

INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR CONVERT HOTEL

Code ISIN Part A : FR0014005740
Fonds Professionnel de Capital Investissement ("FPCI")
soumis au droit français
Société de Gestion : EXTENDAM

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce Fonds¹. 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.

Le Fonds 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.

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:

1. Les investisseurs mentionnés au I. de l'article L. 214-160 du Code monétaire et financier;
2. Les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros;
3. 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;
4. 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.

1 Objectifs et politique d'investissement

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

Le Fonds a principalement pour objet la constitution puis la gestion d'un portefeuille d'Investissements dans plusieurs Sociétés du Portefeuille non cotées situées en France, ayant pour objet, directement ou indirectement, (i) l'acquisition, (ii) la construction, (iii) la transformation, (iv) la réhabilitation, (v) la réversibilité, (vi) le changement d'affectation, (vii) l'exploitation, (viii) la revente (α) de fonds de commerce d'actifs notamment hôteliers et/ou, (β) de biens immobiliers destinés à un usage hôtelier ou de résidence de services (telles que les résidences étudiantes, d'affaires, de coliving et de coworking), (ix) une activité commerciale d'achat/vente de biens immobiliers libres ou occupés visant notamment la transformation d'actifs existants en logements, et répondant majoritairement à la qualification de PME conformément à l'article 41 DGA de l'annexe III du Code général des impôts.

En fonction des opportunités de marché et de leur finalité, les actifs détenus par les Sociétés du Portefeuille pourront faire l'objet d'une cession en bloc ou par lot.

Ces Sociétés du Portefeuille seront situées principalement dans des localisations de première qualité, en centre-ville d'agglomérations.

Il est précisé que le Fonds a pour objectif d'investir dans cinq Sociétés du Portefeuille environ, cette donnée étant purement indicative et dépendant notamment de différents facteurs, dont le Montant Total de Souscriptions et des opportunités d'investissement.

Le Fonds pourra investir soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire de holdings d'investissement sous réserve du respect des dispositions relatives au **Quota Apport-Cession**.

Afin de lui permettre de respecter le Quota Apport-Cession, le Fonds réalise quasi-exclusivement ses investissements dans des Sociétés du Portefeuille principalement en fonds propres (i.e., titres de capital (actions, parts...)), étant précisé que le Fonds pourra toutefois détenir des titres donnant accès au capital (OCA, OBSA, OCBSA...) émis par les Sociétés du Portefeuille.

Le Fonds a pour objectif d'offrir aux Porteurs de Parts A, à son échéance, un TRI (taux de rentabilité interne annualisé) de l'ordre de six pour cent (6%) à huit pour cent (8%) (net de tous frais de fonctionnement et de gestion d'un montant annuel de 4,71 %, telle que détaillée en rubrique 3) 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 l'Investisseur dans le Fonds peut être perdu partiellement ou en totalité.

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

- Principales caractéristiques du Fonds en termes de dispositions légales et réglementaires de composition de l'Actif du Fonds

*Conformément au Règlement, le Fonds devra respecter le Quota Juridique, le Quota Fiscal et le Quota Apport-Cession :

Quota Juridique

L'Actif du Fonds doit être constitué, pour cinquante pour cent (50%) au moins, de titres associatifs, de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés, qui ne sont pas admis aux négociations sur un Marché ou, par dérogation à l'article L. 214-24-34 du Code monétaire et financier, de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans l'État où elles ont leur siège social. L'Actif du Fonds peut également comprendre (i) dans la limite de 15% des avances en comptes courant consenties pour la durée de l'investissement réalisé, à des sociétés dans lesquelles le Fonds détient une participation, (ii) des droits représentatifs d'un placement financier dans une entité d'investissement constituée dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques dont l'objet principal est d'investir dans des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis sur un Marché et (iii) dans la limite de 20% des titres de capital ou donnant accès au capital admis sur un Marché d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'EEE lorsqu'ils sont émis par une société ayant une capitalisation boursière inférieure à 150.000.000 d'Euros.

