup> et les FCPI, de titres éligibles |
|---------------------------------------|------------------|--|--|
| FCPR UFF Actifs Non Cotés N°2         | 2013             | 97%  | 31 décembre 2014   |
| FCPR Legal & General Stratégie Hôtels | 2014             | 60%  | 30 juin 2016   |
| FCPR Gresham Stratégie Hôtels N°2     | 2015             | 14%  | 30 juin 2017   |
| 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 avril 2015  |
| FIP Hôtel & Commerce N°3              | 2013             | 70%  | 31 juillet 2016  |
| FIP Patrimoine & Hôtel N°4            | 2014             | 69%  | 30 juin 2017   |
| FIP Patrimoine Capital France N°1     | 2014             | 74%  | 30 juin 2017   |
| FIP Patrimoine & Hôtel N°5            | 2015             | 17%  | 30 juin 2018   |
| FIP Patrimoine Capital France N°2     | 2015             | 48%  | 30 juin 2018   |
| FCPI Multi-Cibles N°1                 | 2009             | 53% <sup>(3)</sup>   | 30 avril 2011  |
| FCPI Multi-Cibles N°2                 | 2010             | 63%  | 30 avril 2012  |
| FCPI Multi-Cibles N°3                 | 2011             | 67%  | 30 avril 2013  |
| FCPI Multi-Valeurs N°1                | 2012             | 102%   | 30 avril 2014  |
| FCPI Multi-Cibles N°4                 | 2012             | 97%  | 30 avril 2014  |

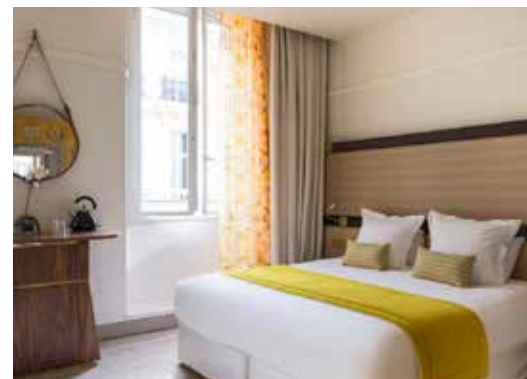
<sup>(1)</sup> Calculé d'après les comptes arrêtés au 31 décembre 2015, selon la méthode définie aux articles R.214-35, 65, 47 du Code monétaire et financier.

<sup>(2)</sup> Quota de 70% pour les FIA dont la date de constitution est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

<sup>(3)</sup> Fonds en pré-liquidation

# UNE OFFRE ÉLIGIBLE AU COMPTE-TITRES ET AU PEA-PME

Le FCPR Hôtels Sélection Europe N°1 offre l'opportunité d'investir dans le secteur hôtelier en Europe à travers des PME dont l'objet principal est d'acquérir des hôtels à fort potentiel d'appréciation (fonds de commerce avec ou sans les murs), situés au cœur de métropoles européennes ou en proche périphérie.



## LE FONDS **HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°1** EST FAIT POUR VOUS SI...



- Vous êtes une **personne physique ou une personne morale**
- Vous êtes à la recherche d'une **solution de diversification** au sein de votre portefeuille d'actifs
- Vous souhaitez investir dans **un véhicule d'investissement dédié aux PME issues de l'hôtellerie en Europe**, un des secteurs économiques les plus résilients <sup>(1)</sup>
- Vous souhaitez bénéficier d'un **cadre fiscal privilégié** <sup>(2)</sup>, présenté dans le présent document
- Vous recherchez une solution d'investissement **éligible au compte-titres et au PEA-PME**

### Avertissement

<sup>(1)</sup> Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des performances futures du Fonds.

<sup>(2)</sup> Hôtels Sélection Europe N°1 n'offre aucune garantie de protection en capital. Les avantages fiscaux sont acquis à condition de bloquer ses parts 6,5 ans, durée pouvant aller jusqu'à 8,5 ans sur décision de la société de gestion, soit jusqu'au 31 juillet 2025 maximum, et en contrepartie d'un risque de perte en capital.

# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le FCPR Hôtels Sélection Europe N°1 est principalement dédié au financement et au développement de PME hôtelières. **Il comporte un risque de perte en capital et un blocage des parts 6,5 ans, durée prorogeable 2 fois un an sur décision de la société de gestion soit jusqu'au 31 juillet 2025 maximum.**



## Un positionnement ciblé

### / UN EMPLACEMENT PREMIUM

Au cœur de métropoles européennes ou en proche périphérie

### / UN POSITIONNEMENT MILIEU/HAUT DE GAMME

Catégorie 3 ou 4 étoiles

### / UNE CLIENTÈLE DIVERSIFIÉE

Affaires et/ou loisirs



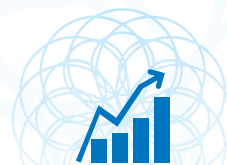
## Diversification

Afin de conserver une totale indépendance quant à ses choix d'investissement, Extendam travaille en architecture ouverte avec :

### / 28 EXPLOITANTS HÔTELIERS DIFFÉRENTS\*

### / 13 ENSEIGNES DIFFÉRENTES

### / EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER



## Création de valeur

Des leviers de performance identifiés lors de l'investissement tels que :

### / LE REPOSITIONNEMENT DE L'ACTIF

(travaux, rénovation, passage sous enseigne)

### / L'IMPLEMENTATION DE TECHNIQUES MODERNES DE GESTION HÔTELIÈRE

\* Données au 31 mai 2016

## Avertissement

Les fluctuations des marchés sur lesquels les PME interviennent peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, les sources de financement et augmenter sensiblement le coût de ce financement. Les investisseurs potentiels doivent comprendre les risques, les avantages et les inconvénients du FCPR Hôtels Sélection Europe N°1 et prendre leur décision d'investissement en se fondant sur le prospectus du Fonds, après avoir examiné la compatibilité avec leur propre situation financière, leur profil d'investisseur, leurs objectifs et leur horizon d'investissement



# MODE DE FONCTIONNEMENT DU FONDS



## Étape 1 :

### CONSTITUTION D'UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ DE PME NON COTÉES

Au cours des premières années de vie du Fonds, celui-ci souscrit des titres de PME non cotées issues du secteur de l'hôtellerie, qui détiennent et exploitent un ou plusieurs hôtels indépendants et/ou franchisés.



## Étape 2 :

### GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE DE PME PENDANT TOUTE LA DURÉE DU FONDS

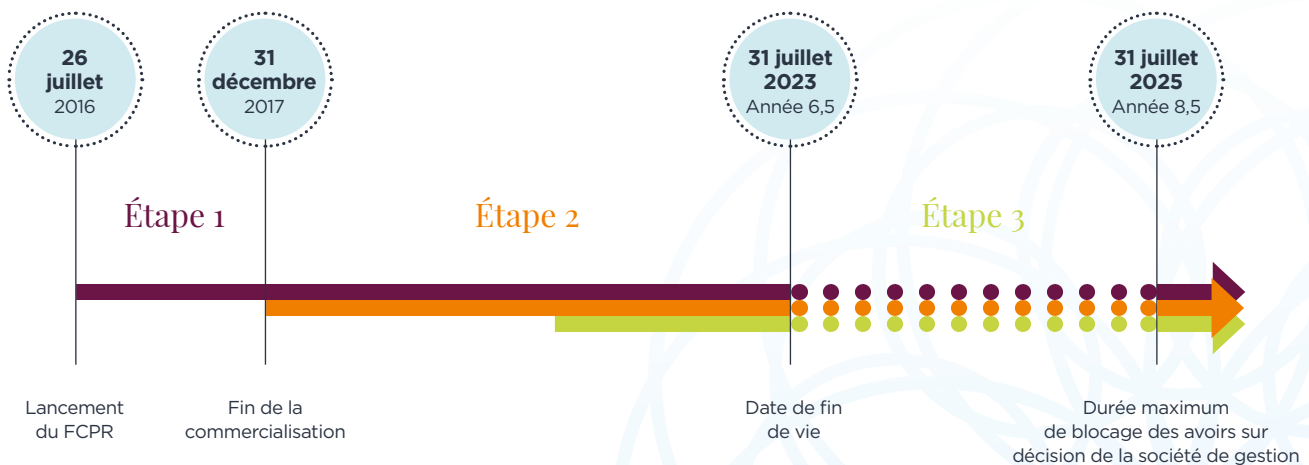
Le portefeuille de PME sera suivi activement pendant toute la durée de vie du Fonds : négociation de la dette, initiation et suivi des travaux, mise sous enseigne des hôtels... L'équipe de gestion s'attachera à investir l'actif du Fonds sur une dizaine de PME environ.



