

CLUB MAGELLIM

PARIS BOUTIQUE HÔTELS.

CIBLE : CLIENTS PROFESSIONNELS

Entrez au capital de 2 hôtels 4* situés dans des localisations clefs à Paris



Optimisation, préservation de la valeur immobilière et création de valeur sur fonds de commerce



TRI net cible : **> 10%⁽¹⁾** (non garanti)



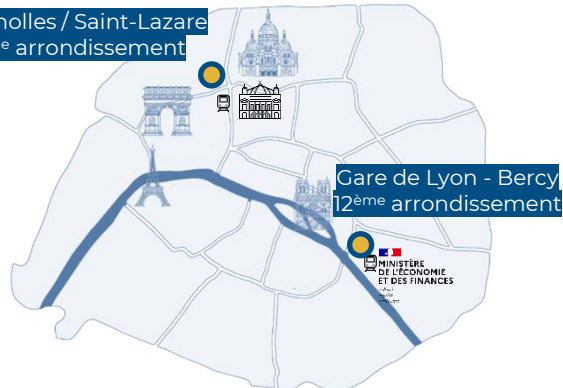
Accessibilité ⁽²⁾ : **150 0 B-Ter / PEA** / Niche Copé

Le portefeuille*

- **2 boutiques-hôtels parisiens 4* récemment rénovés** de 89 chambres, sans investissements structurels à prévoir
- Offre **haut de gamme et personnalisée** pour une **clientèle régulière mixte loisirs/affaires** : bar, petit déjeuner, room service, sauna, fitness
- **Pleine propriété, murs et fonds de commerce**

* L'acquisition des actifs a été réalisée le 7 juillet 2026

Batignolles / Saint-Lazare
17^{ème} arrondissement



Gare de Lyon - Bercy
12^{ème} arrondissement

Deux adresses parisiennes stratégiques*



GRAND HÔTEL CHICAGO

Batignolles / Saint-Lazare
99 bis, Rue de Rome / 17^{ème}



- Proche **quartier central des affaires** et transports
- **51 chambres**, espace petit déjeuner, bar
- **1 129 m²** / Libre d'enseigne



HÔTEL RIESNER

Gare de Lyon - Bercy
19, rue d'Austerlitz / 12^{ème}



- Au cœur du quartier dynamique de **Bercy / Gare de Lyon**
- **38 chambres**, petit déjeuner, bar, fitness, sauna
- **848 m²** / Libre d'enseigne

Un pilotage des actifs à 360 degrés



ARMEN
Asset Management

- Spécialiste de l'investissement et de la gestion **d'actifs hôteliers**
- + de 15 ans d'activité hôtelière
- Track record représentatif
- Participation du Groupe MAGELLIM⁽³⁾



MAGELLIM
REIM

- Expert en investissement et gestion **d'actifs immobiliers** depuis 15 ans
- Une présence ancrée dans les territoires
- Près de 3 Mds€ d'encours, 80 fonds et +500 actifs gérés (au 31/12/25)

(1) Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

(2) Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et les dispositifs présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement. 150-0 B ter du CGI. Texte de référence du régime de faveur : article 163 quinquies B du CGI.

(3) Le Groupe MAGELLIM détient MAGELLIM REIM ainsi que des participations dans ARMEN AM. Le conseiller en investissement, ARMEN AM, n'est pas habilité et n'est donc pas amené à prendre des décisions d'investissement pour le compte du club deal, qui relèvent de l'entière compétence et de la responsabilité de la société de gestion du fonds, MAGELLIM REIM.

Caractéristiques



**Le volume d'investissement de 44 M€ est composé de 34 M€ de fonds propres et de 10 M€ de financement bancaire. Ces agrégats peuvent être amenés à évoluer.

Frais

5 % TTI Maximum du
montant de la souscription

Droits d'entrée

2 % HT de la valeur
conventionnelle

Frais d'acquisition

1 % HT de la valeur
conventionnelle

Honoraires d'arbitrage

2 % HT de l'actif net

Frais de gestion

(dont 1% sur fonds propres levés
rétrocédés aux distributeurs)

Avertissements

L'investissement dans Club MAGELLIM Paris Boutique Hôtels présente notamment un **risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque durabilité**. Classification SFDR 8. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Documentation à caractère promotionnel. L'ensemble des risques, des frais et des horizons de placement est détaillé dans les documents juridiques du fonds, disponibles auprès de la société de gestion et à consulter avant tout investissement. Ce document ne constitue ni un conseil en investissement, ni une recommandation personnalisée. Il est recommandé de se rapprocher d'un conseiller pour évaluer l'adéquation de cet investissement à votre situation.



*Synthetic Risk indicator 1 étant le risque le plus faible et 7 le risque le plus élevé. Le niveau 1 ne signifie pas une absence de risque.

En savoir + ?



Contactez nos
équipes



www.magellim-reim.com

Acteur global de l'investissement et de la gestion
d'actifs immobiliers

Près de
3 Mds€
encours sous
gestion*

80
fonds gérés*

Près de
700
actifs sous
gestion*

+ 7 K
Investisseurs*



MAGELLIM REIM (anciennement Foncière Magellan), filiale du groupe MAGELLIM, est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-14000048 depuis le 19/12/2014. Siège social : 44 Avenue de Villiers, 75017 PARIS. * Au 31/12/2025

Edition : Août 2026