

# FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST N°4

Holiday Inn Paris Porte de Clichy\*\*\*\*



Credit photo : DR

EXTENDAM  
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

# PRÉSENTATION DU FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST N°4

## 1 Investissement de conviction.

Le FPCI cible une acquisition hôtelière rare, connue d'avance par les investisseurs.

## 2 Rareté de l'offre.

Le FPCI co-investit aux côtés d'un groupe hôtelier bénéficiant d'un véritable track record d'exploitation.

## 3 Exclusivité pour les clients.

100 000 € d'apport minimum ; TRI cible de 8 à 10%\*\* sur la durée de vie du FPCI ; Durée de placement recommandée de 6 ans et demi.

## 4 Fiscalité allégée.

Sur les plus-values (Personne Physique et Personne Morale) et hors IFI (sous condition notamment de durée de détention).

Investir dans le FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST N°4 comporte notamment un risque de perte en capital et une durée de blocage des parts pour les porteurs. Pour une description détaillée des risques, voir le règlement du FPCI.

## OBJECTIF DE PERFORMANCE

**\*\*TRI<sup>(1)</sup> (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.

## CARACTÉRISTIQUES DU FPCI<sup>(2)</sup>

**Code ISIN** : FR0013510906

**Structure juridique** : Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI)

**Principaux frais** :

- Droits d'entrée : 5% TTC max
- Commission de gestion de la Société de Gestion : 2,75 % TTC max/an
- TFAM : 4,96 % TTC max/an
- Carried interest : 10 % carried jusqu'à 1,25 ; 20 % au-delà de 1,25 de multiple

**Montant minimum d'investissement** :

100 000 € (hors droits d'entrée)

**Souscripteurs** : investisseurs avertis (voir page 6)

**Valorisation** : semestrielle

**Dépositaire** : Banque Fédérative du Crédit Mutuel

**Durée de placement** : 6 ans et demi, avec prorogation possible de deux fois un an sur décision de la Société de Gestion, soit jusqu'au 30 juin 2029 maximum.

<sup>(1)</sup> « Le Fonds a pour objectif d'offrir aux Porteurs de Parts A et aux Porteurs de Parts G, à son échéance, un taux de rentabilité interne annualisé (« TRI ») de l'ordre de 8 % à 10 % (net de tous frais de fonctionnement et de gestion d'un montant annuel de quatre virgule trente-sept pour cent (4,37%), tels que mentionnés au Titre V du Règlement et dans le DICI du Fonds) 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, communiqué à titre indicatif, n'est ni contractuel ni garanti. Le capital investi par le Porteur de Parts dans le Fonds peut être perdu partiellement ou en totalité. »

<sup>(2)</sup> Le FPCI a pour objectif d'être investi à 50 % minimum du montant total des souscriptions dans la/les sociétés portant directement ou indirectement les murs et les fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn Paris Porte de Clichy. Le Fonds pourra également être investi en OPC et /ou dans une ou plusieurs autres sociétés hôtelières en fonction du montant total des souscriptions et de la structuration de l'opération.





## HOLIDAY INN PARIS PORTE DE CLICHY \*\*\*\*

### • 262 chambres

- 11 salles de réunion soit 650 m<sup>2</sup> ;
- 1 restaurant et 1 bar ;
- 1 centre de remise en forme ;
- 61 places de parking ;
- Superficie de plancher : 12 585 m<sup>2</sup>.



## UN ACTIF TANGIBLE, PERFORMANT ET RÉSILIENT

L'hôtel Holiday Inn Paris Porte de Clichy sera soumis à un **repositionnement global** afin de réinventer l'expérience client et permettre à nos investisseurs **une valorisation de l'actif** dans le temps.

Positionné sur le segment résilient du tourisme d'affaires économique et milieu de gamme, la stratégie portera sur une acquisition « décorrelée » du prix des transactions habituelles, la phase travaux englobant la totalité des chambres et des salles de bain, la modernisation des parties communes, le changement d'exploitant, le renforcement de l'accueil de la clientèle domestique et l'amélioration de l'e-réputation. L'objectif est de proposer une offre

d'hébergement bénéficiant de chambres aux **surfaces supérieures à la concurrence** et d'une véritable offre de restauration ouverte sur la ville et manquant actuellement dans le quartier.

L'exploitation de cet actif respectera les objectifs environnementaux, sociétaux et de bonne gouvernance « ESG ».

Ce nouveau positionnement vise à faire bénéficier l'hôtel d'une identité puissante en cohérence avec le tissu économique local et de faire émerger sa **nouvelle visibilité sur le marché domestique et sa commercialité en France**.

# LA FISCALITÉ DU FPCI

(sous réserve d'engagement de durée de détention des parts et de la réglementation en vigueur)

## UNE FISCALITÉ ALLÉGÉE

- Exclu de la base IFI

## TRAITEMENT DE LA PLUS-VALUE

### Pour les personnes physiques

- Pas d'imposition sur les revenus ni sur les plus-values à l'échéance (hors prélèvements sociaux)

### Pour les personnes morales soumises 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 (PVLTL)

## FOCUS SUR L'EXPLOITANT DE L'OPÉRATION : LE GROUPE HÔTELIER EUROPÉEN CATELLA



**SPÉCIALISTE DE LA REVALORISATION HÔTELIÈRE, CATELLA HOSPITALITY EUROPE** est une société française spécialisée dans l'exploitation et l'asset management hôtelier. Son équipe a déjà réalisé 17 opérations emblématiques à Paris et région parisienne. EXTENDAM et cette équipe bénéficient de l'expérience du travail commun, notamment acquise sur les hôtels suivants : **AC Marriott Nice, Radisson Toulouse, Forest Hill La Villette, Aloft Brussels Schuman, Eiffel Blomet Paris.**