## Étape 3 :

### CESSION DES TITRES DE PME DÉTENUS PAR LE FONDS

A partir de la 6<sup>ème</sup> année et jusqu'à la fin de vie du Fonds (soit 6,5 ans pouvant aller jusqu'à 8,5 ans maximum sur décision de la société de gestion), l'équipe de gestion procède à la cession des titres de PME détenus par le Fonds ou à la liquidation des PME après cession des actifs hôteliers.



# CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Dénomination                       | FCPR Hôtels Sélection Europe N°1  |
| Période de commercialisation       | Jusqu'au 31/12/2017   |
| Droit applicable                   | Droit français  |
| Code isin                          | Part A : FR0013188281   |
| Valeur nominale de la part         | 1000 €  |
| Souscription minimale              | 5000 €  |
| Valorisation                       | Semestrielle (juin et décembre)   |
| Durée de blocage des parts         | 6,5 ans jusqu'au 31 juillet 2023 au plus tard, prorogable 2 fois d'une année sur décision de la Société de Gestion soit jusqu'au 31 juillet 2025 maximum.   |
| Rachat                             | Non autorisé sauf licenciement du souscripteur ou de son conjoint soumis à une imposition commune, invalidité de 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> catégorie du souscripteur ou de son conjoint soumis à une imposition commune, décès du souscripteur ou de son conjoint soumis à une imposition commune. |
| Droit d'entrée                     | 0%  |
| Taux de frais annuels moyen (TFAM) | 4,36% TTC   |
| Partage de la performance          | 10% jusqu'à ce que les souscripteurs perçoivent 1,50 fois le montant de leur souscription, 20% au-delà  |
| Dépositaire                        | Banque Fédérative du Crédit Mutuel (BFCM)   |
| Société de gestion                 | Extendam  |
| Commissaire aux comptes            | Ernst & Young   |

## LA CLAUSE D'ALIGNEMENT DES INTÉRÊTS

Extendam a souhaité prendre un engagement fort en matière d'intéressement à la performance.

Extendam pourra prétendre à sa quote-part de la performance au taux de 10% des plus-values jusqu'à ce que les souscripteurs perçoivent 1,50 fois le montant de leur souscription ; au-delà de 1,50, Extendam pourra prétendre à sa quote-part de la performance au taux de 20% (**en contrepartie d'un investissement initial dans le FCPR qui ne représentera que 0,25% minimum du total des souscriptions**).

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

| Prix des actions souscrites par le Fonds Hôtels Sélection Europe N°1 | 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 très suffisants pour que le mécanisme d'intéressement se déclenche |
|--|--|--|--|---|
| Prix de souscription d'une action (en €)                             | 100  | 100  | 100  | 100   |
| Valorisation de la société lors de la cession (en € pour une action) | 50   | 150  | 200  | 400   |
| Prix de cession si mécanisme d'intéressement (en €)                  | NA   | NA   | 175  | 260   |
| Prix de cession sans mécanisme d'intéressement (en €)                | 50   | 150  | NA   | NA  |
| Différence induite par le mécanisme d'intéressement (en €)           | 0  | 0  | -25  | -140  |

Certaines clauses de pactes d'actionnaires 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, peuvent diluer l'ensemble des actionnaires de la société au profit des bénéficiaires de ces clauses. Toutes choses étant égales par ailleurs, la performance finale pour l'ensemble des actionnaires de la PME, dont le Fonds Hôtels Sélection Europe N°1, est impactée par cette dilution. Par conséquent, ces mécanismes viennent diminuer la performance potentielle du Fonds.

105

Laurent MOURGUET

Créateur de Guignol / Creator of Guignol puppet

(1918 - 2014)







extendam

Extendam - 79 rue La Boétie - 75008 Paris  
T : 01 53 96 52 50 - F : 01 53 96 52 51 - [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

