FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3

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[2].

QU'EST-CE QUE LE FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3 ?

Le FCPR[1] HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3 est une solution d'épargne collective qui permet d'investir dans le domaine de l'hôtellerie d'affaires en Europe. Le portefeuille du FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3 comprendra au minimum 10 hôtels (via des PME hôtelières) permettant notamment une diversification géographique des investissements.

[1] FCPR : Fonds Commun de Placement à Risques

À QUI S'ADRESSE CETTE SOLUTION ?

- Vous êtes une personne physique ou une personne morale à la recherche d'une solution de diversification au sein de votre portefeuille ;
- Vous souhaitez investir dans un véhicule d'investissement dédié aux PME issues de l'hôtellerie en Europe, un des secteurs économiques les plus résilients selon la Société de Gestion [2] ;
- Vous souhaitez bénéficier d'un cadre fiscal privilégié [3].

[2] 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.

[3] 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 décembre 2028 maximum, et en contrepartie d'un risque de perte en capital.

QUELLE EST LA FISCALITÉ DU FCPR ?

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)

Éligible PEA-PME et compte-titres

QUELS SONT LES OBJECTIFS DE PERFORMANCE ?

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 %), 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.*

***Le FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3 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 31 décembre 2028 maximum.*

QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Le FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3* a pour objet principal la constitution d'un portefeuille d'une dizaine de participations minoritaires, dans le cadre d'opérations d'investissements dans des PME non cotées dont le siège est en Europe, ayant pour objet l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de l'hôtellerie.

Les PME pourront acquérir les murs et le fonds de commerce ou le fonds de commerce uniquement. Les PME pourront également créer le fonds de commerce qu'elles exploiteront.

ESG

- Mise en place d'une démarche ESG (critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance) pour chaque investissement hôtelier réalisé.

POSITIONNEMENT CIBLÉ

- Centre-ville ou proche périphérie de métropoles européennes ;
- Un positionnement milieu de gamme dans la catégorie 2 à 4 étoiles ;
- Une clientèle diversifiée affaires et/ou tourisme.

CRÉATION DE VALEUR

L'augmentation des paramètres opérationnels d'exploitation (prix moyen par chambre, taux d'occupation, résultat d'exploitation, ...) des hôtels grâce, par exemple :

- À la réalisation de travaux de rénovation ou de rafraîchissement permettant de mettre l'hôtel aux normes et le rendre plus attractif ;
- Au repositionnement de l'hôtel en le changeant de catégorie ;
- Au passage sous enseigne permettant de bénéficier pleinement de la notoriété de la marque, des actions de communication globales, d'un accompagnement constant avec la mise en place d'un mode de gestion moderne et optimisé (centrale de réservation, yield management, marketing & publicité, ...) ;

** Les investisseurs potentiels doivent comprendre les risques, les avantages et les inconvénients du FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3 et prendre leur décision d'investissement en se fondant sur la documentation réglementaire du Fonds, après avoir examiné la compatibilité avec leur propre situation financière, leur profil d'investisseur, leurs objectifs et leur horizon d'investissement.*

AVERTISSEMENT

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée de 6,5 ans, prorogeable de deux (2) fois un (1) an sur décision de la Société de Gestion, soit une durée de 8,5 ans maximum. Le Fonds 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 décrits à la rubrique «profil de risque» 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.

EXTENDAM EN CHIFFRES

CHOISIR EXTENDAM, C'EST BÉNÉFICIER DE L'EXPÉRIENCE ET DE LA NOTORIÉTÉ D'UNE SOCIÉTÉ DE GESTION RECONNUE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN EUROPE

