

INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR

FIP SOLIDAIRE MAIF 2020

Code ISIN Parts A : FR0013531332

Fonds d'investissement de proximité soumis au droit français

Société de gestion : EXTENDAM

« 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 ».

1 Objectifs et politique d'investissement

- Description des objectifs et de la politique d'investissement du Fonds¹:

Le Fonds a pour objectif d'investir principalement dans des Titres Eligibles de PME hôtelières françaises exerçant majoritairement leur activité dans le domaine de l'hôtellerie d'affaires et une activité d'exploitation de fonds de commerce en France (la « Zone Géographique »). Les PME hôtelières, disposant, selon l'équipe de gestion, d'un fort potentiel de croissance principalement dans le domaine de l'hôtellerie d'affaires, seront situées dans des métropoles françaises ou des villes de taille intermédiaire favorisant l'accueil de la clientèle domestique et contribuant activement à la dynamique des villes. Elles répondront aux critères établis à l'article L. 214-31 du Code monétaire et financier et visés par la réglementation applicable aux FIP éligibles aux dispositifs de réduction et d'exonération d'impôt sur le revenu prévus aux articles 163 quinquièmes B et 199 terdecies-0 A VI du CGI ; Les cibles d'investissement privilégiées du Fonds seront notamment des PME exploitant directement ou indirectement des hôtels d'affaires ou dits « hôtels économiques/bureaux », disposant de 2* à 4*, de 50 à 200 chambres, à proximité des gares et des transports et dont les autres caractéristiques sont largement détaillées à l'article 3.2 « Stratégie d'investissement » du règlement du Fonds.,

Elles devront disposer de solides fondamentaux historiques d'exploitation (CA, taux d'occupation, revenu moyen par chambre, ...) et/ou d'un important potentiel de développement avec des perspectives de valorisation réelles et compatibles avec l'horizon de liquidité du Fonds et tendant à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance selon les modalités décrites aux articles 3.2 et 3.4 du règlement du Fonds

Le Fonds s'engage à porter à 90 % le Quota du FIP. Dans cette optique, l'objectif de gestion du Fonds sur la fraction de l'actif incluse dans le Quota du FIP soumis aux critères visés à l'article 4 est de (i) recevoir des éventuels revenus et (ii) aboutir à la valorisation des actifs détenus par les PME, puis de (a) céder les actifs détenus par les PME dans le cadre de cessions industrielles à d'autres acteurs du marché, des utilisateurs finaux ou de cessions financières à de nouveaux investisseurs reprenant les actifs de la PME, (b) céder les titres des PME et/ou (c) encaisser le boni en cas de liquidation des PME, afin d'offrir aux Investisseurs une perspective de plus-value à moyen ou long terme sur le portefeuille de participations du Fonds.

Le Fonds investira le Quota Libre, soit 10% du montant total des souscriptions de Parts, en titres de capital de la Société France Active Investissement, société par actions simplifiées à capital variable dont le siège social est situé 3 rue Franklin, à Montreuil (93100), et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 383 110 509. France Active Investissement est une société du groupe associatif France Active qui lui permet d'investir dans des entreprises sociales et solidaires. Son objectif est de renforcer la structure financière des entreprises solidaires et des associations d'utilité sociale pour contribuer directement à la cohésion sociale sur les territoires et à la création d'emplois pour les personnes en difficulté.

Le quota d'investissement en Titres Eligibles visé à l'article L. 214-31 du Code monétaire et financier doit comprendre 40% minimum de titres ou parts reçus en contrepartie de souscriptions au capital, de titres reçus en remboursement d'obligations, ou de titres reçus en contrepartie d'obligations converties de PME répondant aux conditions mentionnées à l'article 4.2.2 du Règlement du Fonds. L'actif du Fonds ne peut être constitué à plus de 25 % 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. Pour les investissements en portefeuille, il n'a pas été défini de répartition cible entre les émetteurs privés et publics, ni de contrainte de notation pour les titres de créance.

