

## 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

### HÔ/TERRITOIRES Parts I SLP gérée par Foncière Magellan

**Nom de l'initiateur :** Foncière Magellan

**Site internet :** [www.fonciere-magellan.com](http://www.fonciere-magellan.com)

**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 Foncière Magellan en ce qui concerne ce document d'informations clés. Foncière Magellan 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 :** 19/06/2024

## 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 :** HÔ/TERRITOIRES (le « Fonds ») est un fonds professionnel spécialisé sous forme de société en commandite simple dénommé société de libre partenariat régi par les articles L. 214-162-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, par toute loi ou décret adopté(e) ultérieurement qui pourrait modifier, compléter ou remplacer ces dispositions, ainsi que par ses Statuts.

Le Fonds est un fonds d'investissement alternatif (FIA), dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses Statuts.

**Durée :** Le Fonds est créé pour une durée de six (6) ans à compter de la Date d'Immatriculation. La Durée du Fonds pourra être prorogée par la Société de Gestion pour deux (2) périodes successives d'un (1) an chacune.

**Objectifs :** Le Fonds a pour objet principal la prise de participation dans des Sociétés du Portefeuille dont l'objet est, directement ou indirectement, (i) l'acquisition, (ii) la construction, (iii) la transformation, (iv) la réhabilitation, (v) la réversibilité, (vi) le changement d'affectation, (vii) l'exploitation, (viii) la revente de (a) fonds de commerce d'actifs hôteliers et de résidences de tourisme et/ou (b) de biens et droits immobiliers destinés à un usage hôtelier ou de résidences de tourisme.

Plus précisément, le Fonds constituera un portefeuille de Participations composé, à titre principal, de sociétés exerçant ou qui ont vocation à exercer une activité d'exploitation hôtelière telle que l'activité de détention d'actifs immobiliers et de leur exploitation commerciale en hôtels ou résidences de tourisme, avec ou sans recours à un prestataire de services de gestion hôtelière (contrat de management).

Les projets des Sociétés du Portefeuille sont mis en œuvre par des tiers ou, le cas échéant, par la Société de Gestion agissant en tant que mandataire social ou prestataire.

Le Fonds aura vocation à réaliser des prises de participations majoritaires ou minoritaires, directement ou indirectement, notamment au travers de structures gérées par la Société de Gestion, au capital de Sociétés du Portefeuille dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers et qui exercent, directement ou indirectement, une activité d'exploitation de fonds de commerce, propriétaire ou non de leurs murs, dans le secteur de l'hôtellerie.

Les investissements réalisés par le Fonds seront principalement effectués dans des titres de capital (tels que des actions ordinaires, des actions de préférence, etc) et/ou donnant accès au capital (tels que des obligations convertibles, des obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions...) de sociétés dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers, étant entendu que le Fonds peut également investir dans des instruments de dette (tels que des obligations simples), et/ou effectuer des avances en compte courant.

Le Fonds pourra, dans le cadre de la gestion des Participations, procéder à des emprunts d'espèces. Le montant total des emprunts d'espèces du Fonds ne peut pas excéder un montant égal à trente pour cent (30%) de l'Actif du Fonds.

**Affectation des revenus :** Distribution

**Investisseurs de détail visés :** Les Parts I sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale ou supérieure à un million (1.000.000) d'Euros (Prime de Souscription incluse), (ii) dont la souscription est réservée aux Investisseurs étant discrétionnairement considérés comme étant des investisseurs institutionnels par la Société de Gestion.

La souscription ou l'acquisition des Parts du Fonds n'est ouverte qu'aux Investisseurs Avertis, étant précisé que la souscription, l'acquisition ou la détention de Parts du Fonds n'est pas admise pour des « US Persons » (telles que définies par la législation américaine).

La souscription et l'acquisition des Parts du Fonds est soumise à l'accord préalable de la Société de Gestion.

**Possibilités de rachat :** Un Investisseur ne pourra pas exiger le rachat de ses Parts par le Fonds pendant la Durée du Fonds.

**Fréquence de valorisation :** Les Valeurs Liquidatives des Parts sont établies tous les six (6) mois, le 30 juin, et le 31 décembre. La Société de Gestion tient ces valeurs liquidatives à la disposition des Investisseurs dans un délai de huit (8) semaines à compter de leur établissement, et les mentionne dans les rapports annuels et semestriels.

**Dépositaire :** ODDO BHF SCA

Les Statuts, 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 soit gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion (<https://www.fonciere-magellan.com/>), au sein de votre espace dédié, ou sur simple demande de l'Investisseur auprès de :

FONCIÈRE MAGELLAN - 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 6 années.



Avertissement : 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 percevrez 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 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 en Annexe 2 des Statuts.

### 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 influencer 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 : 6 ans**

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

Scénarios		Si vous sortez après 6 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	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.	
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>4 120 €</b>
	Rendement annuel moyen	-13.74%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 470 €</b>
	Rendement annuel moyen	0.77%
<b>Intmédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>17 280 €</b>
	Rendement annuel moyen	9.54%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>21 370 €</b>
	Rendement annuel moyen	13.49%

## Que se passe-t-il si Foncière Magellan 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.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 6 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>830 €</b>	<b>7 398 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	8.30%	6.70% 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 16.25% avant déduction des coûts et de 9.54% 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 :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an (Période de détention recommandée)
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.	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
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.71% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	163 EUR
Coûts de transaction	1.76% 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.	167 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	L'incidence du Carried Interest est de 20% au-delà de 7%, avec rattrapage à 100%.	0 EUR

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

### Période de détention recommandée : au moins 6 ans.

Un Investisseur ne pourra pas exiger le rachat de ses Parts par le Fonds pendant la Durée du Fonds.

Concernant les transferts de Parts, le porteur cédant peut demander à la Société de Gestion une assistance en vue de trouver un acquéreur pour les Parts proposées sans qu'aucune obligation de résultat ne pèse sur la Société de Gestion, notamment dans le cas où le projet de Transfert n'a pas été agréé par la Société de Gestion ou en cas de décès d'un Investisseur personne physique. Le porteur cédant et le futur bénéficiaire du Transfert de Parts doivent préalablement à tout Transfert justifier à la Société de Gestion que le bénéficiaire a effectivement les qualités requises ci-dessus et notamment qu'il est un Investisseur Averti (et ce compris pour les Transferts entre Affiliées). La Société de Gestion est notamment en droit d'exiger, comme condition d'enregistrement de tout Transfert ou de donner son consentement à tout Transfert qu'une partie au Transfert fournisse à la Société de Gestion (à la discrétion de la Société de Gestion) la preuve que le Transfert proposé ne contrevient à aucun des dispositions ci-dessus (notamment sur la classification du Fonds au titre de l'impôt fédéral des États-Unis d'Amérique), y compris via une opinion juridique d'un conseil (ce conseil et cette opinion devant être raisonnablement satisfaisants pour la Société de Gestion et aux frais du de l'Investisseur concerné). Vous retrouverez toute information sur la Cession de Parts à l'Article 8 des Statuts.

### 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 Foncière Magellan - 44, avenue de Villiers - 75017 Paris.

Tél. : 01 40 51 00 49

E-Mail : [conformite@fonciere-magellan.com](mailto:conformite@fonciere-magellan.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.fonciere-magellan.com/>), au sein de votre espace dédié, ou sur simple demande de l'Investisseur auprès de : FONCIÈRE MAGELLAN - 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 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 Foncière Magellan et ne soit pas satisfait de la réponse de Foncière Magellan 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)