

## INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR

### FCPR HÔTELS SELECTION EUROPE N°3

Code ISIN Parts A : FR0013464583  
Fonds commun de placement à risques soumis au droit français  
Société de gestion : EXTENDAM

« Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FCPR. 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 ».

## 1 Objectifs et politique d'investissement

### Description des objectifs et de la politique d'investissement du Fonds<sup>1</sup>:

Le Fonds a pour objectif d'investir dans des PME favorisant la filière touristique française et européenne notamment dans le domaine des infrastructures hôtelières.

Les investissements seront réalisés dans des PME qui exercent principalement une activité d'exploitation de fonds de commerce en Europe propriétaires ou non de leurs murs, dans le secteur de l'hôtellerie.

Les cibles d'investissement privilégiées du Fonds seront notamment des PME exploitant des hôtels dits d'affaires ou dits « hôtels économiques/bureaux », disposant de 2\* à 4\*, ciblant une clientèle d'affaires et/ou de tourisme, situés en centre-ville ou proche périphérie de métropoles européennes, et bénéficiant d'une localisation de premier choix selon l'appréciation de l'équipe de gestion. Ces PME seront étudiées pour autant qu'elles satisfassent aux critères d'éligibilité du Fonds et que :

- les hôtels disposent de solides fondamentaux historiques d'exploitation (CA, taux d'occupation, revenu moyen par chambre, ...) et/ou;
- d'un important potentiel de développement avec des perspectives de valorisation réelles et compatibles avec l'horizon de liquidité du Fonds.

Dans cette optique, l'objectif de gestion du Fonds sur la Fraction d'Actif Du Quota est de (i) recevoir des revenus pour les investissements dans le secteur de l'hôtellerie et (ii) aboutir à la valorisation des actifs hôteliers détenus par les PME, puis de (a) céder les actifs dans le cadre de cessions industrielles à d'autres acteurs du marché, des utilisateurs finaux ou de cession financières à de nouveaux investisseurs reprenant les actifs de la PME, (b) céder les titres des PME et/ou (c) encaisser le boni en cas de liquidation des PME, afin d'offrir aux Investisseurs une perspective de plus-value à moyen ou long terme sur le portefeuille de participations du Fonds.

Concernant la part de l'actif du Fonds non soumise aux critères visés à l'article 4 du présent Règlement (la "Fraction d'Actif Hors Quota"), la Société de Gestion se réserve la possibilité de l'investir en actifs dans le cadre d'une gestion diversifiée, non indiciaire, fonction des opportunités de marché. A partir d'une analyse de l'environnement économique et financier global, la Société de Gestion identifie des thèmes d'investissement, décide d'une allocation d'actifs optimale en fonction du potentiel de progression de chacun des actifs financiers sélectionnés (actions, titres de créance, instruments du marché monétaire...) et sélectionne les supports d'investissement (titres vifs, OPC...).

Pour les investissements en portefeuille, il n'a pas été défini de répartition cible entre les émetteurs privés et publics, ni de contrainte de notation pour les titres de créance.

Le Fonds a pour objectif d'offrir aux Porteurs de Parts A, 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 d'un montant annuel de quatre virgule vingt-neuf pour cent (4,29 %), tels que mentionnés au Titre IV 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.

### Caractéristiques essentielles du Fonds

\* Principales catégories d'instruments financiers dans lesquelles le Fonds peut investir, s'agissant de la fraction d'actif dans le quota de 50 % :

- des titres associatifs, des titres participatifs ou des titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés qui ne sont pas admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers français ou étranger, dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de services d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, ou, par dérogation à l'article L. 214-24-34 du Code monétaire et financier,
- des parts de SARL ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent ayant leur siège principalement en France ou dans un état membre de l'Union européenne ;
- des titres donnant accès au capital social de sociétés non admis à la négociation sur un marché d'instruments financiers français ou étranger tels que des obligations convertibles, des obligations remboursables en actions, et tout autre titre donnant accès au capital dans les conditions définies aux articles L. 228-91 et s. du Code de commerce ;
- dans la limite de 15 % de l'actif du Fonds, et pour la durée de l'investissement réalisé, des avances en compte courant consenties aux PME dans lesquelles le Fonds détient au moins 5 % du capital ;
- dans la limite de 20 % de l'actif du Fonds, des titres de capital ou donnant accès au capital, admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers français réglementé ou organisé (ex : Euronext Growth), d'un Etat membre de l'Union Européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen (hors Liechtenstein) qui sont émis par des PME dont la capitalisation boursière est inférieure à 150 millions d'euros, dans les conditions exposées en détail à l'article 4 du Règlement.

Le Fonds n'investira en aucun cas dans des actions de préférence bénéficiant de droits (financiers ou politiques) inférieures à ceux dont bénéficient les actions ordinaires du même émetteur. Le Fonds n'investira pas non plus dans des actions de préférence qui pourraient offrir une option/obligation/promesse de rachat (i) à la main des actionnaires historiques ou majoritaires de l'émetteur cible, (ii) via un prix de cession ou un

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

taux de rendement interne maximum fixé à l'avance, ou (iii) qui pourrait être de nature à plafonner et/ou limiter la performance de l'action de préférence.

