

CLUB MAGELLIM SAINT-MICHEL

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL INITIAL DE 1.000 EUROS

SIEGE SOCIAL : 6, RUE COLBERT – 44000 NANTES

En cours d'immatriculation au R.C.S. de Nantes

**NOTICE D'INFORMATION DU FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF
SOUS FORME DE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE RESERVEE A DES
INVESTISSEURS RESIDENTS FRANÇAIS QUI
INVESTISSENT AU MOINS CENT MILLE EUROS (100.000 €) EN ACTIONS
ORDINAIRES**

REALISEE EN DATE DU 13/11/2024

VALABLE POUR TOUTE SOUSCRIPTION D'ACTIONS REALISEE AU 13/11/2024

AVERTISSEMENT

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, la Société est gérée par une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers, à savoir Foncière Magellan (la « **Société de Gestion** » ou « **Foncière Magellan** ») et ses actifs sont conservés par un dépositaire, à savoir Oddo BHF SCA (le « **Dépositaire** »).

La Société de Gestion a établi, pour le compte de la Société, la présente notice d'information (la « **Notice** ») afin de présenter aux associés potentiels ou éventuels (les « **Investisseurs** ») les caractéristiques et objectifs de la Société ainsi que d'un investissement (un « **Investissement** ») dans la Société.

La durée de placement recommandée est fixée à six (6) ans.

Cette Notice ne constitue pas un document contractuel. Cette Notice est fournie à titre confidentiel et uniquement pour l'information des personnes auxquelles elle est adressée afin qu'elles puissent considérer un Investissement dans la Société. Seuls les documents suivants constituent des documents contractuels : les Statuts de la Société et le bulletin de souscription d'actions de la Société (les « **Actions** »), valablement signé par l'Investisseur et comportant toutes les mentions requises par la réglementation en vigueur.

Cette Notice est la propriété de la Société qui aura le droit d'exiger sa restitution à tout moment. Cette Notice et son contenu ne doivent pas être reproduits ni utilisés, en tout ou en partie, ni divulgués par les destinataires de cette Notice à une tierce personne autre qu'un conseil juridique, financier ou fiscal, sans le consentement écrit préalable de la Société.

Chaque Investisseur dans la Société à qui la Notice a été adressée, en acceptant cet exemplaire de la Notice, s'engage à ne pas en faire une photocopie ou une autre copie ni à en divulguer le contenu à une tierce personne autre qu'un conseil juridique, financier ou fiscal qui est lui-même tenu à une obligation de confidentialité, afin d'obtenir leur avis sur cette offre d'Investissement. Ces personnes seront soumises aux mêmes obligations de confidentialité prévues dans cette Notice.

Cette Notice est confidentielle et est fournie uniquement à titre indicatif. Elle n'est pas destinée à être, et ne doit pas être, la seule base sur laquelle la décision d'investir est prise. Les Investisseurs doivent fonder leur décision d'investir uniquement sur leur propre étude des caractéristiques de la Société, des conditions de souscription, et des avantages et inconvénients d'un Investissement dans la Société. Le contenu de la Notice ne doit pas être considéré comme étant de la part de la Société, la fourniture de conseils de nature financière, juridique ou fiscale. Chaque Investisseur doit consulter ses propres conseils relatifs aux questions juridiques, fiscales, réglementaires, ou autres concernant l'acquisition, la détention et la cession d'Actions de la Société.

L'offre d'Investissement, objet de la Notice, porte sur la souscription d'Actions Ordinaires (l' « **Offre** »).

L'Offre constitue une offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017.

L'Offre est proposée aux investisseurs conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1, 2° du CMF et de l'article premier, paragraphe 4. d) du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017.

L'Offre d'Actions Ordinaires est réservée à des Investisseurs qui souscrivent les Actions Ordinaires pour un montant total d'au moins cent mille euros (100.000 €) (hors droits d'entrée, le cas échéant).

L'attention des investisseurs est donc attirée sur le fait que :

- l'Offre ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF ; et
- la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne peut être réalisée que sous réserve de la réglementation applicable. Il est également précisé qu'un Investissement dans la Société n'a fait l'objet d'aucune autorisation, agrément, vérification ou avis par aucune autorité réglementaire française ou étrangère, y compris l'AMF, et que par ailleurs, l'AMF n'a pas vérifié ni confirmé les informations contenues dans cette Notice.

