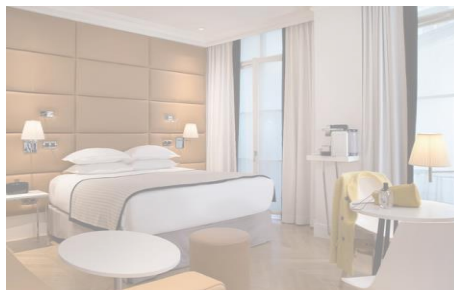
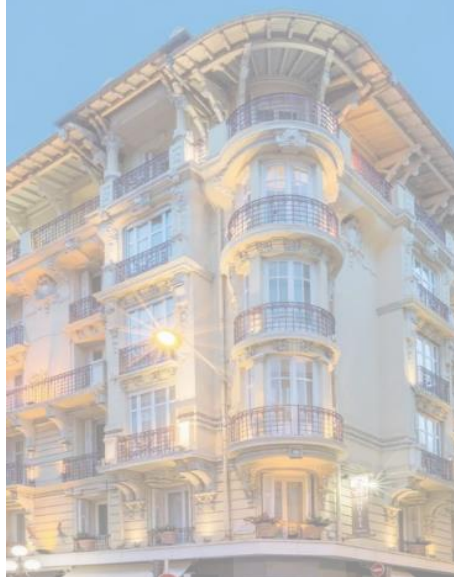


# Hospitality Opportunities



**Eligible 150-O-B ter**  
**Du code général des impôts**

Hospitality Opportunities est un Fonds Professionnel de Capital Investissement régi par les articles L.214-159 et suivants du Code Monétaire et Financier, qui n'est pas soumis à l'agrément de l'AMF et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés. Les parts de ce Fonds ne peuvent être souscrites ou acquises que par des Investisseurs avertis, tel que ce terme est défini dans le Règlement.



# LBO FRANCE

Un acteur historique du non coté

**Pionnier**



Plus de 20 ans d'historique en Private Equity et en Immobilier

**Expertise**



Bénéfice du multi-métier / multi-local  
Equipe opérationnelle et ESG intégrée

**Performance**



Des retours solides dans la durée\*  
2x MoIC en Private Equity  
1.8x MoIC en Immobilier Value-Added

**Ingénierie**



Maîtrise du dispositif 150-O B Ter  
Déjà 2 fonds éligibles lancés avec succès

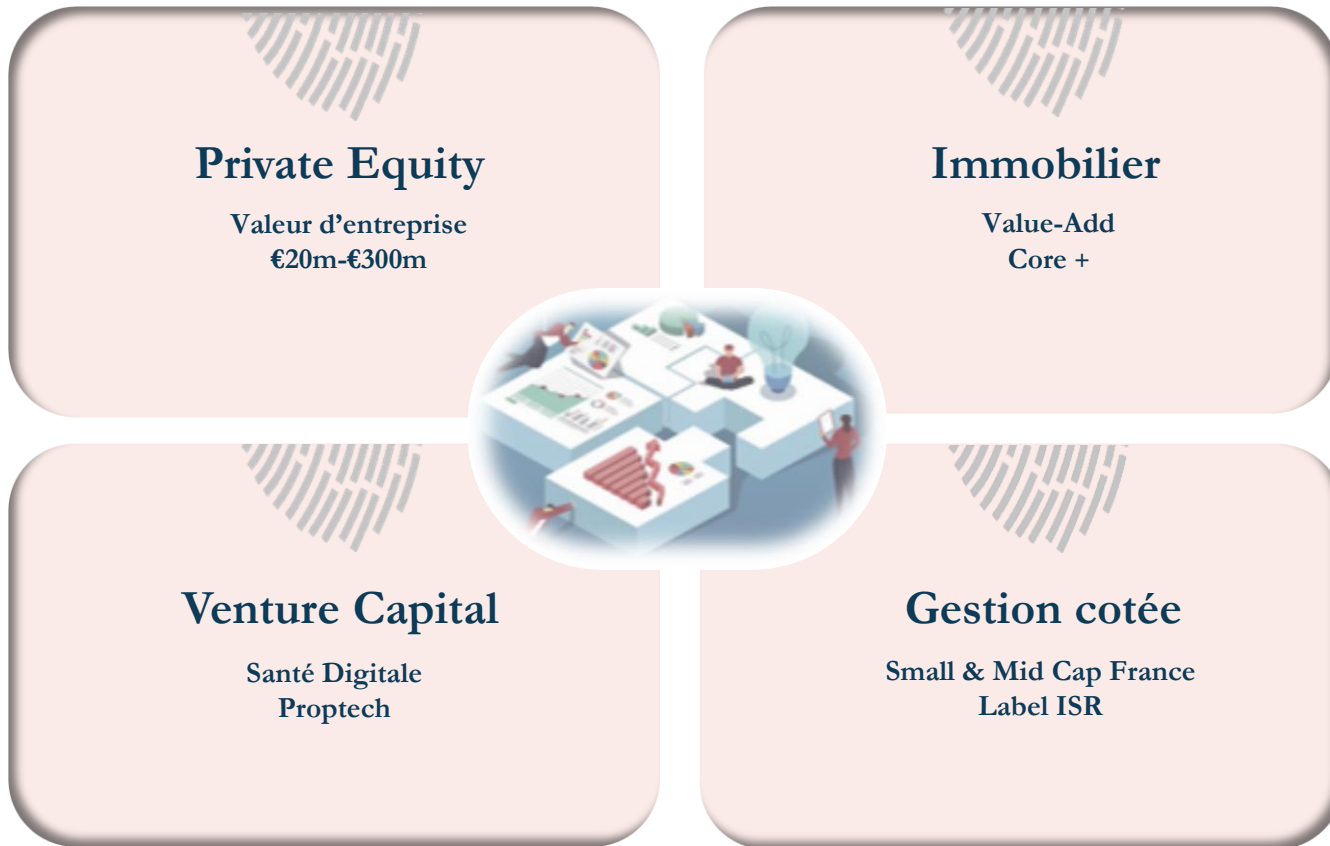
*\* Performances au 31/12/2023. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.*