Le Fonds ne conclura pas de pactes d'actionnaires qui pourraient offrir une option/obligation/promesse de rachat telle que visée aux points (i) à (iii) ci-dessus.

Les pactes conclus par le Fonds pourront comprendre des mécanismes qui limiteront la performance potentielle du Fonds tels que des mécanismes d'intéressement des 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, peuvent néanmoins diluer l'ensemble des actionnaires de la PME au profit des bénéficiaires de ces clauses. Toutes choses étant égales par ailleurs, la performance finale pour l'ensemble des actionnaires de la PME, dont le Fonds, est impactée par cette dilution. Par conséquent, ces mécanismes viennent diminuer la performance potentielle du Fonds.

*\* Le type de gestion retenu par le Fonds :*

Bien que le Fonds se réserve la possibilité d'investir à tous les stades de développement d'une entreprise, y compris au stade dit "d'amorçage" ou de démarrage, la politique d'investissement sera orientée prioritairement vers des opérations d'investissement concernant des PME du secteur de l'hôtellerie disposant notamment d'un double levier de création de valeur :

- l'augmentation des paramètres opérationnels d'exploitation (prix moyen par chambre, taux d'occupation, résultat d'exploitation, ...) des hôtels ;
- le recours à l'endettement bancaire par les PME pour l'acquisition, la création et/ou la rénovation des actifs hôteliers, pouvant représenter entre 50 et 80 % du montant de l'investissement de la PME.

A titre indicatif et informatif, le montant des investissements du Fonds dans une même PME sera généralement compris entre 0,1 % et 10 % de l'actif du Fonds. L'objectif est de détenir en cours de vie du Fonds, une dizaine de participations environ dans des PME.

*\* Principales catégories d'instruments financiers dans lesquelles le Fonds peut investir la trésorerie et la Fraction d'Actif Hors Quota :*

- Gestion de la trésorerie avant investissement :

Dans l'attente de leur investissement, les sommes collectées seront notamment investies en parts ou actions d'OPC de nature monétaire et en instruments du marché monétaire (ex : TCN, BMTN, billets de trésorerie, etc.) sélectionnés par l'équipe de gestion selon une analyse de crédit interne basée sur les critères de qualité de crédit des titres et des émetteurs et pouvant présenter notamment une notation minimale de A- dans l'échelle de notation Standard & Poor's ou une notation équivalente dans celle de Fitch, ou de Moody's. La cession ou l'acquisition de ces instruments ne se fondera pas sur le seul critère de la notation.

- Gestion de la Fraction d'Actif Hors Quota

Le Fonds investira la Fraction d'Actif Hors Quota de manière dynamique (i) en OPC dont l'actif pourrait notamment être composé d'instruments du marché monétaire, de titres de créance (incluant des titres de créance spéculatifs) et d'actions (exposition possible aux matières premières et/ou contrats sur indices) et qui pourront être gérés par une société de gestion liée à la Société de Gestion, (ii) en titres de capital ou donnant accès au capital, parts de SARL émises par des sociétés cotées ou non sur un marché d'instruments financiers et (iii) dans d'autres classes d'actifs telles que des titres de créance, et des instruments monétaires en direct, selon les modalités exposées en détail à l'article 3.2.2 du Règlement du Fonds.

*\* Phases de vie du Fonds:*

- Phase d'investissement en titres de PME (hors opérations financières liées à la restructuration et à la cession d'une participation) : cinq années et demie à compter de la Date de Constitution du Fonds (31 décembre 2025 au plus tard) à sept années et demie à compter de la Date de Constitution du Fonds (31 décembre 2027 au plus tard) en fonction de la durée de vie du Fonds.
- Phase de désinvestissement : 1 à 3 années maximum en cas de prorogation de 2 fois 1 an de la durée de vie du Fonds sur la décision de la société de gestion (1er janvier 2026 au 31 décembre 2028 au plus tard).
- Clôture de la liquidation : 31 décembre 2028 au plus tard.

*\* 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 (le 31 décembre 2026 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 jusqu'à 8 ans et demi (31 décembre 2028 au plus tard).

**Ce fonds pourrait ne pas convenir aux Investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant le 31 décembre 2028, il n'y a pas de possibilité de rachat sauf cas spécifiques conformément à l'article 10 du Règlement du Fonds.**

Ainsi, à titre exceptionnel, les demandes de rachat de Parts A seront acceptées pendant la durée de vie du Fonds, en ce compris pendant la période de préliquidation le cas échéant, si elles sont justifiées par l'une des situations suivantes :

- Licenciement du Porteur de Parts ou de son conjoint soumis à une imposition commune ;
- Invalidité du Porteur de Parts ou de son conjoint soumis à une imposition commune correspondant au classement dans la deuxième ou troisième catégorie prévue à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale ; ou
- Décès du Porteur de Parts ou de son conjoint soumis à une imposition commune

S'agissant des Parts B, les Porteurs de Parts ne pourront en obtenir le rachat qu'après que les Parts A émises ont été rachetées en totalité.