Un Investissement dans la Société peut comporter des risques significatifs du fait, entre autres, de la nature des investissements que la Société envisage de réaliser. Il ne peut donc y avoir aucune assurance que le taux de rendement attendu de l'Investissement dans la Société puisse être atteint ou même que la Société puisse, à son terme, restituer aux Investisseurs le montant du capital qu'ils ont versé. Les Investisseurs doivent donc posséder les capacités et les moyens financiers d'accepter les risques et l'absence de liquidité qui sont les caractéristiques des investissements décrits dans cette Notice. De plus, les Investisseurs doivent être préparés à supporter ces risques pendant une période indéterminée. De même, de tels investissements peuvent être difficiles à évaluer, à la hausse comme à la baisse.

Les Investisseurs doivent donc étudier avec attention les facteurs de risques mentionnés dans la Notice afin de déterminer si un Investissement dans la Société correspond à leurs objectifs d'investissements et est adapté à leur situation.

Les Investisseurs sont invités à étudier avec attention les aspects fiscaux concernant leur Investissement dans la Société, et notamment ceux décrits dans la présente dans la note fiscale remise concomitamment à la présente Notice.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Notice a été établie sur la base de la réglementation en vigueur en septembre 2024. La réglementation et les textes concernés sont susceptibles d'être modifiés à l'avenir.

Personne n'a été autorisé à fournir des informations concernant la Société ou la souscription dans la Société autres que les informations contenues dans cette Notice. Si d'autres informations sont fournies, ces informations ne peuvent pas être considérées comme autorisées par la Société.

SOMMAIRE

I. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

- A.** Présentation générale de la Société
- O.** Organisation et fonctionnement de la Société

II. INFORMATIONS CONCERNANT L'INVESTISSEMENT

- (A). Les instruments financiers offerts
- (B). Commercialisation de l'Offre
- (C). Frais ponctuels et récurrents
- (D) Facteurs de risques
- (E). Valorisation des Actifs
- (F). Affectation du résultat
- (G). Politique de durabilité

III. ANNEXES

ANNEXE 1 – Statuts de la Société

ANNEXE 2 – Bulletin de souscription des Actions Ordinaires

ANNEXE 3 – Document d'informations clé

ANNEXE 4 – Document d'information pré-contractuel SFDR

Les termes commençant par une majuscule, non expressément définis dans Notice, auront la même signification que celle qui leur est attribuée dans les Statuts de la Société.

A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

1. La Société

La société CLUB MAGELLIM SAINT-MICHEL (la « **Société** ») est une société par actions simplifiée, ayant son siège social sis 6, rue Colbert, 44000 Nantes, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes.

La Société a un capital initial de mille (1.000) euros, correspondant à neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) Actions Ordinaires et une (1) ADP d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, libérées intégralement en numéraire.

La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) et, plus précisément un « Autre FIA » au sens du III de l'article L. 214-24 du CMF.

2. 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 :

FONCIERE MAGELLAN
44, avenue de Villiers – 75017 Paris
Téléphone : 01 40 51 00 49

Répertoire

Société de Gestion de la Société **Foncière Magellan**, société par actions simplifiée, au capital de 500.000 euros dont le siège social est situé au 44, avenue de Villiers, 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 521 913 772, agréée par l'AMF sous le numéro GP-14000048.

La Société étant un « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24, III du CMF, la gestion de son portefeuille et de ses risques est assurée par la Société de Gestion selon les termes et conditions d'une convention de gestion ayant été conclue entre la Société et la Société de Gestion.

Commissaire aux comptes de la Société **KPMG S.A.**, société anonyme dont le siège social est situé Tour Eqho – 2, avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417.

Dépositaire de la Société **Oddo BHF SCA**, société en commandite par actions dont le siège social est situé 12, boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 652 027 384.

Déléguataire de la gestion comptable **BDO Méditerranée**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 35, quai du Lazaret le Silo, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Auxerre sous le numéro 823 424 809.

B. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. La gouvernance

La Société est gérée et administrée par un Président et, le cas échéant, par un ou plusieurs Directeur(s) Général(aux), qui représente(nt) la Société à l'égard des tiers.

Depuis sa constitution, le Président de la Société est la société Foncière Magellan.

2. Objet

2.1. 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.

2.2. La Société a pour vocation de regrouper des investisseurs résidents français qui investissent au moins cent mille (100.000) euros dans la Société (hors droits d'entrée).

Par conséquent, ne pourront être admis comme Investisseurs que les personnes qui remplissent, à la date de leur investissement dans la Société, les conditions cumulatives suivantes :

- Avoir procédé à un investissement dans la Société d'au moins cent mille (100.000) euros (hors droits d'entrée) ; et
- Avoir payé un droit d'entrée pour un montant égal à cinq pour cent (5%) HT maximum du montant total de son investissement dans la Société (ces droits d'entrée ne seront pas acquis à la Société et seront reversés en tout ou partie à la Société de Gestion et/ou aux distributeurs et seront intégralement payés par l'Investisseur concerné en même temps que le versement initial au titre de sa souscription (en sus du montant de sa souscription)).