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 AU 30 SEPTEMBRE 2019

2 MDS€	136	186	13 200
valeur d'actifs*	investissements	hôtels**	chambres

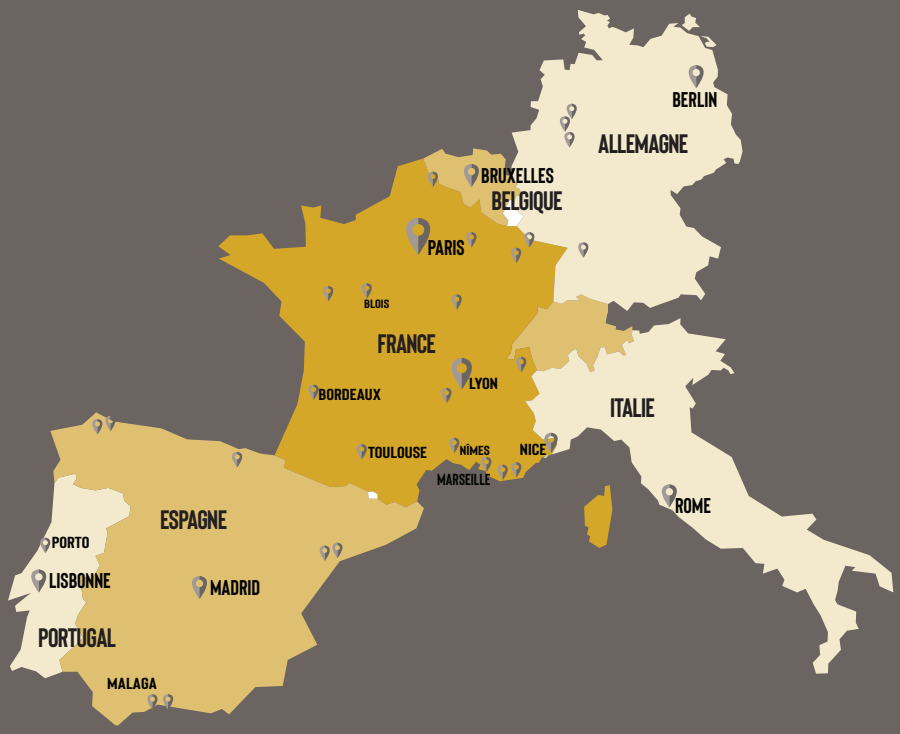
** Dans lesquels les véhicules d'investissements gérés par EXTENDAM ont investi.*

*** 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.

L'EUROPE, UN POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR

1ER PARC HÔTELIER MONDIAL

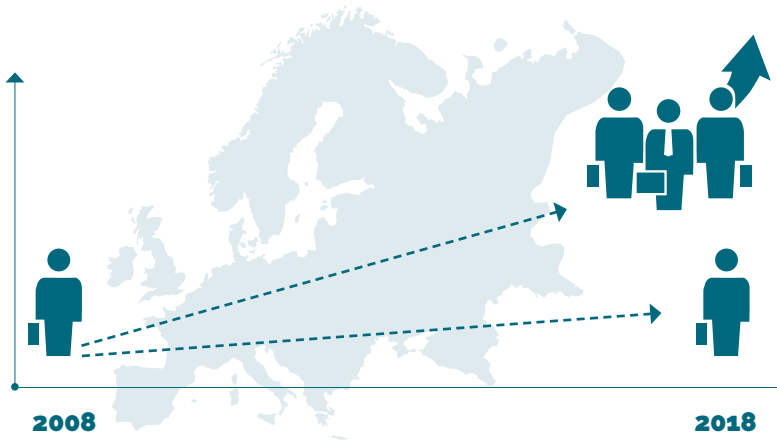
2,5 MILLIARDS DE NUITÉES

48% DE NUITÉES PROFESSIONNELLES

Source : AccorHotels, 2018

UN TERRITOIRE ÉCONOMIQUE MAJEUR

Une population active qui se déplace de plus en plus



+ 5,3 % Progression moyenne du besoin d'hébergement de la population active par an sur 10 ans

+ 1 % Évolution moyenne de la population active par an sur 10 ans

Source : Eurostat, 2015

Les performances passées du secteur hôtelier (y compris sa taille et sa croissance) ainsi que ses performances futures (et son potentiel de croissance estimé) ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et du Fonds.

INFORMATIONS SUR LES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE (ESG)

EthiFinance

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

En tant que gestionnaire de fonds d'investissement, EXTENDAM souhaite accompagner les hôteliers dans la mise en place d'objectifs de développement durable.

Le FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3 intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (E,S, et G) et accompagne les hôteliers dans leur mode de fonctionnement et de consommation des ressources.

Dès la phase d'étude d'un projet d'investissement, nous mettons en place une démarche de progrès sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, démarche revue annuellement pendant toute la durée de notre accompagnement (participation). Ainsi, nous favorisons une gestion de plus en plus responsable de nos hôtels.

Par essence, l'activité d'EXTENDAM est de financer des actifs hôteliers nécessitant des travaux de rénovation, une amélioration de l'expérience client et des pratiques de gestion au quotidien. Ces établissements hôteliers sont plus que jamais au cœur du débat autour de la consommation responsable (eau, énergie), de la réduction des inégalités et des enjeux de formation.

