

COMMUNICATION PUBLICITAIRE



PHOTOS DR - PHOTOS NON CONTRACTUELLES - EXEMPLES DE PARTICIPATIONS DÉTENUES PAR D'AUTRES FONDS GÉRÉS PAR EXTENDAM

FCPR HÔTELS SELECTION EUROPE N°4

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

Risques POUR L'INVESTISSEUR

L'investissement dans des titres de capital de sociétés non cotées ou donnant accès au capital comporte des risques spécifiques.

Les principaux risques sont :

Risque de faible liquidité

Le Fonds étant principalement investi dans des titres par nature peu ou pas liquides, le rachat des parts du Fonds n'est pas autorisé, quel qu'en soit le motif, durant toute la durée de vie du Fonds. La faible liquidité des investissements dans des sociétés non cotées pourrait entraîner une cession de ces actifs à un montant inférieur à leur valorisation et par conséquent une baisse de la valeur liquidative des parts du Fonds.

Risque de perte de capital

Le Fonds n'est pas un fonds à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas restitué en tout ou partie.

Risque fiscal

Le Fonds est un FCPR dit «fiscal». Le Fonds est ainsi soumis au respect d'un certain nombre de conditions qui pourraient ne pas être respectées en cas d'évolutions législative, de doctrine ou de cas de force majeure.

Risque hôtelier

Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents aux fonds de commerce hôtelier exploités directement ou indirectement par les Sociétés du Portefeuille. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs hôteliers et donc, des Sociétés du Portefeuille du Fonds.

Intérêts POUR L'INVESTISSEUR

Investir dans un fonds de capital investissement dédié à l'hôtellerie européenne murs et fonds de commerce, accessible dès 5 000€.

Bénéficier d'une diversification géographique, à des emplacements stratégiques, en centre-ville de grandes ou moyennes villes européennes.

Cibler un portefeuille de dix opérations minimum, avec un objectif de diversification par typologie d'actifs et d'exploitants.

Participer à la rénovation du parc hôtelier européen via des PME hôtelières en investissant dans l'économie réelle et locale.

Rechercher un objectif de rendement annuel (net de frais) de 6%, cette performance étant non garantie*.

Profiter d'une fiscalité allégée à l'échéance du fonds en contrepartie d'un engagement de conservation des parts.

Les avantages fiscaux sont acquis en contrepartie du blocage des parts pendant 6,5 ans, durée prorogeable 2 fois un an sur décision de la Société de Gestion, soit jusqu'au 30 septembre 2033.

*** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.**

Notez que les risques présentés ci-dessus ne sont pas exhaustifs.

Pour connaître l'ensemble des risques, merci de vous référer au règlement du Fonds.



JEAN-MARC PALHON
Président d'Extendam

Nous proposons, grâce à notre **FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°4**, de rendre accessible une classe d'actifs historiquement réservée aux institutionnels. Nous sommes convaincus que le marché hôtelier européen dispose non seulement de fondamentaux solides mais aussi de tendances favorables pour les prochaines années.*

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.



PHOTO NON CONTRACTUELLE - D'UNE PARTICIPATION DÉTENUE PAR LE FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°1

EXTENDAM

Leader européen du capital investissement dédié à l'hôtellerie européenne depuis plus de 15 ans.

QUI SOMMES NOUS ?

Grâce à l'expérience de notre équipe sur des domaines variés (hôtellerie, immobilier, recherche de financement,...), nous proposons aux professionnels de l'hôtellerie un accompagnement complet dans le développement de leur projet. Notre objectif est de continuer à participer au renouvellement du parc hôtelier européen.

+230
DEALS

+350
HOTELS

+27000
CHAMBRES

+4,3mds€
VALEURS ACTIFS BRUTES

7
PAYS

France - Espagne
Portugal - Italie - Belgique
Allemagne - Pays-Bas

185
VILLES DÉJÀ INVESTIES

Données au 30/06/2024
Source : EXTENDAM



Stratégie

D'INVESTISSEMENT CLAIRE ET DÉFINIE

CONSTITUTION D'UN PORTEFEUILLE CIBLE DE 10 À 20 OPERATIONS ENVIRON

- Hôtels majoritairement **économiques et milieu de gamme**, entre 50 et 250 chambres
- Acquisition de **murs et fonds de commerce** permettant d'allier valorisation immobilière et valorisation de l'exploitation
- **Actifs majoritairement existants** dans un objectif de **non-artificialisation des sols**
- Qui sous-performent leurs marchés et qui nécessitent un **repositionnement ou une rénovation**
- Visant à accueillir une **clientèle diversifiée**, aussi bien domestique qu'internationale, d'affaires et de loisirs

