

INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR

FCPR EXTEND SUNNY OBLIG ET FONCIER

Code ISIN Parts A : FR0013304136
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 Fonds¹

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

Concernant la Fraction d'Actif Du Quota, ces investissements seront réalisés principalement dans des Sociétés Eligibles qui ont pour objet l'exploitation de fonds de commerce existants ou à créer, en Europe, dans le secteur de l'hébergement/l'hôtellerie (ce qui peut inclure notamment les résidences de tourisme, les résidences étudiantes, les auberges de jeunesse...).

Les cibles d'investissement privilégiées du Fonds, dans ce secteur, seront notamment des Sociétés Eligibles exploitant des hôtels ciblant une clientèle d'affaires et/ou de tourisme, situés en centre-ville ou proche périphérie de grandes agglomérations européennes, et bénéficiant d'une localisation de premier choix selon l'appréciation de l'équipe de gestion. Les Sociétés Eligibles pourront notamment acquérir les murs et le fonds de commerce ou le fonds de commerce uniquement. Les Sociétés Eligibles pourront également créer le fonds de commerce qu'elles exploitent.

Les Sociétés Eligibles pourront également être issues de différents secteurs d'activité tels que la distribution de produits et services, le tourisme et l'immobilier.

Concernant la Fraction de l'Actif Hors Quota, elle représente au maximum 50% de l'actif du Fonds et sera répartie en principe de la manière suivante :

- Jusqu'à 50 % maximum, directement ou indirectement, en produits de taux, notamment des obligations à moyen et long terme cotées sur le marché, avec pour objectif de les porter à leur terme mais qui pourront, cependant, être cédées de manière anticipée avant leur terme sur le marché, afin d'assurer la liquidité du Fonds en cas de rachats de Parts (la « Poche Déléguée ») ; cette stratégie d'investissement est mise en œuvre par le Délégué de Gestion Financière.
- Jusqu'à 15% maximum dans des parts ou actions d'OPC monétaires court terme, des parts ou actions d'OPC monétaires, des comptes à vue, des dépôts à terme de moins de douze mois ouverts auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi en France, des certificats de dépôts auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi en France, des bons du Trésor à taux fixe et intérêt précompté (BTF) (les « Actifs Monétaires »).

La durée du Fonds est de 99 ans au cours de laquelle les rachats sont autorisés. La phase d'investissement débute à la Date de Constitution du Fonds, jusqu'à la fin de la durée de vie du Fonds soit au plus tard le 30 septembre 2117.

- 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 ;
- 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, de titres de capital, ou donnant accès au capital, 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, d'un Etat membre de l'Union Européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, émis par des sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à 150 millions d'euros.

Le Fonds n'investira en aucun cas dans des actions de préférence bénéficiant de droits (financiers ou politiques) inférieurs 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 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 type de gestion retenu par le Fonds : 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.

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

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 quinzaine de participations environ dans des Sociétés Eligibles. Cette donnée est indicative et dépend notamment du montant de l'Actif Net du Fonds.

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

Le Fonds investira la trésorerie et la Fraction d'Actif Hors Quota de manière dynamique :

(1) *dans le cadre de la Poche Déléguée* : directement en titres de créances et/ou instruments du marché monétaire (dont des obligations convertibles), d'émetteurs publics ou privés, sans contrainte de pays ou de zone géographique, et sans contrainte de notation ; et/ou indirectement via des OPC.; La Poche Déléguée pourra être investie totalement ou partiellement dans un ou plusieurs OPC gérés par le Déléguataire de Gestion Financière. Les titres de créances détenus dans le cadre de la Poche Déléguée pourront avoir une durée de 0 à 10 ans, avec une fourchette moyenne globale estimée entre 2 et 8 ans, selon les conditions de marché et la structure du portefeuille.

(2) *dans le cadre des Actifs Monétaires* : des parts ou actions d'OPC monétaires court terme, des parts ou actions d'OPC monétaires, des comptes à vue, des dépôts à terme de moins de douze mois ouverts auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi en France, des certificats de dépôts auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi en France, des bons du Trésor à taux fixe et intérêt précompté (BTF).