Quota Fiscal

Afin de permettre aux Porteurs de Parts français de bénéficier, le cas échéant, d'avantages fiscaux en France, le Fonds doit respecter un quota fiscal de cinquante pour cent (50%) défini à l'article 163 *quinquies* B du Code général des impôts. Afin d'être pris en compte dans le calcul du Quota Fiscal, les titres pris en compte dans le Quota Juridique doivent être émis par des sociétés (i) ayant leur siège dans un État membre de l'Union Européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, (ii) qui exercent une activité mentionnée à l'article 34 du Code général des impôts (commerciale, industrielle ou artisanale), et (iii) qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France. Ces titres pourront par ailleurs être détenus indirectement par le Fonds dans les conditions détaillées par le Règlement.

Quota Apport-Cession

Afin de permettre à certains Porteurs de Parts de bénéficier du régime dit d'« Apport-Cession » prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, le Fonds devra être investi à hauteur de 75% au moins dans des titres de sociétés (i) ayant le siège de leur direction effective dans un État membre de l'Union Européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, (ii) qui exercent une activité commerciale au sens des articles 34 et 35 du Code général des impôts (industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière à l'exception de la gestion d'un patrimoine mobilier ou immobilier), et (iii) qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France (les « Sociétés Éligibles »). Ces titres pourront être (i) des parts ou actions de Sociétés Éligibles reçus en contrepartie de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de ces sociétés et / ou des parts ou actions de Sociétés Éligibles lorsque leur acquisition en confère au Fonds le contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

Le Fonds pourra par ailleurs être investi (i) dans des parts ou actions d'organismes de placement collectif dont l'actif pourrait notamment être composé d'instruments du marché monétaire, de titres de créance et d'actions et qui pourront être gérés par la Société de Gestion ou une entité liée, (ii) dans des produits de gestion de trésorerie et (iii) dans d'autres classes d'actifs telles que notamment des titres de créance et des instruments monétaires en direct, selon les modalités exposées en détail à l'article 4.2 du Règlement.

*Durée de blocage

Les avoirs de l'Investisseur sont bloqués par principe pendant 6 ans et demi à compter de la Date de Constitution du Fonds (soit le 30 juin 2028 au plus tard), durée pouvant être prorogée le cas échéant par la Société de Gestion pour une durée maximum de deux (2) fois un (1) an soit jusqu'au 30 juin 2030 au plus tard. La durée de blocage prendra fin à la clôture des opérations de liquidation du Fonds.

Il n'y a pas de possibilité de rachat des Parts conformément à l'article 10.1 du Règlement. Ce Fonds pourrait ne pas convenir aux Porteurs de Parts qui prévoient de retirer leur apport avant le 30 juin 2030.

Il est rappelé que les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier certains Investisseurs sont subordonnés à la conservation des Parts A pendant une durée minimale de 5 ans à compter de leur souscription et que le rachat ou la cession de Parts A intervenant avant le terme de ladite période peuvent entraîner la perte de tout ou partie desdits avantages fiscaux. Par ailleurs, l'attention des investisseurs est attirée sur le risque fiscal lié au régime de l'Apport-Cession détaillé ci-dessus.

*Affectation des résultats

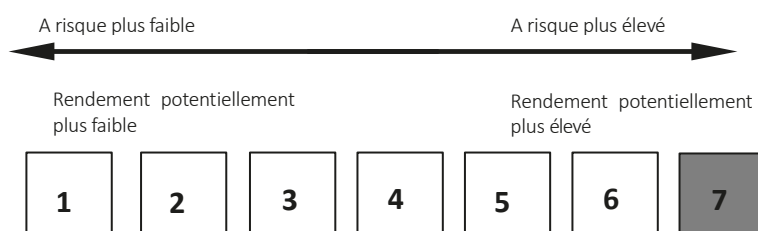
Distribution de revenus : La Société de Gestion a souhaité que les sommes distribuables soient intégralement capitalisées à l'exception (i) de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi et (ii) d'une distribution à son initiative après la période d'indisponibilité fiscale de cinq (5) ans.

