

# CLUB MAGELLIM

## PARIS BOUTIQUE HÔTELS

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%<sup>(1)</sup>** (non garanti)  
Taux de distribution  
moyen annuel cible :  
**~ 3%<sup>(1)</sup>** (non garanti)

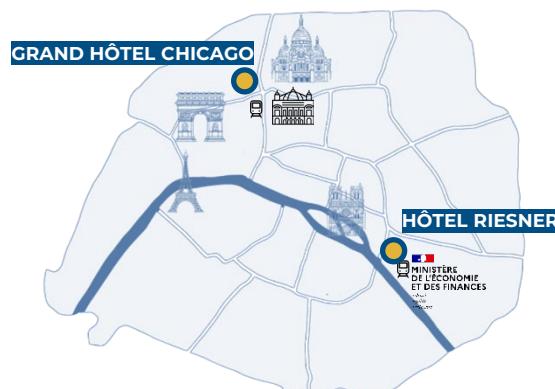


Accessibilité<sup>(2)</sup> :  
**150 0 B-Ter / PEA**  
/ Régime **mère-fille**

## 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**

\* Il existe un risque que les actifs sous exclusivité ne soient pas acquis ou que les conditions financières d'acquisition soient différentes de celles présentées.



## Deux adresses parisiennes stratégiques



**GRAND HÔTEL CHICAGO**  
Batignolles / Saint-Lazare  
99 bis, Rue de Rome / 17<sup>ème</sup>



**HÔTEL RIESNER**  
Gare de Lyon - Bercy  
19, rue d'Austerlitz / 12<sup>ème</sup>

- Proche **quartier central des affaires** et transports
- 51 chambres**, espace petit déjeuner, bar
- 1 129 m<sup>2</sup>** / Libre d'enseigne

- Au cœur du quartier dynamique de **Bercy / Gare de Lyon**
- 38 chambres**, petit déjeuner, bar, fitness, sauna
- 848 m<sup>2</sup>** / 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<sup>(3)</sup>

**MAGELLIM**  
REIM

- Expert en investissement et gestion **d'actifs immobiliers** depuis 15 ans
- Une présence ancrée dans les territoires
- Près de 2 Mds€ d'encours, 72 fonds et 190 actifs gérés (au 30/06/25)

<sup>(1)</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Taux de distribution moyen annuel cible de l'année 2 à 5.

<sup>(2)</sup> 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 quinque B du CGI.

<sup>(3)</sup> 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'entièvre compétence et de la responsabilité de la société de gestion du fonds, MAGELLIM REIM.

# Caractéristiques

 **100 000 €**  
Minimum de souscription (Clients professionnels)



**5 ans**  
Horizon d'investissement



**44 M€\*\***  
Volume d'investissement



**33 M€\*\***  
Besoins en fonds propres (financement sécurisé de 11,4 M€)

\*\*Le volume d'investissement et le besoin en fonds propres peuvent être amenés à évoluer.

## Frais

**5 %** Maximum

Droit d'entrée

**2 % HT**

Frais d'acquisition

**1 % HT**

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 de durabilité**.

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.



\*Syntetic 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](http://www.magellim-reim.com)

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

Près de  
**2 Mds€**  
encours sous gestion\*

**72**  
fonds gérés\*

**190**  
actifs sous gestion\*

**+ 6,5 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 30/06/2025

**Edition : Octobre 2025**