## FOCUS SUR EXTENDAM

**EXTENDAM**  
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

**EXTENDAM** est une société de gestion indépendante dédiée aux investissements privés et institutionnels, spécialiste du capital investissement dans l'hôtellerie d'affaires en Europe, acteur référent dans l'économie et le milieu de gamme dont voici les chiffres clés :

204

hôtels

2 Mds€

valeur d'actifs\*

15 548

chambres

148

prises de participation  
en hôtellerie

30

collaborateurs

100 %

indépendant

\* dans lesquels les véhicules d'investissement gérés par EXTENDAM ont investi.

EXTENDAM investit activement dans des **hôtels d'affaires économiques/milieu de gamme** offrant des séjours courts et des prestations rapides aux voyageurs professionnels, particulièrement mobiles grâce à des infrastructures de transport très développées.

L'emplacement de nos hôtels vise des territoires économiques ayant l'avantage d'une **forte densité de population active**. Il s'agit des zones géographiques bien connectées du point de vue des transports aériens, ferroviaires, et autoroutiers. Ces territoires bénéficient d'une demande d'hébergement fonctionnel et pratique induite par les **flux de voyageurs professionnels**.

Non seulement la demande d'hébergement est importante, mais les réserves constructibles sont très contraintes.

Ce phénomène de rareté intéresse particulièrement les équipes de gestion d'EXTENDAM qui ont réalisé plus de 40 opérations hôtelières à Paris, ainsi que 11 opérations dans le Grand Paris. **Principaux actifs emblématiques à Paris :**

- > **Mercure Paris 17<sup>e</sup> Saint Lazare Monceau**, rue de Rome
- > **Holiday Inn Gare Montparnasse**, avenue du Maine
- > **Square Louvois**, rue de Louvois
- > **Dress Code**, rue Caumartin
- > **Best Western Louvre Saint-Honoré**, rue Saint-Honoré.

# AVERTISSEMENT

Le FPCI EXTENDAM Club Hotel Invest N°4 (le «Fonds» ou le «FPCI») est un FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) régi par les articles L. 214-159 et suivants du Code monétaire et financier. Il n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés. Toute personne désirant investir dans le Fonds est tenue de vérifier préalablement qu'elle appartient à l'une des catégories d'investisseurs mentionnées à l'article 423-49 I. du Règlement général de l'AMF et à l'article L. 214-160 du Code monétaire et financier. Ce document est une présentation à caractère purement informatif destinée à un nombre limité d'Investisseurs Avertis pour leur permettre de disposer d'informations préliminaires concernant le FPCI.

Le Fonds a pour objectif d'être investi à hauteur de 50 % minimum du montant total des souscriptions dans la ou les société(s) portant directement ou indirectement les murs et le fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn Paris - Porte de Clichy. Le Fonds pourra également être investi en OPC et/ou dans une ou plusieurs autres sociétés hôtelières en fonction du montant total des souscriptions et de la structuration de l'opération.

La Société de Gestion décline toute responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif des informations contenues dans ce document. Le document fait état d'analyses ou descriptions préparées par la Société de Gestion sur la base d'informations générales et de données statistiques historiques. Ces éléments sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future du FPCI EXTENDAM Club Hotel Invest N°4.

Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les parts du Fonds. En prenant la décision d'investir, les Investisseurs Avertis potentiels doivent se fier à leur propre examen des caractéristiques du Fonds telles qu'elles sont exposées dans le présent document et le règlement du Fonds (le « Règlement »), en intégrant les avantages et les risques (section « Profil de Risque du Fonds » Annexe II du Règlement).

Toute personne désirant investir dans le Fonds doit être pleinement consciente que son capital n'est pas garanti, peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et n'est pas destiné à constituer la totalité de son portefeuille. Toute information contenue dans le document concernant le Fonds doit être interprétée à la lumière de la version finale du Règlement dont l'investisseur potentiel doit prendre connaissance avant toute souscription. En cas de divergence entre le présent document et le Règlement, ce dernier prévaut. Les informations communiquées dans le présent document sont confidentielles et ne peuvent être transmises à un tiers sans l'accord préalable d'EXTENDAM.

## \* INVESTISSEURS AVERTIS

Le Fonds n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en application de l'article 423-49 I. du Règlement général de l'AMF, les parts de ce Fonds ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories d'investisseurs suivantes :

Les investisseurs mentionnés au I. de l'article L. 214-160 et 214-144 du Code monétaire et financier ;

Les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros ;

Les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins 30 000 euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :

a) Ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;

b) Ils apportent une aide à la société de gestion du fonds professionnel de capital investissement en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi, de la cession des investissements ;

c) Ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteur, soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans un fonds professionnel de capital investissement, soit dans une société de capital risque non cotée ;

Tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier et à l'article 314-11 du Règlement général de l'AMF.

Date de publication : juin 2020




79 rue La Boétie - 75008 Paris - France

Tél. +33 01 53 96 52 50 - Fax. +33 01 53 96 52 51

<https://www.linkedin.com/company/extendam/>

<https://extendam.com>

Suivez notre actualité sur notre page 

Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-13000002

SA au capital de 1 800 000€ - RCS Paris B 789 931 318