2.3. Par exception aux conditions qui précèdent, la Société de Gestion pourra être admise en qualité d'Investisseur dans le cadre de la souscription d'ADP.

3. Politique d'investissement de la Société

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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 résidences de tourisme sous-jacent.

4. Les décisions d'investissement, de réinvestissement et de désinvestissement

La Société de Gestion décide des investissements, des réinvestissements et des désinvestissements de la Société.

5. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

La souscription des actions ordinaires (les « **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).

6. Les règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêts

Des situations de conflits d'intérêts peuvent naître en raison, *inter alia*, du fait que la Société de Gestion gère d'autres entités d'investissements (les « **Fonds Gérés** ») lesquels peuvent avoir une politique d'investissement similaire à celle de la Société ou susceptible de recouplements avec celle de la Société.

Ainsi, et conformément à son programme d'activité, la Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts (Politique de gestion des Conflits d'Intérêts). Ces procédures sont adressées dans les meilleurs délais sur simple demande écrite de l'Investisseur auprès de :

FONCIERE MAGELLAN
44, avenue de Villiers – 75017 Paris
Téléphone : 01 40 51 00 49
A l'attention de : conformite@fonciere-magellan.com

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion est informé de manière systématique et sans délai de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts. Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de Gestion et de son programme d'activité.

6.1. Identification et gestion des conflits d'intérêts avec les autres Fonds Gérés par la Société de Gestion

- Règles d'allocation des investissements

A la date d'immatriculation de la Société, la Société de Gestion gère et/ou conseille d'autres Fonds Gérés.

Par ailleurs, postérieurement à la date d'immatriculation de la Société, la Société de Gestion pourra être amenée à constituer, gérer et/ou conseiller plusieurs autres Fonds Gérés. Certains des Fonds Gérés, qui n'ont pas terminé leur période d'investissement, peuvent avoir une politique d'investissement similaire à celle de la Société ou susceptible de recouplements avec celle de la Société.

A compter de la date d'immatriculation de la Société, tout dossier d'investissement rentrant dans la politique d'investissement de la Société sera analysé pour le compte de la Société et - en cas de validation - attribué en exclusivité au profit de la Société, sous réserve des situations particulières des

différents véhicules concernés et sur la base de critères objectifs (par exemple : valorisation à long terme des actions / parts, politique d'investissement, instruments utilisés, ratios d'emprise et de division des risques applicables, montant minimum et maximum d'investissement, période d'investissement, trésorerie disponible, quotas applicables, etc.).

- Règles de co-investissement

La Société pourra investir aux côtés de tout Fonds Géré dans l'hypothèse où la Société ne pourrait pas effectuer un investissement en totalité (au regard notamment des ratios juridiques et/ou fiscaux qui lui sont applicables, du solde de sa trésorerie disponible, de sa durée de vie, etc.) ou si la Société de Gestion estime qu'il n'est pas dans l'intérêt des Investisseurs, tel que raisonnablement déterminé par la Société de Gestion, de réaliser l'investissement en totalité (surexposition à un secteur d'activité, à une zone géographique, etc.).

Dans ce cas, chaque investissement de la Société sera effectué à des termes et conditions équivalentes et de manière concomitante à l'investissement des Fonds Gérés, à l'entrée comme à la sortie, tout en prenant en compte les situations particulières et les contraintes de la Société et des Fonds Gérés concernés (notamment, situation au regard des ratios réglementaires, soldes de trésorerie disponibles, période de vie des Fonds Gérés concernés et de la Société, stratégie des Fonds Gérés concernés et de la Société, opportunité de sortie conjointe, incapacité à signer une garantie de passif, etc.). La Société et les Fonds Gérés participant à un co-investissement ou à un co-désinvestissement supporteront leur quote-part des dépenses d'investissement et de cession qui n'auront pas été pris en charge par l'entreprise dans laquelle le co-investissement est réalisé. La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations.

La Société de Gestion décide, au cas par cas, et en fonction des besoins et du respect de la politique d'investissement de la Société et dans le meilleur intérêt de la Société et des investisseurs, d'autoriser certains investisseurs de la Société désignés par elle à investir aux côtés de la Société dans un actif, à des conditions juridiques et financières identiques à celles de la Société. La Société de Gestion détermine dans ce cas le montant total pouvant être investi par les investisseurs de la Société, et fixe sa répartition entre la Société et les co-investisseurs. Chacun des co-investisseurs devra directement prendre en charge sa quote-part des frais inhérents à l'opération d'investissement dans la Société, ou, à défaut, rembourser la Société la Gestion si celle-ci a fait l'avance aux co-investisseurs des frais inhérents à l'opération de co-investissement.