Caractéristiques

DU FCPR HOTELS SELECTION EUROPE N°4

STRUCTURE JURIDIQUE	FCPR (FONDS COMMUN DE PLACEMENT À RISQUES)
CODE ISIN	PART A : FR001400RL83
DATE D'AGRÉMENT	20 / 08 / 2024
SOUSCRIPTION MINIMALE	PART A : 5 000 € (hors droit d'entrée)
VALEUR NOMINALE DE LA PART	1 000€
PRINCIPAUX FRAIS (PART A)	<p>DROITS D'ENTRÉE : 5% TTC max</p> <p>COÛTS RÉCURRENTS PRÉLEVÉS CHAQUE ANNÉE :</p> <p>4,41 % TTC max/an</p> <p>DONT COMMISSION DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :</p> <p>2,75 % TTC max/an</p> <p>COMMISSION D'INTÉRESSEMENT</p> <p>10% des plus values totales après attribution aux porteurs de Part A d'un revenu prioritaire égal à 25% de leur montant souscrit</p>
VALORISATION	Semestrielle - juin et décembre
DÉPOSITAIRE	Banque Fédérative du Crédit Mutuel
COMMISSAIRE AUX COMPTES	Ernst & Young, et Autres
PÉRIODE DE SOUSCRIPTION	Jusqu'au 31 décembre 2025 prorogable 2 fois 3 mois soit jusqu'au 30 juin 2026
DURÉE DE BLOCAGE	6,5 ans + 2x1 an maximum selon décision de la Société de Gestion, soit jusqu'au 30 septembre 2033
SOCIÉTÉ DE GESTION	EXTENDAM

Étapes clés de la stratégie d'investissement

SUR UN CYCLE MOYEN DE 5 À 6 ANS PAR OPÉRATION

1

2

3

4

ACQUISITION

Recherche foncière
Sélection du bien
Négociation du prix

TRANSFORMATION

Travaux de rénovation et repositionnement.
Sélection de l'exploitant parmi nos 68 partenaires européens.
Mise aux normes environnementales

EXPLOITATION

Exploitation sous enseigne internationale ou gestion indépendante
Mise en place de techniques de gestion dynamiques
Perception des revenus d'exploitation

CESSION

Cession des actifs auprès des exploitants hôteliers ou sur le marché institutionnel
Perception des produits de cession

La fiscalité

DU FPCR

• Vous êtes une personne physique ?

Exonération d'impôt sur les plus-values à l'échéance (hors prélèvements sociaux)
Exclu de la base de l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

• Vous êtes une personne morale soumise à l'IS ?

Les revenus distribués par le Fonds sont compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les Sociétés (IS)

Les plus-values à l'échéance sont imposées selon le régime des plus-values à long terme (PVLTL)

• Éligible PEA-PME et compte-titres

Les avantages fiscaux sont acquis en contrepartie du blocage des parts pendant 6,5 ans, durée prorogeable 2 fois un an sur décision de la Société de Gestion, soit jusqu'au 30 septembre 2033.

6% OBJECTIF 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°4 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 30 septembre 2033 maximum.

L'Europe,

EST LE 1^{ER} MARCHÉ MONDIAL

Le continent européen représente 32% du parc hôtelier mondial et capte plus de 50% des flux internationaux, en sus d'un marché domestique très dynamique.

Mais l'offre d'hébergement peine à répondre face à une demande croissante.

DES TENDANCES FAVORABLES À L'INVESTISSEMENT

Faible stagnation de l'offre hôtelière :

avec environ 203 000 hôtels en Europe en 2018 et environ 214 000 en 2023, soit une augmentation de seulement 5% en 5 ans

Une demande d'hébergement non satisfaite par l'offre :

un déficit d'actifs hôteliers constatés à la faveur de taux d'occupation historiquement élevés en Europe.