- Caractéristiques essentielles du Fonds

* Principales catégories d'instruments financiers dans lesquelles le Fonds peut investir, s'agissant de la fraction d'actif du Quota du FIP :

- des actions de sociétés non admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers français ou étranger (actions ordinaires ou actions de préférence) ;
- des titres admis sur un système multilatéral de négociation, dans les conditions exposées en détail à l'article 4 du Règlement du Fonds ;
- 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 l'Union européenne ;
- des titres donnant accès au capital social de sociétés non admis à la négociation sur un marché d'instruments financiers français ou étranger dans les conditions exposées à l'article 4 du Règlement du Fonds ;
- dans la limite de 15 % de l'actif du Fonds, et pour la durée de l'investissement réalisé, des avances en compte courant consenties aux PME Eligibles dans lesquelles le Fonds détient au moins 5 % du capital.

Le Fonds n'investira en aucun cas dans des actions de préférence bénéficiant de droits (financiers ou politiques) inférieurs à ceux dont bénéficient les actions ordinaires du même émetteur. Le Fonds n'investira pas non plus dans des actions de préférence qui pourraient offrir une option/obligation/promesse de rachat (i) à la main des actionnaires historiques ou majoritaires de l'émetteur cible, (ii) via un prix de cession ou un taux de rendement interne maximum fixé à l'avance, ou (iii) qui pourrait être de nature à plafonner et/ou limiter la performance de l'action de

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

préférence. Le Fonds ne conclura pas de pactes d'actionnaires qui pourraient offrir une option/obligation/promesse de rachat telle que visée aux points (i) à (iii) ci-dessus. Les pactes conclus par le Fonds pourront comprendre 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 néanmoins diluer l'ensemble des actionnaires de la PME au profit des bénéficiaires de ces clauses. 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, est impactée par une dilution ou 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.

* *Le type de gestion retenu par le Fonds :*

La stratégie d'investissement repose notamment sur un double levier:

- l'augmentation des paramètres opérationnels d'exploitation (prix moyen par chambre, taux d'occupation, résultat d'exploitation, ...) des hôtels comme détaillés à l'article 3.2 du règlement du Fonds;
- le recours à l'endettement bancaire par les PME pour l'acquisition et/ou la rénovation des actifs hôteliers. La dette bancaire pourrait représenter entre 50 et 80% du montant de l'investissement.

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 Fond, avec, comme objectif, de détenir en cours de vie du Fonds, au minimum dix hôtels via des PME hôtelières offrant une diversification géographique d'investissement. Cette donnée indicative dépend notamment du montant de l'actif du Fonds

* *Principales catégories d'instruments financiers dans lesquelles le Fonds peut investir la trésorerie en cours de vie :*

- *gestion de la trésorerie avant investissement :*

Dans l'attente de leur investissement, les sommes collectées pourront être investies en parts ou actions d'OPC (de nature monétaire, action et/ou obligataire) et/ou en instruments du marché monétaire (ex: titres de créances négociables à court terme, titres de créances négociables à moyen terme, etc..) sélectionnés par la Société de Gestion selon une analyse de crédit interne basée sur les critères de qualité de crédit des titres et des émetteurs et dont la notation, au moment de la souscription, ne sera pas inférieure à A-3 dans l'échelle de notation Standard & Poor's ou une notation équivalente dans celle de Fitch, ou de Moody's. L'acquisition ou la cession de ces instruments du marché monétaire ne se fondera pas sur le seul critère de la notation.

- *gestion de la trésorerie issue des revenus et plus-values générés par les participations dans les PME en portefeuille, en cours de vie du Fonds et lors de la phase de désinvestissement :*

Le Fonds investira la trésorerie de manière dynamique (i) en OPC dont l'actif pourrait être composé notamment d'instruments du marché monétaire, de titres de créance (incluant des titres de créance spéculatifs) et d'actions (exposition possible aux matières premières par la détention de contrats sur indices) et qui pourront être gérés par une société de gestion liée à la Société de Gestion et (ii) dans d'autres classes d'actifs telles que des titres de créance, et des instruments monétaires en direct, selon les modalités exposées en détail à l'article 3.2 (iii) du Règlement du Fonds.