- Prise en compte des risques de durabilité

Le Fonds intègre des facteurs de durabilité : la Société de Gestion suit l'évolution de l'impact social et environnemental ainsi que la stratégie en matière de gouvernance de chacune des participations, au travers d'un questionnaire annuel déclaratif.

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. L'Investisseur est invité à prendre connaissance de l'Annexe II du Règlement intitulée "Profil de risque " 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 de Sociétés du Portefeuille. 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 de la ou les Société(s) du Portefeuille dans les délais et les niveaux de prix souhaités, si aucun des actionnaires ou associés de cette ou ces Société(s) du Portefeuille ne souhaite racheter les titres ou si aucun tiers ne souhaite se porter acquéreur de ces titres.

Risque lié à l'absence de diversification suffisante: Le Fonds a pour objectif de détenir en cours de vie du Fonds, des participations dans environ cinq Sociétés du Portefeuille répondant aux principes d'investissement décrits à l'Article 4.1. Cette donnée est indicative et dépend notamment du Montant Total des Souscriptions. Par conséquent, le Fonds ne constituera pas un portefeuille diversifié de participations tant sectoriel que géographique, et, de ce fait, il existe un risque que la mauvaise performance des Sociétés du Portefeuille puisse avoir des conséquences négatives sur la performance globale du Fonds.

Risque de durabilité : Il s'agit du risque, conformément au Règlement Disclosure, lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les Investissements décidés par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion du Fonds pourront être exposés à des risques en matière de durabilité qui pourraient représenter un risque potentiel sur les rendements de ces Investissements. La Société de Gestion a toutefois intégré dans son processus d'investissement un mécanisme d'identification et d'évaluation des risques en matière de durabilité. La performance du Fonds pourra être impactée par les risques en matière de durabilité.

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.

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.

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer à l'article 21 du Règlement du Fonds, disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

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 TFAM distributeur maximal
Droits d'entrée et de Sortie (1)	0,59%	0,59%
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,47%	1,20%
Frais de constitution	0,12%	Néant
Frais de fonctionnement non-récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,32%	Néant
Frais de gestion indirects	0,80%	Néant
Total TTC	5,30%	1,79%

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 A, des parts G et des parts B aura été remboursé au souscripteur	PVD	10% de RM compris entre 100% et 125% puis 20% pour RM > 125%
Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les porteurs de parts dotées de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	SM	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)	RM	100%

Comparaison normalisée, selon trois scénarios de performance, entre le montant des Parts A 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 A 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 A souscrites de 1000 euros dans le Fonds			
	Montant initial des Parts A 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 A lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50%	1000	400	0	100
Scénario moyen : 150%	1000	400	0	1100
Scénario optimiste : 250%	1000	400	195	1905

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : sur la durée de vie maximum du Fonds soit 8,5 ans. Le calcul est réalisé sur la base d'un montant initial de Parts A souscrites hors droits d'entrée de 1000 euros.

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective.

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)** : 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 seront établies semestriellement et seront affichées dans les locaux de la Société de Gestion et communiquées à l'AMF 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** : Le Fonds respectera les conditions fixées à l'article 163 *quinquies* B II du Code général des impôts. Par conséquent, sous réserve du respect de certaines autres conditions, les Investisseurs résidents fiscaux français pourront bénéficier des avantages fiscaux prévus par les articles 163 *quinquies* B et 219-I-a ter et a *sexies* du CGI. La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour que le Fonds respecte le dispositif dit de l'« Apport-Cession » et l'attention des Porteurs de Parts est attirée sur le fait que les avantages fiscaux qu'il pourrait procurer ne sont pas acquis jusqu'à ce que le dispositif fiscal soit définitivement adopté et commenté par l'administration fiscale. 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 Sociétés Hôtelières 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 Sociétés Hôtelières 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.

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

EXTENDAM est agréée par la France et réglementée par l'AMF.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 30/11/2021.