La diversité de nos actifs exige un suivi rigoureux de la part de nos équipes de gestion. C'est pourquoi nous avons développé un outil en partenariat avec Ethi Finance, afin de mesurer les progrès réalisés par les PME hôtelières en matière de gestion durable. Pour nos souscripteurs du FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3, un reporting spécifique ESG sera réalisé.

LES CARACTÉRISTIQUES

FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3

DÉNOMINATION	FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3
Période de commercialisation	Jusqu'au 31/12/2020
Droit applicable	Droit français
Code ISIN	Part A : FR0013464583
Date d'agrément AMF	21/01/2020
Valeur nominale de la part	1 000 €
Souscription minimale	5 000 €
Valorisation	Semestrielle (juin et décembre)
Durée de blocage des parts	6,5 ans jusqu'au 31/12/2026 au plus tard, prorogeable 2 fois d'une année sur décision de la Société de Gestion soit jusqu'au 31/12/2028 au plus tard.
Rachat	Non autorisé sauf licenciement du souscripteur ou de son conjoint soumis à une imposition commune, invalidité de 2e et 3e 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)	4,29 % TTC maximum (dont commission de gestion perçue par la Société de Gestion de 3,10 % 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 représentera 0,25 % minimum du total des souscriptions).

EXEMPLE DE SCENARII

Exemple de scenarii du prix d'une action d'une participation détenue par le FCPR HÔTEL SÉLECTION EUROPE N°3 avec ou sans mise en œuvre d'un mécanisme d'intéressement

PRIX DES ACTIONS SOUSCRITES PAR LE FONDS HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3	**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 FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3, 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.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA GAMME DES FONDS EXTENDAM

Autres fonds de capital investissement (FCPR / FIP) gérés par EXTENDAM au 30 juin 2019

DÉNOMINATION	Date de création	Pourcentage de l'actif [1] éligible (quota de 50 % pour les FCPR et 60 % [2] pour les FIP) à la date du 30/06/2019	Date à laquelle l'actif doit comprendre au moins 50 % pour les FCPR et 60 % [2] pour les FIP, de titres éligibles
FCPR UFF Actifs Non Cotés N°2	2013	98%	31 décembre 2014
FCPR Legal & General Stratégie Hôtels	2014	80%	30 juin 2016
FCPR Gresham Stratégie Hôtels N°2	2015	79%	30 juin 2017
FCPR Hôtels Sélection Europe N°1	2016	67%	31 décembre 2018
FCPR Gresham Stratégie Hôtels Europe	2017	52%	30 juin 2019
FCPR Hôtels Sélection Europe N°2	2018	2%	31 décembre 2020
FCPR Extend Sunny Oblig & Foncier	2019	-	30 juin 2021
FIP Commerce & Foncier N°1	2010	N/A* en préliquidation	2 décembre 2012
FIP Patrimoine & Hôtel N°1	2011	N/A en préliquidation	30 avril 2013
FIP Hôtel & Commerce N°1	2011	N/A en préliquidation	30 novembre 2013
FIP Patrimoine & Hôtel N°2	2012	N/A en préliquidation	30 avril 2014
FIP Hôtel & Commerce N°2	2012	N/A en préliquidation	30 novembre 2014
FIP Patrimoine & Hôtel N°3	2013	N/A en préliquidation	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	100%	30 juin 2018
FIP Patrimoine Capital France N°2	2015	100%	30 juin 2018
FIP Rayonnement France N°1	2016	100%	30 juin 2019
FIP Direction France N°1	2016	100%	30 juin 2019
FIP Rayonnement France N°2	2017	52%	30 juin 2020
FIP Direction France N°2	2017	51%	30 juin 2020
FIP Extendam Objectif France	2018	-	30 juin 2022

1 Calculé d'après les comptes arrêtés au 30 juin 2019, selon la méthode définie à l'article R. 214-35 ou R. 214-65 du Code monétaire et financier.
2 Quota de 70% pour les FIP dont la date de constitution est postérieure au 1er janvier 2014.
** N/A : Non applicable*

Date d'édition du document : janvier 2020

PEFC 10-31-1209 / **Certifié PEFC** / Cet imprimé est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / pefc-france.org

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

EXTENDAM - 79, rue La Boétie - 75008 Paris
Tél. : 01 53 96 52 50 - Fax : 01 53 96 52 51 – https://extendam.com
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-13000002
SA au capital de 1 800 000 € - RCS Paris B 789 931 318

Suivez notre actualité sur notre page LinkedIn