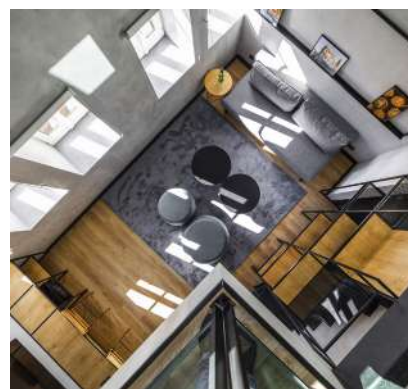


## COMMUNICATION PUBLICITAIRE



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

# HSE 4

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

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

# Étapes clés de la stratégie d'investissement

SUR UN CYCLE MOYEN DE 5 À 6 ANS PAR OPÉRATION

1

## ACQUISITION

Recherche foncière  
Sélection du bien  
Négociation du prix

2

## TRANSFORMATION

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

3

## EXPLOITATION

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

4

## 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 (PVLt)

### • 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<sup>ER</sup> 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<br>CRÉATION | % DE L'ACTIF ÉLIGIBLE<br>(QUOTA DE 70%)<br>À LA DATE DU 31/12/2023 <sup>(1)</sup> | DATE À LAQUELLE<br>L'ACTIF DOIT COMPRENDRE<br>AU MOINS 70% DE TITRES<br>ÉLIGIBLES |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2023, LA PART DE L'ACTIF INVESTIE DANS DES ENTREPRISES ÉLIGIBLES AU FIP EST LA SUIVANTE :</b> |                     |                                                                                   |                                                                                   |
| 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<br>CRÉATION | % DE L'ACTIF ÉLIGIBLE<br>(QUOTA DE 50%)<br>À LA DATE DU 31/12/2023 <sup>(2)</sup> | DATE À LAQUELLE<br>L'ACTIF DOIT COMPRENDRE<br>AU MOINS 50% DE TITRES<br>ÉLIGIBLES |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2023, LA PART DE L'ACTIF INVESTIE DANS DES ENTREPRISES ÉLIGIBLES AU FCPR EST LA SUIVANTE :</b> |                     |                                                                                   |                                                                                   |
| 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                                                                  |

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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