- Transferts de participations

De manière générale, la Société de Gestion évite dans la mesure du possible les opérations de transferts de participations/actifs. Lorsqu'elles ne peuvent être évitées, les opérations de transferts de participations ne sont admises que si elles sont justifiées par l'intérêt des Investisseurs (du cédant et de l'acquéreur) notamment au regard de leur valorisation.

Dans ce cas, les opérations de transferts de participations/actifs seront réalisées sous la responsabilité de la Société de Gestion et la Société ne pourra (x) céder un investissement à un Fonds Géré ou (y) acquérir un investissement auprès d'un Fonds Géré que si : (i) une telle opération de cession ou d'acquisition est faite dans l'intérêt des Investisseurs, (ii) le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion a été consulté sur cette opération, et (iii) un expert indépendant (pouvant être le Commissaire aux Comptes) s'est prononcé sur la valorisation de l'actif cédé ou acquis (selon, le cas).

La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations.

6.2. Identification et gestion des conflits d'intérêts avec les Sociétés Liées

Dans le cadre de la gestion de la Société par la Société de Gestion, la Société de Gestion ne devrait pas fournir des prestations de services aux sociétés du portefeuille ou aux actifs de la Société. Toutefois, si la Société de Gestion était amenée à fournir des prestations de service aux sociétés du portefeuille ou aux actifs de la Société, ses honoraires et frais seront conformes aux frais pratiqués par les acteurs et prestataires ayant la même activité.

En outre, si pour réaliser des prestations de services significatives au profit de la Société ou d'un actif du portefeuille de celle-ci, lorsque le choix est de son ressort, la Société de Gestion souhaite faire appel à une société ou structure (autre que la Société) (i) gérée ou conseillée par la Société de Gestion ou (ii) liée à la Société de Gestion au sens de l'article R. 214-43 du CMF, c'est-à-dire : (a) toute entreprise contrôlée par la Société de Gestion de manière exclusive ou conjointe au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce, (b) toute entreprise contrôlant la Société de Gestion de manière exclusive ou conjointe au sens de ce même article L. 233-16, (c) toute entreprise filiale de la même société mère et/ou (d) toute entreprise avec laquelle la Société de Gestion a des mandataires sociaux ou des dirigeants communs et qui exercent des fonctions de gestion de portefeuille pour le compte de tiers (une « **Société Liée** »), son choix doit être décidé en toute autonomie, en sélectionnant un prestataire dont la notoriété et la réputation sont conformes aux attentes du secteur ou après mise en concurrence en procédant à un appel d'offres. Dans tous les cas, la Société de Gestion respectera les règles de meilleure exécution / sélection.

Le rapport annuel de la Société comprendra une liste des Sociétés Liées qui, au cours de l'exercice ont fourni des prestations de services à la Société et/ou aux sociétés du portefeuille de la Société, avec le détail des honoraires et frais supportés par ces dernières.

7. Les Investisseurs

La qualité d'Investisseur de la Société appartient aux associés de la Société. Le capital social de la Société sera composé d'Actions Ordinaires et d'une action de préférence dite « ADP ».

Les différences entre les Actions Ordinaires et d'ADP sont détaillées dans les statuts de la Société ; étant rappelé que seules les Actions Ordinaires font l'objet de la présente Offre. Les seules différences sont de nature politique et peuvent être résumées comme suit :

- l'ADP est réservée, directement ou indirectement, à la Société de Gestion ;
- en termes de droits politiques :
 - o Chaque ADP conférera à son titulaire un droit de vote multiple qui sera déterminé de la façon suivante : $DV_{ADP} = [3 \times Nb_{AO}] / Nb_{ADP}$

où :

DV_{ADP} désigne le nombre de droit de vote attaché à une ADP ;

Nb_{AO} désigne le nombre d'Actions Ordinaires de la Société en circulation à la date de la consultation des associés considérée ; et

Nb_{ADP} désigne le nombre d'ADP en circulation à la date de la consultation des associés considérée.

7.1. Droits politiques

Tout Investisseur a le droit d'obtenir, dans les conditions et aux époques fixées par la loi, communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause et de porter un jugement sur la gestion et le contrôle de la Société.

Les droits et obligations attachés aux Actions Ordinaires résultent des textes en vigueur.

Chaque Action Ordinaire donne droit à une voix au sein des assemblées générales d'associés, sous réserve des droits particuliers attachés à l'ADP.

La possession d'une Action Ordinaire emporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux résolutions régulièrement prises par l'assemblée générale des associés.

7.2. Droits financiers

Les Investisseurs ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque Action Ordinaire donne droit à une quote-part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans la Société, dans les bénéfices et réserves, l'actif social et/ou le boni de liquidation, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation.