*** Rachats**

Les Parts du Fonds ne donneront pas lieu à un blocage et peuvent par conséquent faire l'objet de rachats tout au long de la durée de vie du Fonds. La Société de Gestion a ainsi défini un dispositif de contrôle de la liquidité du Fonds basé sur des mesures et des indicateurs d'illiquidité. Dans le cadre de ce dispositif de contrôle, la faculté pour les Investisseurs de solliciter le rachat de leurs Parts par le Fonds est susceptible d'être suspendue dans les conditions prévues à l'article 10.3 du Règlement.

Les Valeurs Liquidatives seront déterminées par la Société de Gestion toutes les deux semaines le mercredi. Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant onze (11) heures le jour ouvré précédant la date d'établissement de la Valeur Liquidative. Le rachat des Parts est réalisé à cours inconnu pour un prix égal à la première Valeur Liquidative connue établie postérieurement à la date de centralisation des rachats par la Société de Gestion. Le délai de règlement des demandes de rachat des Parts sera d'au minimum trois (3) jours ouvrés à compter de la date de publication de la Valeur Liquidative mais pourra être prolongé sans pouvoir excéder six (6) mois à compter de la Date de Demande de Rachat.

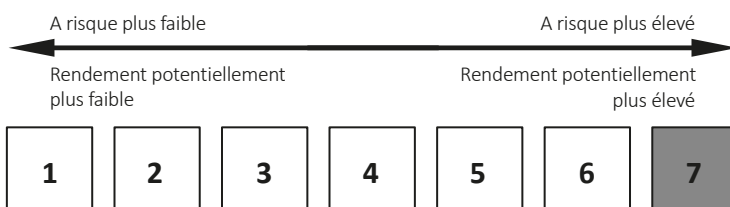
Il est rappelé que les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les Porteurs de Parts sont subordonnés à la conservation des Parts pendant une durée minimale de 5 ans à compter de leur souscription et que le rachat ou la cession de Parts intervenant avant le terme de ladite période peuvent entraîner 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 celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi.

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 16. 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 de perte en capital 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 (anciennement Alternext) ou Marché Libre). Ces marchés ne présentent pas la même liquidité que les marchés réglementés.

La liquidité pour les Porteurs de Parts provient principalement des possibilités de demander le rachat de leurs Parts par le Fonds. Cependant, la Société de Gestion peut mettre en place des suspensions temporaire ou définitive des rachats telles que décrites à l'article 10.3 du Règlement.

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 au cours d'une période de dix (10) ans
- et le montant de l'Actif Net moyen annuel au cours de cette période.

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM. Les frais ci-contre sont calculés sur la base d'une période de dix (10) ans, en prenant pour hypothèse un montant d'Actif Net moyen égal à 15 millions (15.000.000) d'euros

Une Commission de Surperformance de 20 % TTC peut être prélevée par la Société de Gestion à partir de 5 % de performance annuelle du Fonds.

| 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) | 0,50 % | 0,50 % |
| Frais récurrents de gestion et de fonctionnement | 3,15 % | 1,20 % |
| Frais de constitution | 0,16 % | Néant |
| Frais de fonctionnement non-récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations | 0,47 % | Néant |
| Frais de gestion indirects | 0,70 % | Néant |
| Total | 4,98 % | 1,70 % |

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

Modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest »)

Le FCPR n'émettra pas de parts de carried interest. La plus-value sera donc partagée proportionnellement au nombre de Parts du FCPR.

| 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 | Néant |
| 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 | Néant |
| 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 | Néant |

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"

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : 8 ans. Le calcul est réalisé sur la base d'un montant initial de Parts A souscrites hors droits d'entrée de 1000 euros. Le FCPR n'émettant pas de parts de carried interest, la rubrique « impact du carried interest » est non applicable.

| 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 | 358 | Néant | 142 |
| Scénario moyen : 150 % | 1000 | 358 | Néant | 1142 |
| Scénario optimiste : 250 % | 1000 | 358 | Néant | 2142 |

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 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 et 885 O V Bis du Code général des impôts.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à l'article 22 du Règlement du Fonds disponible sur le site internet 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 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 sont affichées dans les locaux de la Société de Gestion et communiquées à l'Autorité des marchés financiers (« 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** : 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'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 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 29/10/2018. »

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