* *Phases de vie du Fonds :*

- Phase d'investissement en titres de PME (hors opérations financières liées à la restructuration et à la cession d'une participation) : six ans à compter de la Date de Constitution du Fonds (30 décembre 2026 au plus tard) à huit ans à compter de la Date de Constitution du Fonds (30 décembre 2028 au plus tard) en fonction de la durée de vie du Fonds.
- Phase de désinvestissement et liquidation (hors opérations financières liées à la restructuration et à la cession d'une participation) : une à trois années maximum en cas de prorogation de la durée de vie du Fonds (30 décembre 2026 au 30 décembre 2029 au plus tard).
- Clôture de la liquidation : 30 décembre 2029 au plus tard.

* *Durée de blocage :*

Les avoirs de l'Investisseur sont bloqués par principe pendant 7 ans à compter de la Date de Constitution du Fonds (le 31 décembre 2020 au plus tard), durée prorogée le cas échéant par la Société de Gestion, pour une durée maximum de deux (2) fois un (1) an (30 décembre 2029 au plus tard).

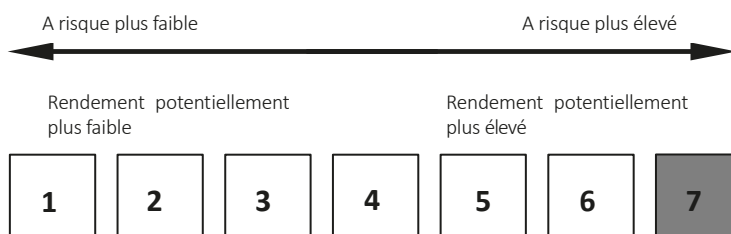
Il n'y a pas de possibilité de rachat conformément à l'article 10 du Règlement du Fonds. Ce Fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant le 30 décembre 2029.

* *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 prenant fin le 31 décembre de la 5^{ème} année suivant celle de la souscription.

2 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, secteur hôtelier, investissement dans des titres non cotés, etc.), et dont la liste détaillée figure dans le Règlement du Fonds, aux pages 12 à 16. L'Investisseur est invité à prendre connaissance de l'article 3.3 du Règlement intitulé "Profil du 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 de perte en capital du fait de son investissement en titres non cotés. Rien ne garantit en effet que le Fonds atteindra ses objectifs de rendement ni que les sommes investies seront recouvrées.

* *Risque important pour le Fonds non pris en compte dans l'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 (Euronext Growth ou Marché Libre). Ces marchés ne présentent pas la même liquidité que les marchés réglementés.

3 Frais, commissions et partage des plus-values

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

Le Taux de Frais Annuel Moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

- le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds, y compris prorogations, telle qu'elle est prévue dans son Règlement ;
- et le montant des souscriptions initiales totales définies à l'article 1 de l'arrêté du 10 avril 2012

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

(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.

Répartition des taux de frais annuels moyens (TFAM) maximaux gestionnaire et distributeur par catégorie agrégée de frais		
Catégorie agrégée de frais	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximaux)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	Dont distributeur maximal TFAM
Droits d'entrée et de sortie (1)	0,33 %	0,33 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	2,42 %	0,75 %
Frais de constitution	0,0 %	Néant
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,25%	Néant
Frais de gestion indirects	0,48 %	Néant
Total	3,48 % = valeur du TFAM_GD	1,08 % = valeur du TFAM_D

Le montant total des frais et commissions perçus par les fournisseurs de services concernés du Fonds, par application des dispositions de l'article 199 terdecies-0 A VII du Code Général des Impôts, n'excèdera pas, conformément à l'arrêté du 11 juin 2018, un montant égal à 30 % des souscriptions réalisées par les Porteurs de Parts. La Société de Gestion s'engage par ailleurs à ne plus prélever de frais à compter de l'atteinte du plafonnement mentionné ci-dessus et à fournir le même niveau de prestation pendant toute la durée du Fonds.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer aux pages 41 à 46 du Règlement du Fonds, disponible sur le site internet www.extendam.com.

Modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest »)

Modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest »)		
Description des principales règles de partage de la plus-value (« carried interest »)	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
Pourcentage des Produits et Plus-Values Nets de charges du Fonds attribué à des Parts dotées de droits différenciés dès lors que le nominal des Parts Ordinaires aura été remboursé au souscripteur	<u>PVD</u>	20 %
Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les Porteurs de Parts dotées de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	<u>SM</u>	0,25 %
Pourcentage de rentabilité du Fonds qui doit être atteint pour que les Porteurs de Parts dotées de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	<u>RM</u>	120 %

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : sur la durée de vie maximum du Fonds soit 9 ans.

Le calcul est réalisé sur la base d'un montant initial de Parts Ordinaires souscrites hors droits d'entrée de 1000 euros.

Comparaison normalisée, selon trois scénarios de performance, entre le montant des Parts Ordinaires souscrites par le souscripteur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour le souscripteur du « carried interest »				
Scénarios de performance (évolution du montant des Parts Ordinaires souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur toute la durée de vie du Fonds (y compris prorogations), pour un montant initial de Parts Ordinaires souscrites de 1000 dans le Fonds			
	Montant initial des Parts Ordinaires souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du "carried interest"	Total des distributions au bénéfice du souscripteur de Parts Ordinaires lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50%	1000	283	0	217
Scénario moyen : 150%	1000	283	3	1213
Scénario optimiste : 250%	1000	283	203	2013

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 prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris en application du décret n°2012-465 du 10 avril 2012 relatif 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 du CGI.

4 Informations pratiques

- **Dépositaire** : Banque Fédérative du Crédit Mutuel (BFCM), 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg
- **Lieu et modalités d'obtention d'information sur le Fonds (règlement/rapport annuel ou semestriel/composition d'actif/ lettre annuelle)** : 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.extendam.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 communiquées à l'Autorité des marchés financiers et à tout Porteur de Parts à sa demande dans les huit (8) jours de leur établissement.

Toute information complémentaire pourra être obtenue auprès du Service Clients EXTENDAM par téléphone au +33 (1) 53 96 52 50 ou par courriel à l'adresse suivante : infos@extendam.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 des articles L. 214-28 et L. 214-31 du Code monétaire et financier et des articles 163 *quinquies* B II et 199 *terdecies*-0 A du Code général des impôts (CGI), il peut permettre, sous certaines conditions et dans certaines limites, aux Investisseurs personnes physiques Porteurs de Parts A de bénéficier des avantages fiscaux prévus aux articles 163 *quinquies* B du CGI, 150-0 A III du CGI et / ou 199 *terdecies*-0 A VI *bis* du CGI.

Par ailleurs, la législation fiscale de l'Etat membre d'origine du Fonds peut avoir une incidence sur la situation fiscale personnelle d'un Investisseur. Le traitement fiscal des montants versés par le Fonds à un Investisseur situé en France ou hors de France dépend (i) de la nature des revenus distribués ; et (ii) des dispositions fiscales applicables au niveau de la juridiction du Fonds, des PME et de celle de l'Investisseur concerné. L'application d'une retenue à la source au niveau de la juridiction du Fonds et/ou des PME est susceptible de réduire les sommes collectées par le Fonds et par voie de conséquence les montants pouvant être versés par celui-ci aux Investisseurs. Par ailleurs, les montants pouvant être versés par le Fonds à certains Investisseurs peuvent également être soumis à une retenue à la source susceptible de réduire lesdites sommes.

La Société de gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la délivrance de l'agrément par l'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.

Informations diverses : La responsabilité de la Société de Gestion, EXTENDAM, 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 peut émettre d'autres catégories de parts (parts de catégorie B). Vous trouverez plus d'informations sur ces autres catégories de parts dans le Règlement.

« *Le Fonds est agréé par l'AMF et réglementé le 23/10/2020.* »

EXTENDAM- 79, rue La Boétie- 75008 Paris
T : 01 53 96 52 50 - F : 01 53 96 52 51
SGP agréée par l'AMF sous le numéro GP 13000002
SA au capital de 1 800 000 €
RCS Paris B 789 931 318