7.3. Valeur liquidative des Actions

Les valeurs liquidatives des Actions sont arrêtées au 31 décembre de chaque année, étant précisé que la Société de Gestion pourra, à sa seule discrétion, établir les valeurs liquidatives des Actions plus fréquemment.

Les valeurs liquidatives des Actions sont communiquées dans un délai de huit (8) semaines après la date d'établissement aux Investisseurs titulaires d'Actions Ordinaires.

L'actif net réévalué de la Société (l'« **Actif Net** ») est déterminé en déduisant de la valeur de l'actif de la Société (évalué comme indiqué à l'article 29 des Statuts) le passif exigible.

La valeur liquidative de chaque Action de la Société est obtenue en divisant l'Actif Net de la Société à la date de calcul, par le nombre d'Actions composant le capital social à cette même date.

7.4. Traitement préférentiel

Conformément à l'article 319-3 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Investisseurs,
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'Investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

8. Gouvernance de la Société

Les décisions collectives des Investisseurs sont prises en assemblée générale ou par consultation écrite ordinaire ou extraordinaire, selon la nature des décisions qu'ils sont appelés à prendre.

➤ Les Investisseurs sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

- modification du capital social : augmentation, amortissement et réduction ;
- émission de toutes valeurs mobilières ;
- fusion, scission, apport partiel d'actifs ;
- dissolution ou prorogation de la durée de la Société ;
- nomination du Président ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- approbation des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce ;
- modification des statuts, sauf transfert du siège social ;
- nomination et renouvellement du (des) commissaire(s) aux comptes de la Société (sur proposition du Président) ;
- nomination du liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation ;
- et, plus généralement, toutes les décisions qui relèvent expressément de la compétence de la collectivité des associés ou de l'associé unique conformément aux dispositions légales applicables.

Toutes les autres décisions relèvent de la compétence du Président ou de la Société de Gestion.

➤ Les assemblées générales ou consultations écrites extraordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes les décisions relatives à la modification des Statuts de la Société à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les Investisseurs présents ou représentés, sous réserve des droits particuliers attachés à l'ADP, et en particulier :

- modification du capital social : augmentation, amortissement et réduction ;
- toute émission de Titres ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social ;
- toute opération de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actifs de la Société ;
- la transformation de la Société en une société d'une autre forme ; et
- la dissolution ou la prorogation de la durée de la Société.

A toutes fins utiles, il est précisé que seules les décisions extraordinaires sont habilitées à modifier les Statuts dans toutes leurs dispositions. Elles ne peuvent, toutefois, augmenter les engagements des Investisseurs.

➤ Les assemblées générales ou consultations écrites ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes les autres décisions à la majorité simple des voix des Investisseurs présents ou représentés, et en particulier :

- l'approbation des comptes annuels et l'affectation des résultats, en ce inclus, la distribution de dividende et/ou réserves ;
- l'approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;

- la nomination et renouvellement du (des) commissaire(s) aux comptes de la Société (sur proposition du Président) ; et
- toute opération qui, du fait de la loi ou des Statuts, requiert l'approbation ou le consentement des Associés réunis en assemblée générale ordinaire.

Les Investisseurs se réunissent au moins une (1) fois par an en assemblée générale ordinaire pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

9. L'exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

10. La cession d'Actions

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 soumise 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).

11. Durée et liquidation

11.1. Durée de la Société

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en cas de décision de prorogation ou dissolution anticipée prise par la collectivité des Associés à l'unanimité.

11.2. Liquidation

La liquidation de la Société est effectuée dans les conditions prévues par l'Article 27 des Statuts de la Société.

Le boni de liquidation est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des Actions. Le surplus est réparti entre les Investisseurs proportionnellement au nombre d'Actions de chacun d'eux.

II. INFORMATIONS CONCERNANT L'INVESTISSEMENT

(A) LES INSTRUMENTS FINANCIERS OFFERTS

1. Offre d'Actions Ordinaires

La Société propose aux Investisseurs de souscrire des Actions Ordinaires de la Société.

1.1. Période de souscription et prix de souscription des Actions Ordinaires

- Le Président a décidé de fixer une période de souscription qui se clôturera au plus tard le 30 juin 2025 (la « **Période de Souscription** »).
- Le Président aura la possibilité de suspendre temporairement, de prolonger ou de clôturer à tout moment par anticipation la Période de Souscription.
- Toute souscription d'Actions Ordinaires doit être accompagnée du versement intégral du montant nominal des Actions Ordinaires ainsi souscrites, et des droits d'entrée, le cas échéant. Il est rappelé que la valeur nominale d'une Action est d'un (1) euro.
- Tout versement réalisé dans le cadre d'une souscription à des nouvelles Actions Ordinaires, donnera donc lieu à l'émission d'un nombre d'Actions Ordinaires de cette catégorie, égal au montant ainsi versé divisé par la valeur nominale des Actions Ordinaires à la date de signature du bulletin de souscription.

