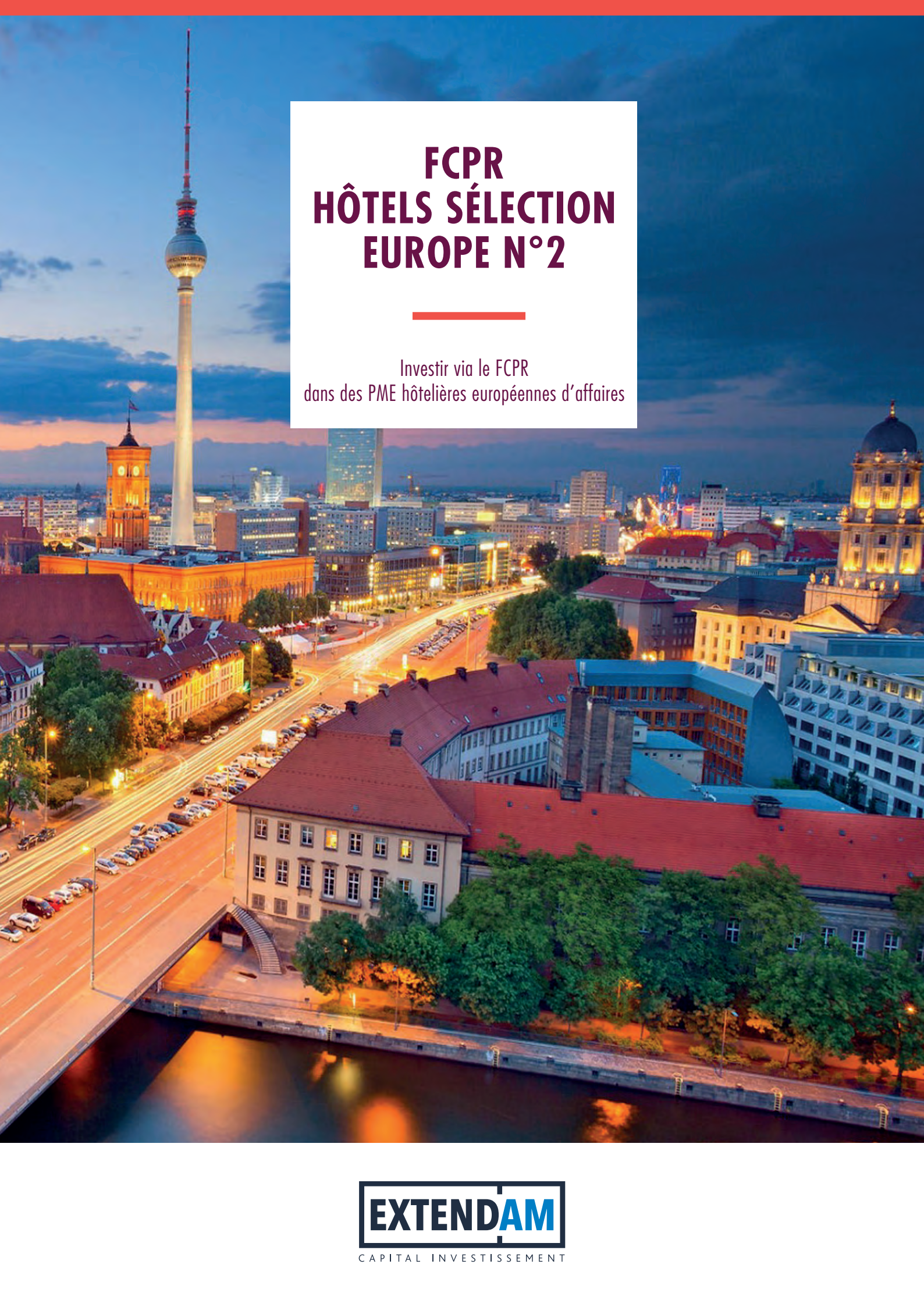




FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°2

Investir via le FCPR
dans des PME hôtelières européennes d'affaires

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

Avec près de 90 millions de touristes attendus en 2018 selon une étude publiée par le Conseil mondial du voyage et du tourisme (WTTC), la France devrait garder sa place de première destination touristique au monde. Il est même prévu que **la France accueille plus de 118 millions de touristes en 2028**. La fréquentation touristique est donc bel et bien repartie à la hausse.

