



FIP RAYONNEMENT FRANCE

1^{ER} SEMESTRE 2024



PHOTO ACTUELLE © DR

— LETTRE D'INFORMATION —

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

ROCKYPOP FLAINE



PHOTO ACTUELLE © DR

03

PORTEFEUILLE
ET RÉPARTITION

05

INFORMATIONS
FINANCIÈRES

06

LA VIE
DES ACTIFS

INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2024

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS	ISIN PART A	MILLÉSIMÉ	RÉDUCTION FISCALE	VL AU 30/06/2024	ÉVOLUTION DEPUIS LE 31/12/2023	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS	ÉVOLUTION DEPUIS L'ORIGINE
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°1	FR0013051018	2016	ISF/ 50 % IR/18 %	6,16€	- 9,14 %	- 15,5 %	- 38,4 %
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2	FR0013213071	2017	ISF/ 50 % IR/18 %	8,46€	- 6,52 %	- 15,1 %	- 15,4 %

Tous les FIP ci-dessus ont une VL d'origine de 10€.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

NOTE SUR LA MÉTHODE DE CALCUL ET SUR LA VALORISATION DU FONDS

Les Fonds présentés dans cette lettre ont vocation à investir principalement dans des titres de PME non cotées issues de secteurs diversifiés qui détiennent et exploitent de fortes valeurs d'actifs inscrites à leur bilan.

Les valorisations suivent les pratiques habituelles préconisées par la profession et contrôlées par le commissaire aux comptes des Fonds, le cabinet Ernst & Young. Les titres non cotés sont évalués selon la méthode dite de la « Juste Valeur » (« fair market value »). La « Juste Valeur » correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Pour déterminer le montant de cette « Juste Valeur », la Société recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement.

Les valorisations des investissements hôteliers sont volontairement prudentes. Sauf cas exceptionnel propre à un actif, nous distinguons trois périodes :

- Pendant les 12 premiers mois suivant l'investissement, celui-ci est valorisé à son prix de revient ;
- Entre 12 et 24 mois, le prix de revient est augmenté de la dette qui a été remboursée ;
- Au-delà de 24 mois, un cabinet extérieur est mandaté pour valoriser l'actif hôtelier, selon des critères de marché.

Les PME hôtelières ont été évaluées principalement en fonction des Discounted Cash Flow*.

Néanmoins, nous attirons votre attention sur le fait que nos hypothèses présentent des risques inhérents à l'activité de capital investisseur.

Les projections de trésorerie prises en compte pour la valorisation au 30 juin 2024 pourraient ne pas refléter l'évolution que connaîtra la participation compte tenu du contexte économique et du contexte inflationniste notamment concernant les coûts énergétiques.

*DCF : Discounted Cash Flows ou flux de trésorerie actualisés.

ÉVOLUTION DES FRAIS

FONDS ou souscription à des titres de capital ou donnant accès au capital de société			SOMME DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET DES DISTRIBUTIONS, d'une part ou d'un titre de capital ou donnant accès au capital ordinaire, en € ; frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) réellement prélevés depuis la souscription (calculés selon une méthode normalisée)									
	ANNÉE DE CRÉATION	GRANDEUR CONSTATÉE	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°1	2016	VL + Distributions		9,99€	9,63€	8,86€	8,15€	6,58€	6,28€	7,32€	7,29€	6,16€
		Montant des frais cumulés		-€	0,41€	0,82€	1,22€	1,62€	2,01€	2,29€	2,58€	2,83€
		Montant des frais		-€	0,41€	0,41€	0,40€	0,40€	0,40€	0,28€	0,29€	0,25€
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2	2017	VL + Distributions			9,98€	9,70€	9,27€	8,70€	8,44€	9,40€	9,97€	8,46€
		Montant des frais cumulés			-€	0,31€	0,75€	1,14€	1,54€	1,92€	2,31€	2,65€
		Montant des frais			-€	0,31€	0,44€	0,39€	0,39€	0,39€	0,39€	0,34€

CYCLE D'INVESTISSEMENT PRÉVISIONNEL



INFORMATION RÉGLEMENTAIRE

Pour rappel, sur décision de la société de gestion :

- la durée du FIP Rayonnement France N°1 a été prorogée pour la deuxième fois jusqu'au 17 novembre 2024,
- la durée du FIP Rayonnement France N°2 a été prorogée pour la deuxième fois jusqu'au 16 novembre 2025.