1.2. Droits d'entrée

Des droits d'entrée pourront être dus à la Société de Gestion et/ou aux distributeurs à chaque souscription d'Actions Ordinaires par tout investisseur pour un montant égal à cinq pour cent (5%) HT maximum du montant total de son investissement dans la Société.

Ces droits d'entrée ne seront pas acquis à la Société et seront reversés en tout ou partie à la Société de Gestion et/ou aux distributeurs.

Si un Investisseur souscrivant des Actions Ordinaires est requis de payer des droits d'entrée, ces derniers seront intégralement payés en même temps que le montant du versement initial au titre de sa souscription (en sus du montant de sa souscription).

1.3. Montant minimum d'Investissement

Le montant minimum d'Investissement est de cent mille (100.000) euros (hors droits d'entrée, le cas échéant) pour les Actions Ordinaires.

1.4. Caractéristiques des Actions Ordinaires

Chaque Action nouvelle émise portera jouissance à la date de sa libération intégrale. Les Actions Ordinaires nouvelles ainsi souscrites seront soumises à toutes les stipulations des Statuts de la Société et seront assimilées aux Actions anciennes, à compter du jour de leur souscription.

2. Conditions et modalités de souscriptions

2.1. Conditions de souscriptions

Les souscriptions seront reçues dans l'ordre chronologique et traitées selon le principe « premier arrivé, premier

servi », tel que constaté par le Président.

Les dossiers de souscription devront comprendre les éléments suivants :

- un bulletin de souscription des Actions Ordinaires valablement signé et comportant toutes les mentions requises par la règlementation en vigueur ;
- un ordre de virement correspondant au montant total de la souscription (augmenté, le cas échéant, du montant des droits d'entrée) ;
- la documentation KYC/LAB, les éléments d'identification fiscales ainsi que les déclarations et garanties usuelles.

Le Président s'assurera de la recevabilité des dossiers de souscriptions reçus.

En particulier, il s'assurera que la souscription correspond à un Investissement minimum dans la Société de cent mille (100.000) euros (hors droits d'entrée, le cas échéant) s'agissant des Actions Ordinaires.

La souscription d'Actions Ordinaires ne pourra être définitivement acceptée qu'après encaissement du prix de la souscription des Actions Ordinaires (augmenté, le cas échéant, du montant des droits d'entrée) par le Dépositaire de la Société.

2.2. Procédure de souscription

La procédure de souscription est la suivante :

- envoi par l'Investisseur à la Société du dossier de souscription mentionné ci-dessus complété, daté et signé, accompagné d'un virement à l'ordre de la Société ;
- enregistrement du dossier de souscription et de la date de remise de celui-ci, par le Président de la Société ;
- dans le cas où le dossier de souscription serait incomplet ou que le montant minimum d'Investissement de cent mille (100.000) euros s'agissant des Actions Ordinaires n'aurait pas été respecté, la Société informera le souscripteur du rejet de sa demande de souscription dans les meilleurs délais à compter de la réception de son dossier de souscription par la Société. Cette information sera réalisée par e-mail ou par lettre simple. Dans le cas où les fonds correspondant à la souscription auraient été encaissés (y compris au titre des éventuels droits d'entrée), les fonds seront restitués au souscripteur dans un délai maximum de cinq (5) jours ouvrés ;
- validation par le Président, de la recevabilité des souscriptions (voir ci-dessus) ;
- réception des virements des fonds correspondant au prix de la souscription des Actions Ordinaires (augmenté, le cas échéant, du montant des droits d'entrée) par le Dépositaire de la Société au plus tard vingt (20) jours ouvrés après réception du dossier de souscription complet par le Président ;
- inscription des Actions Ordinaires souscrits dans le registre nominatif de la Société. Ce registre sera tenu par le Dépositaire de la Société, qui adresse au souscripteur une attestation d'inscription en compte ;
- livraison des Actions Ordinaires souscrites dans un délai de vingt (20) jours ouvrés après la souscription par l'Investisseur.

La Société de Gestion se garde le droit de refuser une souscription d'Actions Ordinaires notamment si cette

souscription est susceptible de poser un problème légal, réglementaire ou fiscal à la Société.

