



## INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR FCPR Legal & General STRATÉGIE HÔTELS

« 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 :

L'objectif du Fonds est de proposer une perspective de plus-value à moyen ou long terme sur un portefeuille de participations investi principalement en titres de PME non admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers français ou étranger, ces titres représentant entre 50% et 100 % de l'actif du Fonds.

Les investissements seront réalisés dans des PME qui exercent principalement une activité d'exploitation de fonds de commerce, propriétaires ou non de leurs murs, dans le secteur de l'hôtellerie et accessoirement une activité opportuniste d'achat en vue de la revente d'actifs immobiliers à défaut de les transformer en actifs hôteliers.

Les cibles d'investissement privilégiées du Fonds seront notamment des PME exploitant des hôtels dits « *hôtels économiques/bureaux* », disposant de 2\* à 4\*, avec une capacité de 200 chambres au plus, ciblant une clientèle d'affaires et/ou de tourisme, situés en centre-ville ou proche périphérie de grosses agglomérations françaises, et accessoirement de métropoles européennes, et bénéficiant systématiquement d'une localisation de première qualité 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) d'aboutir à la valorisation des actifs hôteliers et immobiliers 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 à de nouveaux investisseurs reprenant les actifs du Fonds, (b) céder les titres des PME ou (c) d'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 indicielle, 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.

### - 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 actions de sociétés non admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers français ou étranger ;
- 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 la communauté 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 Eligibles dans lesquelles le Fonds détient au moins 5 % du capital.

\* *Le type de gestion retenu par le Fonds : gestion sectorielle orientée principalement vers des PME dans le secteur de l'hôtellerie disposant 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 et la rénovation des actifs hôteliers pouvant représenter entre 50 et 80 % du montant de l'investissement.

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 les critères de qualité de crédit des titres et des émetteurs et pouvant présenter notamment une notation minimale de A-3 dans l'échelle de notation Standard & Poors ou une notation équivalente dans celle de Fitch, ou de Moody's.

- *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 être composé notamment d'instruments du marché monétaire, de titres de créance (incluant des titres de créance spéculatifs) et d'actions (exposition possible aux matières premières par la détention d'actions de sociétés minières et/ou de 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\* du Règlement du Fonds.

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

**\* Phase 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 demi à compter de la Date de Constitution du Fonds (31 décembre 2019 au plus tard) à sept années et demi à compter de la Date de Constitution du Fonds (31 décembre 2021 au plus tard).
- Phase de désinvestissement et liquidation (hors opérations financières liées à la restructuration et à la cession d'une participation) : 1 à 2,5 années maximum en cas de prorogation de la durée de vie du Fonds (1er juillet 2020 au 31 décembre 2022 au plus tard).
- Clôture de la liquidation : 31 décembre 2022 au plus tard.

**\*Durée de blocage :** les avoirs de l'Investisseur sont bloqués par principe pendant 6,5 ans à compter de la Date de Constitution du Fonds (le 31 décembre 2020 au plus tard), durée prorogée le cas échéant par la Société de Gestion, pour une durée maximum de deux (2) fois un (1) an (31 décembre 2022 au plus tard).

**Il n'y a pas de possibilité de rachat conformément à l'article 10 du Règlement du Fonds. Ce Fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant le 31 décembre 2022.**

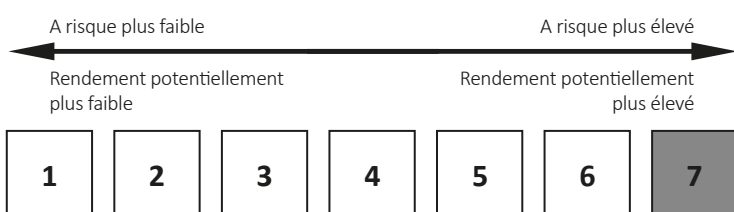
**Il est rappelé que les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les Porteurs de Parts A sont subordonnés à la conservation des Parts A pendant une durée minimale de 5 ans à compter de leur souscription et que le rachat ou la cession de Parts A intervenant avant le terme de ladite période peuvent entraîner 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 de (i) 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, secteurs hôteliers et immobiliers, 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 du 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 (Alternext 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.

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)	Néant	Néant
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,95 %	1,40 %
Frais de constitution	0,12 %	Néant
Frais de fonctionnement non-récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,93 %	Néant
Frais de gestion indirects	0,50 %	Néant
Total	5,50 %	1,40 %

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.

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 aura été remboursé au souscripteur	PVD	20 %
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	155 %

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 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 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	468	0	33
Scénario moyen : 150 %	1000	468	0	1033
Scénario optimiste : 250 %	1000	468	97	1936

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation 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.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer aux pages 37 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)**, 34 rue du Wacken, 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- EXTEND AM- par téléphone au +33 (1) 53 96 52 50 ou par courriel à l'adresse suivante : [infos@extendam.com](mailto:infos@extendam.com).

- **Distributeurs :**

- Legal & General (France), entreprise régie par le Code des Assurances et soumise au contrôle de l'ACPR, siège social 58 rue de la Victoire 75440 Paris Cedex 09, inscrite au RCS Paris sous le numéro 338 746 464.
- Legal & General Bank (France), établissement de crédit n°14.120, siège social 58 rue de la Victoire 75440 Paris Cedex 09, inscrite au RCS Paris sous le numéro 341 911 576.

- **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 Porteurs de Parts de bénéficier des avantages fiscaux prévus aux articles 163 *quinquies* B du CGI et 150-0 A III du CGI.

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, EXTEND AM, 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 est agréé par l'AMF et réglementé par l'AMF.

EXTEND AM est agréée par la France et réglementée par l'AMF.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 14/03/2014. »