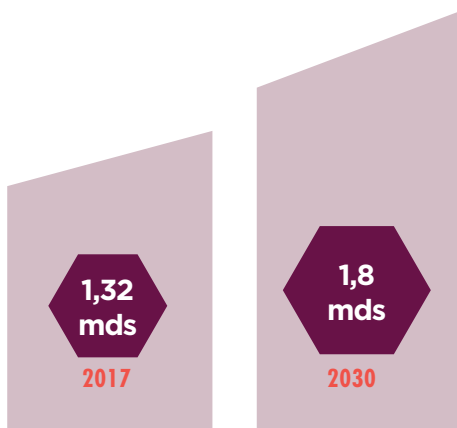
**D'ici 10 ans,
le tourisme représentera
10% du PIB de la France***

*Source : WTTC - Étude : Economic impact France - mars 2018

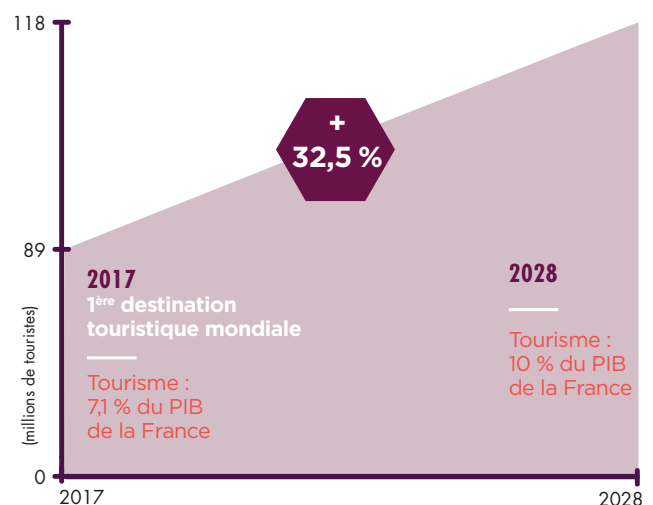
En 2017, le secteur du tourisme représentait 7,1% du PIB de la France, et les touristes ont dépensé 44,3 milliards d'euros en France, soit +6,4% par rapport à 2016. Cette trajectoire devrait se poursuivre dans les années à venir, boostée notamment par de grands événements sportifs mondiaux (comme par exemple la Coupe du Monde de Rugby en 2023 et les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024) et le Grand Paris, **le plus important projet urbain en Europe** à horizon 2030.

PRÉVISION DE L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TOURISTES

MONDE



FRANCE



Pour autant, la France ne dispose pas encore des capacités d'hébergement suffisantes pour faire face à une hausse constante de touristes d'ici 2030.

Nombreux sont les terrains à investir pour que la France soit à la hauteur de ses ambitions : amélioration des capacités d'accueil, rénovation et mise aux normes de son parc hôtelier, augmentation

du nombre d'hôtels dans la capitale et en province, innovations numériques... De vastes chantiers qui **nécessitent des investissements, une vision et une stratégie à long terme pour défendre ce trésor national français, ne pas manquer les belles opportunités à venir et laisser nos parts de marché à des voisins plus réactifs.**

UN NÉCESSAIRE RATTRAPAGE DES INVESTISSEMENTS



Taux d'occupation moyen des hôtels à Paris en 2017



Évolution du nombre de chambres d'hôtel en France au cours des 15 dernières années (vs + 20% en Espagne)



Chambres d'hôtel nécessaires en Île-de-France d'ici 2025

Un investissement dans le FCPR Hôtels Sélection Europe N°2 comporte un risque de perte en capital et une durée de blocage des parts de 6,5 ans, prorogeable 2 fois un an sur décision de la société de gestion de portefeuille, soit jusqu'au 30 avril 2027 maximum. L'investissement en

titres de PME du secteur hôtelier comporte des risques spécifiques. Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas de la performance future des PME sélectionnées et du Fonds.