2.3. FATCA

FATCA pourrait imposer une retenue à la source sur certains types de revenus de source américaine (incluant les dividendes, les gains provenant de la cession d'instruments financiers et le paiement de certains intérêts) versés à la Société, à moins que cette dernière s'engage à saisir certaines obligations de diligence et de reporting et s'engage notamment (i) à identifier des comptes détenus par certaines *US Persons* ou des entités étrangères détenues par des *US Persons*, (ii) à effectuer un rapport annuel relatif à de tels comptes et (iii) à procéder à une retenue à la source de trente pour cent (30%) sur les paiements réalisés au profit des titulaires de compte dont les actions empêchent la Société de se conformer avec les obligations susmentionnées.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre de FATCA, les États-Unis ont conclu des accords intergouvernementaux avec plusieurs pays et sont en train de négocier activement d'autres accords intergouvernementaux avec plusieurs autres pays.

En application de certains accords intergouvernementaux, une « *Foreign Financial Institution* » - tel que ce terme est défini par FATCA - (à savoir, par exemple, la Société) résidant dans un pays partenaire des États-Unis sera obligée de fournir des informations sur les *US Persons* ayant des comptes ouverts auprès d'elle, conformément aux exigences établies par le pays partenaire des États-Unis, lequel, pour sa part, fournira ces informations au *U.S Internal Revenue Service* (l'administration fiscale américaine).

S'agissant de la France, les autorités françaises ont conclu un accord intergouvernemental en date du 14 novembre 2013 avec les États-Unis concernant FATCA, sur la base duquel la Société devrait être dispensée de conclure un accord avec le *U.S Internal Revenue Service* mais sera néanmoins soumise à des obligations de diligence et de reporting réalisées sous le contrôle des autorités fiscales françaises.

Chaque investisseur accepte de fournir à la Société ou à tout intermédiaire au travers duquel il détient directement ou indirectement ses Actions, toute information exigée par la réglementation FATCA relative à chaque actionnaire de la Société, et de permettre à la Société et à la Société de Gestion (pour le compte de la Société) de partager ces informations avec le *U.S Internal Revenue Service* ou toute autorité fiscale compétente

2.4. CRS

Chaque Investisseur accepte de fournir à la Société ou à tout intermédiaire au travers duquel il détient directement ou indirectement ses Actions, toute information exigée par la réglementation CRS relative à chaque associé de la Société, et de permettre à la Société et à la Société de Gestion (pour le compte de la Société) de partager ces informations avec l'administration fiscale française qui transmettra ces informations aux autorités fiscales du pays de résidence fiscale dudit actionnaire de la Société.

3. Rachats

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.

(B) COMMERCIALISATION DE L'OFFRE

1. Les destinataires de l'Offre

L'Offre décrite dans la Notice est réservée à des Investisseurs qui souscrivent pour un montant total d'au moins cent mille euros (100.000 €) d'Actions Ordinaires par Investisseur.

2. Aspects juridiques – Offre au public

La souscription d'Actions Ordinaires est proposée aux Investisseurs dans le cadre d'une offre au public, conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1, 2° du CMF et de l'article premier, paragraphe 4. d) du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017.

En effet, (i) l'Offre porte sur des titres financiers mentionnés au 1 du II de l'article L. 211-1 du CMF que la Société est autorisée à offrir au public et (ii) l'Offre est adressée à des Investisseurs qui souscrivent les Actions Ordinaires qui font l'objet de l'Offre pour un montant total d'au moins cent mille euros (100.000 €) s'agissant des Actions Ordinaires (hors droits d'entrée, le cas échéant).

L'attention des Investisseurs est donc attirée sur le fait que la présente Notice n'a pas été visée par une quelconque autorité, et en particulier par l'AMF.

La souscription des Actions Ordinaires devra être reçue directement au siège de la Société.

La Société n'a, directement ou indirectement, effectué aucun acte de démarchage bancaire et financier auprès des Investisseurs, tel que défini par l'article L. 341-1 du CMF.

L'Investisseur reconnaît d'ailleurs dans son bulletin de souscription des Actions Ordinaires ne pas avoir fait l'objet de démarchage.

(C) **FRAIS PONCTUELS ET RÉCURRENTS**

1. Commission de Gestion de la Société de Gestion

La Société paiera à la Société de Gestion une commission de gestion annuelle (la « **Commission de Gestion** ») égale à maximum deux virgule cinquante pour cent (2,50%) HT du montant de l'Actif Net de la Société.

La Commission de Gestion est due par la Société à compter de la date de réalisation du premier investissement de la Société (la « **Date de Réalisation** ») et jusqu'à la fin de la durée de vie de la Société, le cas échéant prorogée.