Faible capacité moyenne d'hébergement par hôtel :

36 chambres en moyenne pour la France, 42 chambres en moyenne pour les Pays-Bas, et 33 chambres en moyenne pour l'Italie

Faible taux de pénétration des enseignes internationales :

30% de pénétration d'enseignes internationales en Europe, vs 70% aux Etats-Unis.

Données 30 juin 2023

Sources : MKG - In Extenso - Euromonitor
STR reports - Cushman & Wakefield

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

EXEMPLE DE GROUPES HÔTELIERS PARTENAIRES



+ 40 marques
+ 3 000 hôtels en Europe
+45 pays européens



+ 30 marques
+ 840 hôtels en Europe
+40 pays européens



+ 20 marques
+ 780 hôtels en Europe
+20 pays européens



+ 20 marques
+ 560 hôtels en Europe
+25 pays européens



+ 40 marques
+ 800 hôtels en Europe
+15 pays européens

Données au 31/05/2024

Sources : Accor, IHG, Marriott, Hilton, Jin Jiang*
* Jin Jiang détient notamment les marques Radisson Blu, Best Western, Kyriad...

Tableau récapitulatif

DES AUTRES FCPR ET FIP GÉRÉS PAR EXTENDAM

DÉNOMINATION	DATE DE CRÉATION	% DE L'ACTIF ÉLIGIBLE (QUOTA DE 70%) À LA DATE DU 31/12/2023 ⁽¹⁾	DATE À LAQUELLE L'ACTIF DOIT COMPRENDRE AU MOINS 70% DE TITRES ÉLIGIBLES
AU 31 DÉCEMBRE 2023, LA PART DE L'ACTIF INVESTIE DANS DES ENTREPRISES ÉLIGIBLES AU FIP EST LA SUIVANTE :			
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°5	2015	NA. en liquidation	30 juin 2018
FIP PATRIMOINE CAPITAL FRANCE N°2	2015	NA. en préliquidation	30 juin 2018
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°1	2016	NA. en préliquidation	30 juin 2019
FIP DIRECTION FRANCE N°1	2016	NA. en préliquidation	30 juin 2019
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2	2017	NA. en préliquidation	30 juin 2020
FIP DIRECTION FRANCE N°2	2017	NA. en préliquidation	30 juin 2020
FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE	2018	70 %	30 juin 2022
FIP SOLIDAIRE MAIF 2020	2020	90 %	31 mars 2024
FFIP SOLIDAIRE MAIF 2022	2022	12 %	30 mars 2026

DÉNOMINATION	DATE DE CRÉATION	% DE L'ACTIF ÉLIGIBLE (QUOTA DE 50%) À LA DATE DU 31/12/2023 ⁽²⁾	DATE À LAQUELLE L'ACTIF DOIT COMPRENDRE AU MOINS 50% DE TITRES ÉLIGIBLES
AU 31 DÉCEMBRE 2023, LA PART DE L'ACTIF INVESTIE DANS DES ENTREPRISES ÉLIGIBLES AU FCPR EST LA SUIVANTE :			
FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°1	2016	79%	31 décembre 2018
FCPR GRESHAM STRATÉGIE HÔTELS EUROPE	2017	74%	30 juin 2019
FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°2	2018	79%	31 décembre 2020
FCPR EXTEND SUNNY OBLIG ET FONCIER	2019	117%	30 juin 2021
FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°3	2020	82%	31 décembre 2021

⁽¹⁾ Calculé d'après les comptes arrêtés au 31 décembre 2023, selon la méthode définie à l'article R. 214.65 du Code monétaire et financier.

⁽²⁾ Calculé d'après les comptes arrêtés au 31 décembre 2023, selon la méthode définie à l'article R. 214.35 du Code monétaire et financier.

Avertissements.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée de 6,5 ans, soit en principe jusqu'au 30 septembre 2031 pouvant aller jusqu'au 30 septembre 2033, compte tenu de la possibilité pour la société de gestion de proroger la durée de vie du FCPR de deux (2) périodes successives d'un (1) an chacune. Le FCPR 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.



79 rue la Boétie 75008 Paris - France

Tél : +33 1 53 96 52 50

Fax : +33 1 53 96 52 51

Suivez notre actualité sur les réseaux sociaux :

LinkedIn : EXTENDAM

X : EXTEND_AM

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF N° GP-13000002

SA au capital de 1 800 000 €

RCS Paris B 789 931 318