**LBO FRANCE**

Une plateforme dédiée à la création de valeur

**Société de gestion indépendante depuis 1985**  
**Approche multi-locale : France, Italie, Afrique**





### Notre parcours à date...

Pionnier depuis  
2011

Aligné avec les  
meilleures  
pratiques

ESG et Climat



Fonds SFDR 8 ou 9



### ...et notre ambition renouvelée

- ESG et Climat au coeur de notre approche de création de valeur
- Donner aux équipes d'investissement un role central sur la mise en oeuvre des feuilles de route ESG&Climat dans les participations
- Un comité ESG expert afin de piloter la stratégie de la plateforme



Stéphanie Casciola  
CEO, Head of Real Estate



Sophie Chateau  
Head of Investor Relations



Jacques Franchi  
CIO



Stanislas de Kertanguy  
Head of ESG

### Notre engagement sur la parité

Représentation féminine  
Dec 2023

1  
Femme  
DG

38%  
Membres  
du CA

33%  
Equipes  
LBO France



# HOSPITALITY OPPORTUNITIES

L'hôtellerie : une classe d'actif résiliente / une croissance sectorielle structurelle

## La France : (toujours) 1ere destination touristique mondiale



**98mio**  
Arrivées en 2023  
+8% vs.2019

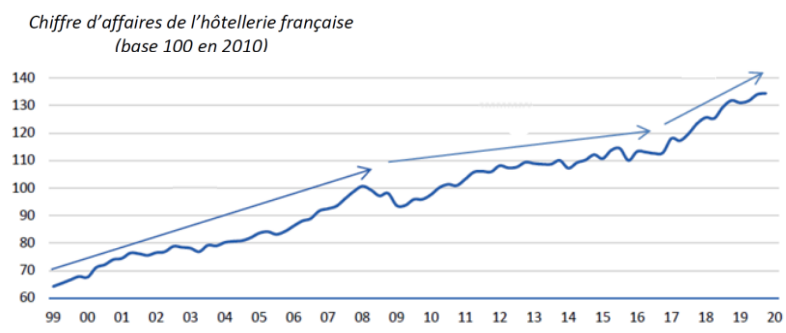
**€63.5mds**  
Recettes du tourisme international  
+12% vs. 2019

Source : Atout France, 2024

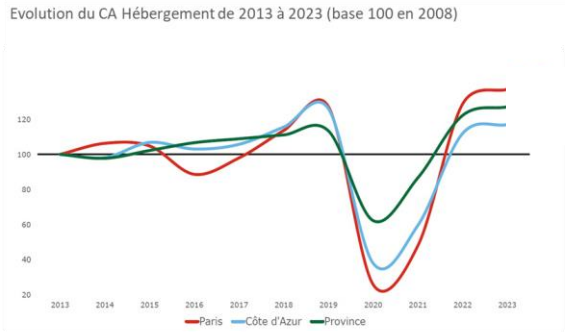


Source : Atout France, 2024

## Robustesse et résilience de l'activité hôtelière dans la durée



Traitement Xerfi / Source : INSEE, dernière donnée disponible 12/2019



Source : conférence Inextenso février 2023



# HOSPITALITY OPPORTUNITIES

Un portefeuille de Fonds de Commerce hôteliers de qualité

## Stratégie d'investissement

- Acquisition de **Fonds de Commerce hôteliers 3\* / 4\***
- Portefeuille de **6 – 8 actifs**
- **Objectif de taille : €10m-€15m.** une taille de fonds maîtrisée pour un déploiement rapide.
- Ciblage des **grandes métropoles françaises** et **hubs dynamiques**
- **TRI brut cible : 12-15%**

## Sourcing

- Un **marché fragmenté**, source d'opportunités
- **Visibilité du dealflow**

~14 500

Nombre d'hôtels indépendants en France

65%

Part des nuitées en hôtels 3\*/4\* en France en 2023



Démarrage du fonds avec un portefeuille: 2 à 3 actifs en cours de sécurisation



Rapidité du déploiement : portefeuille cible complémentaire déjà identifié

## Projet A

3 actifs potentiels





# HOSPITALITY OPPORTUNITIES

S'exposer à la croissance de l'activité hôtelière aux côtés de spécialistes

## LBO France

- 20 ans d'expérience de LBO France sur le marché immobilier France
- 6 millésimes Value-Added en France
- €2.3mds+ d'acquisitions / 1.8x de multiple brut sur les sorties
- Une équipe expérimentée et totalement intégrée

## Investment



**Stéphanie Casciola**  
*CEO, Head of Real Estate and PropTech*



**Julien Rouillon**  
*Managing Director*



**Guillaume Tessler**  
*Managing Director  
Non-French markets*



**William Kerganevet**  
*Investment Director*



**Marc-Olivier Beaudier**  
*Investment Analyst*



**Dominique Dudan**  
*Senior Adviser*

## Finance



**Sandrine Igel**  
*CFO*



**Othmane Erraki**  
*Financial Officer*



**Michael Marx**  
*Financial Officer*



**Elisabeth Lardy**  
*Administrative and  
Treasury Officer*

## Legal



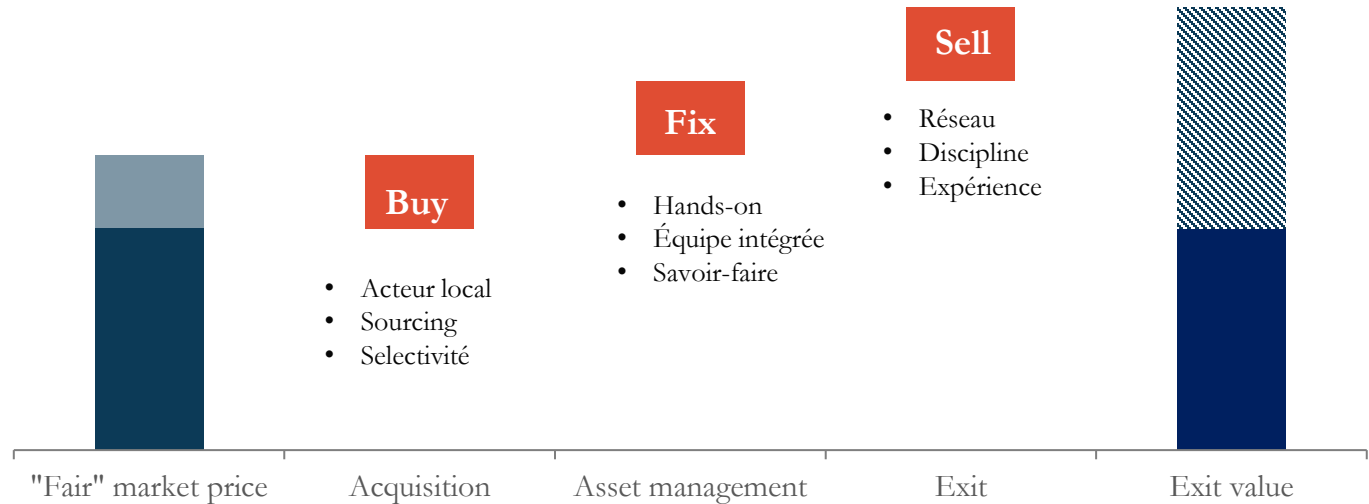
**Adeline Lefaucheur**  
*Legal Director*



# HOSPITALITY OPPORTUNITIES

La création de valeur au cœur de l'approche

## Notre ADN : le repositionnement d'actif et la performance opérationnelle



L'appui d'Honotel, Operating Partner hôtelier de 1er plan



Maitrise de la chaine de valeur : investissement & gestion hôtelière



# HOSPITALITY OPPORTUNITIES

Portefeuille potentiel ab initio – Déploiement rapide sur des actifs robustes

3

Hôtels 4\*

156

chambres

4600

m<sup>2</sup>

5,9M€

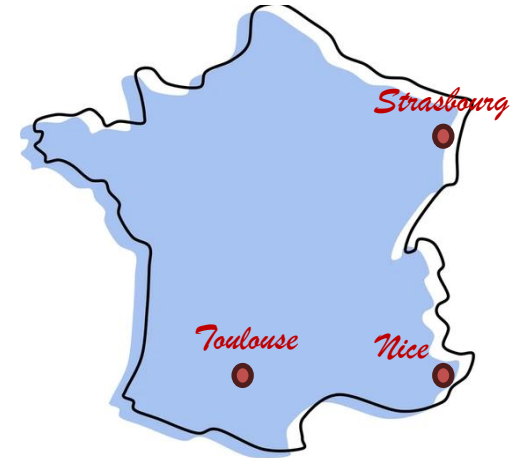
CA 2023

2,9M€

RBE 2023

1,9M€

EBE 2023



## Excellentes conditions d'acquisitions

Actifs acquis à un multiple attractif de 7x l'Ebitda 2023



## Programme de Capex maîtrisé

Une enveloppe budgétée à €2.6m



## Solidité des cashflows

Progression de l'Ebitda de 72% entre 2019 et 2023.

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Financement total :       | €[17.3]m*     |
| Fonds Propres :           | € [7.7]m*     |
| Levier :                  | 55%           |
| <b>TRI Cible Projet :</b> | <b>12-15%</b> |
| (5 ans)                   |               |



# HOSPITALITY OPPORTUNITIES

Portefeuille potentiel ab initio : Hôtel A - STRASBOURG

## HOTEL A – Fonds de Commerce

### Info clé

67 chambres – 4\*    Surface : 2200 m<sup>2</sup>  
CA 2023 : €3.1m

### Localisation

Au cœur du quartier touristique de la Petite France à Strasbourg, 8<sup>e</sup> ville française et capitale européenne avec la présence du parlement européen.

### Projet

Programme de revalorisation complète des surfaces afin d'opérer une montée en gamme vers un positionnement Boutique Hôtel Upscale.

- Rénovation complète de 60 chambres et parties communes
- Amélioration du bilan énergétique / empreinte environnementale
- Façade

### Performance

Forte progression du CA depuis 2019 (+41%) malgré l'absence de programme de rénovation.  
Quasi doublement de l'Ebitda sur la période





# HOSPITALITY OPPORTUNITIES

Portefeuille potentiel ab initio : Hôtel B - TOULOUSE

## HOTEL B – Fonds de Commerce

### Info clé

43 chambres – 4\*      Surface: 1014 m<sup>2</sup>  
CA 2023 : €1.5m      Rénové en 2018

### Localisation

Centre de Toulouse , 4ème plus grande ville française,  
entre la gare SNCF et la place du Capitole.  
Destination d'affaire de 1<sup>er</sup> rang / activité aéronautique

### Projet

Programme de capex technique pour maintenir le produit au  
niveau des standards 4\* et traiter des sujets techniques et RSE

- Ravalement de la façade
- Amélioration du bilan énergétique / empreinte  
environnementale

### Performance

Progression de 30% du CA depuis 2019 et quasi doublement de  
l'EBE





# HOSPITALITY OPPORTUNITIES

Portefeuille potentiel ab initio : Hôtel C - NICE

## HOTEL C - Fonds de Commerce

### Info clé

46 chambres – 4\*  
CA 2023 : €1.3m

Surface: 1393 m<sup>2</sup>

### Localisation

Centre de Nice dans le quartier des musiciens à côté de la Gare SNCF, 15 minutes à pied de la promenade des Anglais.

### Projet

Programme de Capex techniques qui doit permettre de traiter le principal sujet d'insatisfaction client : l'insonorisation

- Insonorisation Externe (fenêtres) et interne (cloison / plancher)
- Amélioration bilan énergétique / empreinte environnementale

### Performance

Progression de plus de 17% du CA depuis 2019.  
EBE en hausse de +20% sur la même période





# HOSPITALITY OPPORTUNITIES

## Principaux termes et conditions(1)

|  |  |
|--|--|
| Structure                              | <ul style="list-style-type: none"><li>FPCI éligible 150-0 B Ter, géré par LBO France Gestion</li></ul>   |
| Engagement de souscription             | <ul style="list-style-type: none"><li>Accessible à partir de 200 k€</li></ul>  |
| Période d'investissement               | <ul style="list-style-type: none"><li>3 ans à compter de l'expiration de la période de souscription (prorogation possible de 2x 1 an)</li></ul>  |
| Durée du fonds                         | <ul style="list-style-type: none"><li>8 ans +1+1 / Horizon de sortie cible : 3-5 ans</li></ul>   |
| Libération de l'engagement             | <ul style="list-style-type: none"><li>10% min à la souscription puis par appels de tranches successifs</li></ul>   |
| Commission de gestion acquise au fonds | <ul style="list-style-type: none"><li>2,75% de l'Engagement pendant la période d'investissement puis 2,75% du Montant Investi diminué du coût d'Acquisition des Investissements cédés;</li></ul> |
| Droits d'entrée                        | <ul style="list-style-type: none"><li>Maximum 3 % (rétrocédés au distributeur)</li></ul>   |
| Objectif de rendement(2)               | <ul style="list-style-type: none"><li>10% net</li></ul>  |
| Commission de surperformance           | <ul style="list-style-type: none"><li>20% de la plus-value</li><li>Sous réserve d'un revenu prioritaire aux investisseurs de 7% net non capitalisé</li></ul>                                     |

(1) éligible au report d'imposition de la plus-value de cession tel que décrit dans l'article 150 OB-Ter du CGI .Pour plus détail sur le Fonds, et avant toute souscription, l'Investisseur doit prendre connaissance et se référer à la documentation du Fonds, les caractéristiques indiquées à cette page n'étant qu'indicatives et non-exhaustives.

(2) Objectif indicatif qui ne saurait constituer un engagement contractuel de performance. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le fonds comporte un risque de perte en capital.



### Risque de perte en capital :

- Tout investissement peut aussi bien se dévaloriser que se valoriser.
- Les rendements passés d'investissements similaires ne donnent pas nécessairement une indication sur ceux que produiront les investissements du Fonds.
- Aucune garantie ne peut être accordée sur la protection du capital ou sur l'atteinte des objectifs de rendement du Fonds.
- Les Marchés d'Investissement Financier et la valorisation des actions peuvent connaître des fluctuations importantes dépendant des anticipations sur l'évolution de l'économie mondiale et des résultats des entreprises.

### Risque lié aux investissements dans le non coté :

- Les investissements dans les actifs non cotés sont par nature plus risqués que les investissements dans les actifs cotés dans la mesure où les actifs non cotés peuvent être plus petits et plus vulnérables aux changements affectant les marchés.
- Une période plus ou moins longue peut s'écouler avant que le Fonds ait effectivement investi tous les engagements des investisseurs et l'investissement effectif de tous ces engagements peut s'effectuer de manière discontinue.  
Si un investisseur ne répond pas à un appel de fonds, la Société de Gestion peut initier certains recours tels qu'indiqués dans le Règlement du Fonds.
- Les investissements non cotés peuvent prendre plusieurs années pour arriver à maturité. En conséquence, alors que la performance du Fonds peut être satisfaisante sur le long terme, la performance des premières années peut être moins satisfaisante.
- Les investissements dans des actifs non cotés peuvent être difficiles à céder.
- Les parts du Fonds ne sont pas librement cessibles sauf exceptions prévues par le Règlement.
- Les Marchés d'Investissement Financier sur lesquels le Fonds intervient peuvent être affectés par un manque de liquidité temporaire. Ces dérèglements de marché peuvent impacter les conditions de prix auxquelles le Fonds peut être amené à liquider, initier ou modifier des positions.

### Adéquation du Fonds au profil et aux attentes des investisseurs :

- Les investisseurs doivent avoir la capacité financière et la volonté d'accepter les risques et le défaut de liquidité associés à un investissement dans un fonds du type de celui décrit dans la présente présentation.
- Il appartient à chaque Investisseur avant de souscrire ou d'acquérir les parts, de conduire sa propre analyse (le cas échéant, avec ses conseils) sur le traitement fiscal pour lui d'une telle souscription ou acquisition, notamment au regard du régime dit de l' « Apport-Cession » prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts si ce dernier souhaite s'en prévaloir.
- Le Fonds sera géré par la Société de Gestion. Les investisseurs n'auront pas le pouvoir de décider des investissements ou de prendre toute autre décision pour le compte du Fonds.

**La présente liste des facteurs de risques n'est pas exhaustive. La Société de Gestion rappelle que les investisseurs doivent prendre connaissance de l'ensemble des informations contenues dans le Règlement du Fonds et notamment l'annexe relative aux facteurs de risques.**