(1) CCI Paris « 20 sur 20 en 2020 » - Rapport du conseil de promotion du tourisme - Juin 2015 (2) Interview Christian Mantei, 28 juin 2018

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

Le FCPR Hôtels Sélection Europe N°2 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°2** 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 recherchez une solution d'investissement **éligible au compte-titres ou au PEA-PME**
- Vous souhaitez investir dans un **véhicule d'investissement dédié aux PME issues de l'hôtellerie en Europe**, un des secteurs économiques les plus résilients ⁽¹⁾
- Vous souhaitez bénéficier d'un **cadre fiscal privilégié** ⁽²⁾

Avertissement

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

⁽²⁾ 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 27 août 2027 maximum, et en contrepartie d'un risque de perte en capital.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le FCPR Hôtels Sélection Europe N°2 est principalement dédié au financement et au développement de PME hôtelières. **Il comporte un risque de perte en capital et un blocage des parts de 6,5 ans, durée prorogeable 2 fois un an sur décision de la société de gestion soit jusqu'au 27 août 2027 maximum.**



Un positionnement ciblé

/ UN EMPLACEMENT PREMIUM

Au cœur de métropoles européennes ou en proche périphérie

/ UN POSITIONNEMENT MILIEU/HAUT DE GAMME

Catégorie 2 à 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 :

/ **40 EXPLOITANTS HÔTELIERS DIFFÉRENTS***

/ **20 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'IMPLÉMENTATION DE TECHNIQUES MODERNES DE GESTION HÔTELIÈRE**

* Données au 30 juin 2018

Avertissement

Les investisseurs potentiels doivent comprendre les risques, les avantages et les inconvénients du FCPR Hôtels Sélection Europe N°2 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.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS

Dénomination	FCPR Hôtels Sélection Europe N°2
Période de commercialisation	Jusqu'au 31/12/2019
Droit applicable	Droit français
Code isin	Part A : FR0013350006
Valeur nominale de la part	1000 €
Souscription minimale	5000 €
Valorisation	Semestrielle (juin et décembre)
Durée de blocage des parts	6,5 ans jusqu'au 27/08/2025 au plus tard, prorogeable 2 fois d'une année sur décision de la Société de Gestion soit jusqu'au 27/08/2027 maximum.
Rachat	Non autorisé sauf licenciement du souscripteur ou de son conjoint soumis à une imposition commune, invalidité de 2 ^e et 3 ^e 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)	4,20% TTC maximum (dont commission de gestion perçue par la société de gestion de 2,95% TTC / an maximum)
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 SCENARII 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°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

Certaines actions de préférence et/ou clauses de pactes d'actionnaires des PME pourront prévoir des mécanismes qui limiteront la performance potentielle du Fonds, tels que des mécanismes d'intéressement d'autres actionnaires (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 Hôtels Sélection Europe N°2, est impactée par une dilution ou une répartition inégalitaire 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.

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 (PVLVT)

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 détiendrez et de votre situation individuelle.