Pour rappel, sur décision de la société de gestion :

- le FIP Patrimoine Capital France n°1 a été liquidé le 27 juin 2023.
- le FIP Patrimoine Capital France n°2 a été liquidé le 17 novembre 2023.



MERCURE AUXERRE

PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES PAR LES FONDS AU 30 JUIN 2024*

PME	ACTIFS	FRP RAYONNEMENT FRANCE N°1	FRP RAYONNEMENT FRANCE N°2
ABSOLUTION	Absolution		
AMHS	Hôtel Ours Blanc - Les Menuires		
ARCADY'S	Groupe Arcady's		
ATLAS	Mercure, ibis - Auxerre, Clermont-Ferrand		
BELFORT INVESTISSEMENTS	Kyriad et Best Western - Belfort		
BY GEORGETTE FOREZ	Best Western Saint-Étienne Porte du Forez - Saint-Étienne		
GAP INVESTISSEMENTS	Hôtel restaurant ibis - Gap		
G&C DEVELOPPEMENT	Globe & Cecil, Hôtel Simplon et le Phénix hôtel - Lyon		
HAF	RockyPop Flaine - Flaine		
HBB	Hôtel Oh La La ! - Paris		
HCG	RockyPop - Grenoble		
HOLDING MONTPARNASSE	voco® Paris Montparnasse - Paris		
SOCIÉTÉ HOTELIÈRE PARISIENNE	Agate Hôtel - Paris		
JIV VINCENNES	Restaurants : L'Ours, Les Mérovingiens, Qui Plume La Lune - Vincennes, Noisy-le-Grand, Paris		
LES GLACIERS PARISIENS	Maison Alpérel		
LE TERMINUS	Saint-Georges Hôtel & Spa - Chalon-sur-Saône		
MANDRAÏKA	Best Western Linko Aubagne - Aubagne		
MANOSQUE INVESTISSEMENTS	ibis Manosque Cadarache ; ibis budget Manosque - Cadarache		
MDV	Restaurants-boucheries Persillé		
NEW MARAÎCHERS	Hôtel PiaPia (ex hôtels Comète et Tamaris) - Paris		
PARIS HOTEL INVESTMENT	ibis et ibis Budget - Gonesse		
SEHP	ibis Styles et ibis Budget - Pertuis		
MIDNIGHT (EX TEN HOTEL)	Hôtel Midnight - Paris		

*Liste non exhaustive. Pour obtenir la liste complète, demander le dernier rapport de gestion au service client d'EXTENDAM.



© DR / PHOTO ACTUELLE

30 CHAMBRES MODERNISÉES À L'IBIS GAP

CAPACITÉ 63 CH. **CATÉGORIE** 3* **EXPLOITANT** AMC INVESTISSEMENTS
PME GAP INVESTISSEMENTS **DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT** DÉCEMBRE 2020

Depuis l'acquisition de l'ibis de Gap en mars 2021 par la PME GAP INVESTISSEMENTS, 30 chambres sur 63 ont été rénovées selon les derniers standards de la marque, en « Chambres Plaza ». Le concept de chambre Plaza est un exemple type du « design povera » dont sont friands les créatifs brésiliens. Ce design vise à transformer les matériaux et objets bruts et modestes en environnement riche, noble et authentique. Les chambres comptent plusieurs étagères de rangement, un banc porte

bagage qui s'utilise également en assise, des enceintes suspendues, une tête de lit en bois et tissus avec 2 liseuses amovibles et un bureau mobile qui peut également s'utiliser en table basse.

La PME a remboursé l'avance en compte courant de 130 k€ au FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2 qui a réalisé un gain de 15 k€ grâce aux intérêts.

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et ne sont pas constantes dans le temps.



© DR / PHOTO ACTUELLE

NOUVELLE DIRECTION ET PRIME DE PARTAGE POUR MOTIVER LES ÉQUIPES DU BEST WESTERN LINKO AUBAGNE

**CAPACITÉ 72 CH. CATÉGORIE 4* EXPLOITANT KENATRA HOSPITALITY
PME MANDRAIKA DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT JUIN 2021**

Un changement de direction a eu lieu en février 2024. La nouvelle direction a pour mission de continuer à dynamiser l'hôtel en mettant notamment en valeur l'offre de restauration sur le toit terrasse.

Parallèlement à cette action, une prime de "partage de la valeur" a été versée aux équipes. Cette prime est directement liée aux résultats fi-

nanciers de l'hôtel : lorsque certains seuils de rentabilité sont atteints, une partie des gains est redistribuée aux employés. La distribution tient compte de la performance individuelle et collective, de l'ancienneté, et du niveau de responsabilité.

CESSION HOTEL MARSEILLE PRADO INVEST FÉVRIER 2024

La société Hôtel Marseille Prado Invest détenait et exploitait les murs et le fonds de commerce de l'AC Hotel by Marriott Marseille Prado Vélodrome, établissement 4* de 125 chambres situé dans le 8^e arrondissement de Marseille. Les titres de la société détenus par des fonds gérés par EXTENDAM ont été cédés au 1^{er} trimestre 2024 à OLETIS SA (société du groupe AMC Investissements, partenaire exploitant et co-actionnaire), à un prix inférieur au prix de revient. L'actif a été commercialisé par des brokers en 2023 mais aucune offre acceptable n'a été reçue. La société OLETIS SA nous a finalement remis une offre au 4^e trimestre 2023, qui a été acceptée au vu (i) de l'absence d'offre reçue lors de la commercialisation de l'établissement et (ii) des contraintes de liquidités des fonds gérés par EXTENDAM.

Le FIP DIRECTION FRANCE N°1 réalise une moins-value de 60 k€ sur

la cession totale des titres, pour un montant investi de 2 559 k€. Le montant de la cession a été soumis à un crédit vendeur à échéance 30 juin 2024, en raison de sa durée de vie réglementaire, et a été rémunéré à 4,47% annuel.

Le FIP DIRECTION FRANCE N°2 réalise une moins-value de 276 k€ sur la cession des actions, pour un montant investi de 3 450 k€. Le montant de la cession est soumis à un crédit vendeur à échéance septembre 2025, en raison de sa durée de vie réglementaire, et est rémunéré à 4,47% annuel.

Le FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5 a réalisé une moins-value de 248 k€ sur la cession des actions, pour un montant investi de 3 106 k€. Le montant de la cession a été encaissé sans délai en raison de sa date de liquidation prévue initialement.

CESSION BRASSERIE DU THÉÂTRE MONTANSIER MARS 2024

La Brasserie du Théâtre Montansier, reprise en juillet 2018 par la PME éponyme et idéalement située à proximité immédiate du château de Versailles, a traversé des phases de stabilisation et de restructuration, incluant une réduction de sa masse salariale et la consolidation d'une équipe stable.

Malgré un démarrage prometteur avec une clientèle fidèle et des produits saisonniers de qualité, l'activité a progressivement ralenti, affectée par la pandémie, le manque de touristes à Versailles et la diminution des repas d'affaires.

Le retour des touristes a apporté un certain soulagement, mais les défis financiers persistants ont conduit à une déclaration de cessation de paiement, et ce, malgré les efforts déployés pour rembourser les prêts et augmenter le chiffre d'affaires. Au vu du passif de la société, les titres de créances ont été cédés symboliquement à 1€.

Le FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2 a réalisé une moins-value de 340 k€, soit la totalité de son investissement.

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et ne sont pas constantes dans le temps.

AVERTISSEMENT

Ce document a pour objet de présenter, à titre purement informatif, des informations sur les FIP auxquels vous avez souscrit. Les informations contenues dans ce document ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir, ni une offre quelconque d'achat ou de vente. Nos FIP n'offrent pas de garantie en capital et présentent des risques spécifiques liés à l'investissement dans des participations non cotées et à la concentration sectorielle des FIP ; pour plus d'informations référez-vous aux règlements des FIP. Les informations, opinions, analyses contenues dans ce document ne sauraient avoir une quelconque valeur contractuelle. Elles proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Les appréciations formulées reflètent notre opinion à la date de publication et sont donc susceptibles d'être révisées ultérieurement. Les objectifs de rentabilité des opérations financières présentées ne font l'objet d'aucune garantie de la part de la Société de gestion. Les hypothèses retenues pourront ou non se réaliser et ne constituent pas une analyse complète de tous les éléments susceptibles de déterminer la performance ou contre-performance du FIP. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Seules les informations contenues dans les Règlements des FIP font foi. Ils sont disponibles à tout moment sur simple demande auprès du service client de la Société de gestion ou de votre conseiller.

Source des données : EXTENDAM, sauf indication contraire.

Date de publication : octobre 2024.



Imprimé sur du papier recyclé.



79 rue la Boétie - 75008 Paris - France

 + 33 1 53 96 52 50

 + 33 1 53 96 52 51

Suivez notre actualité sur notre page  **LinkedIn**

<https://www.linkedin.com/company/extendam/>

<https://extendam.com>