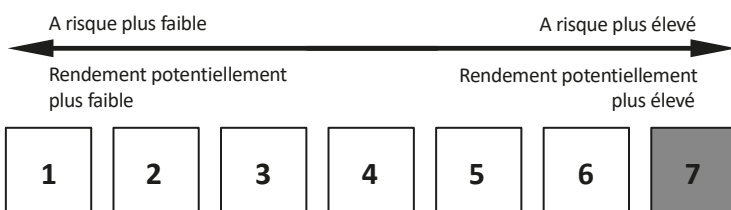
**Il est rappelé que les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les Porteurs de Parts A sont subordonnés à la conservation des Parts A pendant une durée minimale de 5 ans à compter de leur souscription et que le rachat ou la cession de Parts A intervenant avant le terme de ladite période peuvent entraîner la perte de tout ou partie desdits avantages fiscaux.**

*\* 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.

## 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, aux pages 11 à 15. L'Investisseur est invité à prendre connaissance de l'article 3.3 du Règlement intitulé "Profil de risque du Fonds" 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 du fait de son investissement en titres non cotés. 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 des PME en portefeuille dans les délais et les niveaux de prix souhaités, si aucun des actionnaires ou associés des PME ne souhaite racheter les titres ou si aucun tiers ne souhaite se porter acquéreur de ces titres. Le risque de liquidité concerne également les titres négociés sur un marché non réglementé (Euronext Growth ou Marché Libre). Ces marchés ne présentent pas la même liquidité que les marchés réglementés.

### 3 Frais, commissions et partage des plus-values

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FIA y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Le Taux de Frais Annuel Moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

- le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds, y compris prorogations, telle qu'elle est prévue dans son Règlement ;
- et le montant des souscriptions initiales totales définies à l'article 1 de l'arrêté du 10 avril 2012.

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

(1) Il n'y a pas de droits d'entrée ou de sortie.

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 %	0 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,59 %	1,58 %
Frais de constitution	0,06 %	Néant
Frais de fonctionnement non-récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,22 %	Néant
Frais de gestion indirects	0,42 %	Néant
Total	4,29 % TTC	1,58 % TTC

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 Ordinaires aura été remboursé au souscripteur	PVD	10 % pour RM compris entre 100 % et 150 % puis 20 % pour RM > 150 %
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 %

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.

Comparaison normalisée, selon trois scénarios de performance, entre le montant des Parts Ordinaires 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 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	364	0	136
Scénario moyen : 150 %	1000	364	14	1122
Scénario optimiste : 250 %	1000	364	177	1959

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur réalisation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective. Ils résultent d'une simulation réalisée selon les normes réglementaires prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris en application du décret n°2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnées aux articles 199 terdecies-0 A du Code général des impôts.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer aux pages 40 à 44 du Règlement du Fonds, disponible sur le site internet [www.extendam.com](http://www.extendam.com).

## 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** (prospectus/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](http://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 A et des Parts B sont affichées dans les locaux de la Société de Gestion et communiquées à l'Autorité des marchés financiers 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](mailto:infos@extendam.com).
- **Fiscalité** : Chaque Investisseur devra vérifier, en fonction de sa situation personnelle, s'il respecte les conditions d'application des régimes fiscaux de faveur susceptibles de s'appliquer en matière d'impôt sur le revenu aux personnes physiques qui souscrivent des Parts A du Fonds.  
Il est toutefois précisé que le Fonds étant investi conformément aux dispositions de l'article L. 214-28 du Code monétaire et financier, il peut permettre, sous certaines conditions et dans certaines limites, aux Investisseurs personnes physiques de bénéficier des avantages fiscaux prévus aux articles 163 quinquies B du CGI et 150-0 A III du CGI.  
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 PME 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 PME 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.

La Société de gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la délivrance de l'agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF) ne signifie pas que le produit présenté est éligible aux différents dispositifs fiscaux. L'éligibilité à ces dispositifs dépendra notamment du respect de certaines règles d'investissement au cours de la vie de ce produit, de la durée de détention ainsi que de la situation individuelle de chaque souscripteur.

La responsabilité de la Société de Gestion, EXTENDAM, 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 du Fonds. Le Fonds peut émettre d'autres catégories de parts (parts de catégories B). Vous trouverez plus d'informations sur ces autres catégories de parts dans le Règlement.

**« Le Fonds est agréé par l'AMF et réglementé par l'AMF.**

**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 21/01/2020. »**

EXTENDAM- 79, rue La Boétie- 75008 Paris  
T : 01 53 96 52 50 - F : 01 53 96 52 51  
SGP agréée par l'AMF sous le numéro GP-13000002  
SA au capital de 1 800 000 €  
RCS Paris B 789 931 318