TABLEAU RÉCAPITULATIF PRÉSENTANT LES AUTRES FONDS DE CAPITAL INVESTISSEMENT (FCPI / FIP / FCPR) GÉRÉS PAR EXTENDAM AU 31 DÉCEMBRE 2017

Dénomination	Date de création	Pourcentage de l'actif ⁽¹⁾ éligible (quota de 50% pour les FCPR, 60% pour les FIP ⁽²⁾ et les FCPI) à la date du 31/12/2017	Date à laquelle l'actif doit comprendre au moins 50% pour les FCPR, 60% pour les FIP ⁽²⁾ et les FCPI, de titres éligibles
FCPR UFF Actifs Non Cotés N°2	2013	97%	31 décembre 2014
FCPR Legal & General Stratégie Hôtels	2014	72%	30 juin 2016
FCPR Gresham Stratégie Hôtels N°2	2015	61%	30 juin 2017
FCPR Hôtels Sélection Europe N°1	2016	12%	31 décembre 2018
FCPR Gresham Stratégie Hôtels Europe	2017	0%	30 juin 2019
FIP Commerce & Foncier N°1	2010	59% ⁽³⁾	2 décembre 2012
FIP Patrimoine & Hôtel N°1	2011	92% ⁽³⁾	30 avril 2013
FIP Hôtel & Commerce N°1	2011	55% ⁽³⁾	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	60%	31 juillet 2016
FIP Patrimoine & Hôtel N°4	2014	100%	30 juin 2017
FIP Patrimoine Capital France N°1	2014	100%	30 juin 2017
FIP Patrimoine & Hôtel N°5	2015	69%	30 juin 2018
FIP Patrimoine Capital France N°2	2015	95%	30 juin 2018
FIP Rayonnement France N°1	2016	53%	30 juin 2019
FIP Direction France N°1	2016	37%	30 juin 2019
FIP Rayonnement France N°2	2017	8%	30 juin 2020
FIP Direction France N°2	2017	0%	30 juin 2020
FCPI Multi-Cibles N°3	2011	52% ⁽³⁾	30 avril 2013
FCPI Multi-Valeurs N°1	2012	100%	30 avril 2014
FCPI Multi-Cibles N°4	2012	82%	30 avril 2014

⁽¹⁾ Calculé d'après les comptes arrêtés au 31 décembre 2017, selon la méthode définie aux articles R.214-35, 65, 47 du Code monétaire et financier.

⁽²⁾ Quota de 70% pour les FIA dont la date de constitution est postérieure au 1^{er} janvier 2014.

⁽³⁾ Fonds en pré-liquidation

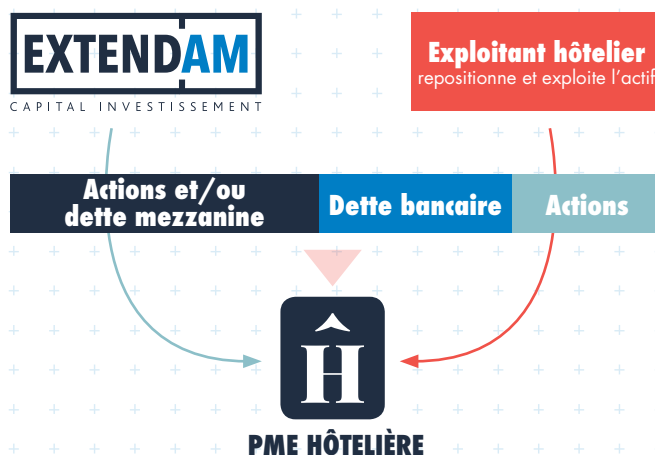
LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR EXTENDAM VIA DES PME HÔTELIÈRES AU 30 JUIN 2018

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

160 hôtels

10 000 chambres

NOTRE MÉCANISME D'INVESTISSEMENT : LE CO-INVESTISSEMENT SYSTÉMATIQUE AVEC UN PROFESSIONNEL DE L'HÔTELLERIE



Acteur majeur du capital
investissement français

Investissant sur des actifs tangibles
à forte valeur ajoutée

700M€

sous gestion

3

30

collaborateurs

typologie
d'investisseurs
gestion privée, de fortune
& institutionnels

HÔTELLERIE MAJORITAIREMENT D'AFFAIRES EUROPÉENNE



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EUROPÉEN