La Commission de Gestion est facturable et payable par la Société semestriellement et par avance au premier (1^{er}) jour de chaque semestre (i.e. 1^{er} janvier et 1^{er} juillet). Par exception, le premier (1^{er}) terme sera dû à la Date de Réalisation sur une base *pro rata temporis* sur la base d'une année de 365 jours, ou à toute date ultérieure désignée par la Société de Gestion et la Commission de Gestion du dernier terme ne sera pas calculé *pro rata temporis*.

La Société de Gestion a opté pour soumettre la Commission de Gestion à la TVA.

2. Frais des prestataires externes

2.1. **Rémunération du Dépositaire de la Société**

Pour la fonction dépositaire, le Dépositaire de la Société recevra de la Société une rémunération annuelle HT basée sur l'actif net de 0,04 % euros avec un minimum de 2.000 euros HT par an.

Pour la fonction contrôle dépositaire, le Dépositaire de la Société une rémunération annuelle de 2.000 euros HT.

2.2. **Rémunération du Commissaire aux comptes de la Société**

Le Commissaire aux comptes de la Société recevra de la Société une rémunération annuelle de 10.500 euros HT.

2.3. Rémunération du Délégué de la Société

Pour la fonction déléguée de la gestion comptable, le Délégué de la Société recevra une rémunération annuelle de 10.000 euros HT.

3. Frais relatifs aux obligations légales de la Société

Ces frais recouvrent notamment les frais d'impression et d'envoi des rapports et comptes annuels.

4. Autres frais de gestion

La Société paie tous frais externes liés à l'administration de la Société, tels que les frais de tenue de comptabilité, les frais d'assurance (dont les primes concernant la responsabilité-mandats sociaux de la Société de Gestion, de ses membres, et des personnes agissant pour son compte), les frais juridiques et fiscaux liés au fonctionnement de la Société, ainsi que les frais liés aux réunions d'Investisseurs, et aux rapports préparés pour leur compte.

La Société supportera sa quote-part des frais, coûts et commissions relatifs liés à l'activité d'investissement de la Société.

La Société de Gestion prendra en charge tous ses propres frais de fonctionnement.

4.1. Frais de constitution

La Société de Gestion pourra facturer à la Société les frais internes et externes engagés par elle au titre de l'établissement de celle-ci. Ces frais recouvrent notamment les frais liés à la constitution de la Société et les frais liés à la présente Offre (honoraires d'avocats, frais d'impression de la Notice d'information, formalités légales liées à l'augmentation de capital, etc.).

4.2. Frais de contentieux

Les frais de contentieux et précontentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de litiges liés à la défense des intérêts de la Société, et notamment au respect par les Investisseurs des dispositions des Statuts, et en particulier, pour l'application des dispositions de l'article relatif au défaut de paiement des investisseurs, sont à la charge exclusive de la Société.

Les frais de contentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion des investissements de la Société sont à la charge exclusive de la Société.

(D) FACTEURS DE RISQUES

Un investissement dans la Société comporte un degré de risque significatif. Rien ne garantit que les sommes investies dans les sociétés du portefeuille par la Société puissent être recouvertes.

Aussi, l'Investisseur qui envisage de faire un placement dans la Société est donc invité à évaluer soigneusement, les risques ci-après décrits avant d'investir dans la Société.

1. Généralités

La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts afin que la Société réalise ses objectifs d'investissement.

Toutefois, un investissement dans la Société ne comporte aucune garantie que la Société réalisera ses objectifs d'investissement ou que les Investisseurs recevront un quelconque rendement sur leurs investissements dans la Société.

2. Risques généraux

2.1. Risques 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.

2.2. Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la Société repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés sur lesquels les sociétés du portefeuille seront engagées. Il existe un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment dans une société du portefeuille détenant les immeubles les plus performants. La performance de la Société peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

2.3. Risques liés à la sous-performance la Société

Même si les stratégies mises en œuvre au travers de la politique d'investissement doivent parvenir à réaliser l'objectif de gestion que la Société s'est fixée, il ne peut être exclu que des circonstances de marché, ou un défaut d'évaluation des opportunités par la Société de Gestion, puissent conduire à une sous-performance de la Société par rapport aux objectifs de l'Investisseur, étant entendu que ce risque peut avoir un impact variable en fonction de la composition du portefeuille de l'Investisseur.

2.4. Risques liés à la difficulté de valoriser certains actifs de la Société

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, la Société prend des participations dans des sociétés du portefeuille, sociétés non cotées. Ces participations présentent parfois des difficultés de valorisation liées à la difficulté de valoriser l'actif immobilier sous-jacent. Par conséquent, il existe un risque que la valeur liquidative en cours de vie la Société ne reflète pas la valeur exacte du portefeuille d'actifs immobiliers des sociétés du portefeuille, plus particulièrement en ce qui concerne les participations dans des sociétés non cotées.

2.5. