

# Document d'Informations Clés



## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### CLUB MAGELLIM SAINT-MICHEL - Actions Ordinaires S.A.S. gérée par MAGELLIM REIM

**Nom de l'initiateur :** MAGELLIM REIM

**Site internet :** <https://www.groupermagellim.com/reim/>

**Contact :** Appelez le +33 2 51 82 76 29 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de CLUB MAGELLIM SAINT-MICHEL en ce qui concerne ce document d'informations clés. MAGELLIM REIM est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 140 000 48.

**Date de production du document d'informations clés :** 16/07/2025

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** La société Club Magellim Saint-Michel (la « Société ») est un fonds d'investissement alternatif (FIA) au sens de l'article L. 214-24 du Code monétaire et financier (« CMF ») constitué sous la forme d'une société par actions simplifiée de droit français. En tant que FIA et plus précisément d'« Autre FIA », tel que visé par le paragraphe III de l'article L. 214-24 du CMF.

**Durée :** La Société, sauf prorogation ou dissolution anticipée, a une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision de l'associé unique ou par décision collective des associés à l'unanimité.

**Objectifs :** La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la détention, la cession et l'apport d'actions et/ou de valeurs mobilières de toutes sociétés françaises non cotées ;
- la gestion desdites participations (en ce inclus le financement desdites participations) et l'administration des entreprises ;
- La souscription, la propriété et la gestion d'instruments financiers simples et considérés comme non-risqué par la présidence ;
- et en général toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement, aux objets ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe et jugées utiles au développement des objets précités ou susceptibles d'en faciliter l'exercice et la réalisation.

La Société a pour politique d'investissement d'investir dans une ou plusieurs sociétés françaises non cotées dont l'objet est, directement ou indirectement, l'acquisition, la construction, la transformation, la réhabilitation, la réversibilité, le changement d'affectation, l'exploitation, la revente de fonds de commerce d'actifs hôteliers et de résidences de tourisme et/ou de biens et droits immobiliers destinés à usage hôtelier ou de résidence de tourisme.

La Société a principalement vocation à réaliser des prises de participation majoritaires ou minoritaires, directement ou indirectement, de sociétés exerçant ou qui ont vocation à exercer une activité d'exploitation commerciale en hôtels ou résidence de tourisme, avec ou sans recours à un prestataire de service de gestion hôtelière.

La Société pourra être exposée à un effet de levier indirect, total, bancaire et non bancaire, y compris crédit-bail dans la limite de soixante pour cent (60%) de la valeur des prises de participations et/ou actifs hôteliers et de résidence de tourisme sous-jacent.

**Affectation des revenus :** Distribution

**Investisseurs de détail visés :** La souscription des actions ordinaires, objets de la présente Offre, est réservée à des investisseurs qui souscrivent pour un montant total d'au moins cent mille euros (100.000 €) d'Actions Ordinaires par investisseur (hors droit d'entrée, le cas échéant).

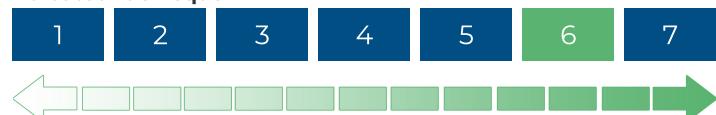
**Fréquence de valorisation :** Les Valeurs Liquidatives des actions sont établies le 31 décembre de chaque année ou au Jour Ouvré précédent si le 31 décembre n'est pas un Jour Ouvré, étant précisé que la Société de Gestion pourra, à sa seule discrétion, établir les Valeurs Liquidatives des actions plus fréquemment.

**Dépositaire :** ODDO BHF SCA

Les Statuts, la Notice d'information, le rapport annuel, les documents d'information périodiques la dernière valeur liquidative ainsi que les informations sur les performances passées peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion, gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion <https://www.groupermagellim.com/reim/> au sein de votre espace dédié, ou sur simple demande de l'Investisseur auprès de : MAGELLIM REIM - 44, avenue de Villiers - 75017 Paris - Téléphone : 01 40 51 00 49

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 7 années.



Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevez en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital :** La Société n'offre aucune garantie de protection en capital. L'Investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué en totalité ou ne l'être que partiellement. Les sociétés du portefeuille connaîtront les évolutions et aléas des marchés, notamment immobiliers, sur lesquels elles sont investies, et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des sociétés ne préjugent pas de leurs performances futures. Les Investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans la Société, s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte en capital. Par conséquent, il est vivement conseillé aux Investisseurs de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leur propre situation et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans la Société.

**Autres risques :** Les principaux facteurs de risques sont exposés au chapitre II. (D) de la Notice d'information.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

#### Période de détention recommandée : 7 ans

#### Exemple d'Investissement : 10 000 €

#### Scénarios

#### Si vous sortez après 7 ans

(Période de détention recommandée)

Scénarios	Montant	Rendement annuel moyen	Si vous sortez après 7 ans
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts		4 440 €
	Rendement annuel moyen		-10.95%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts		9 010 €
	Rendement annuel moyen		-1.48%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts		19 270 €
	Rendement annuel moyen		9.82%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts		23 130 €
	Rendement annuel moyen		12.73%

### Que se passe-t-il si MAGELLIM REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	<b>Si vous sortez après 1 an</b>	<b>Si vous sortez après 7 ans</b>
	<b>(Période de détention recommandée)</b>	
Coûts totaux	753 €	5 784 €
Incidence des coûts annuels (*)	7.53%	4.20% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 14.02% avant déduction des coûts et de 9.82% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

	<b>Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an</b>	
	<b>(Période de détention recommandée)</b>	
<b>Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie</b>		
Coûts d'entrée	5.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 500 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
<b>Coûts récurrents prélevés chaque année</b>		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.45% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	137 EUR
Coûts de transaction	1.22% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	115 EUR
<b>Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions</b>		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Incidence du Carried interest : 20% au-delà d'un tri de 8%.	0 EUR

#### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

##### Période de détention recommandée : 7 ans.

L'attention des Investisseurs est attirée sur le caractère à long terme de cet investissement.

Les Investisseurs titulaires d'Actions Ordinaires ne peuvent demander le rachat en numéraire de tout ou partie de leurs Actions Ordinaires par la Société pendant toute la durée de vie de la Société.

Il n'y a pas aujourd'hui et il n'y aura pas dans le futur de marché organisé sur lequel les Actions de la Société pourraient être négociées. Les Actions de la Société ne peuvent pas être vendues ou transférées sans respecter les Statuts qui prévoient des cas d'inaliénabilité des Actions, des cas de cessions avec l'agrément préalable du Président de la Société ou des cas de cessions libres.

Tout transfert d'Actions, sous quelque forme que ce soit, par un associé de la Société, à un ou plusieurs autres associés ou à des tiers, est soumis à l'agrément préalable de la Société de Gestion conformément à l'Article 11 des Statuts de la Société (étant précisé que la Société de Gestion pourra s'opposer à une telle cession si elle a pour effet de poser un problème réglementaire ou fiscal pour la Société).

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de MAGELLIM REIM - 44, avenue de Villiers - 75017 Paris.

Tél. : 01 40 51 00 49

E-Mail : conformite@magellim-reim.com

#### Autres informations pertinentes

Lieu où se procurer la documentation de la Société (y compris dernière valeur liquidative, information sur les performances passées) : Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion soit gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion <https://www.groupermagellim.com/reim/> au sein de votre espace dédié, ou sur simple demande de l'Investisseur auprès de : MAGELLIM REIM - 44, avenue de Villiers - 75017 Paris - Téléphone : 01 40 51 00 49

Conformément à l'article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier, une information sur les principes ESG de la Société de Gestion est publiée sur le site internet de la Société de Gestion (<https://www.fonciere-magellan.com/informations-reglementaires>).

Le Fonds a été classé comme « Article 8 » au sens du Règlement Disclosure.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de MAGELLIM REIM et ne soit pas satisfait de la réponse de MAGELLIM REIM et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers

17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02

[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)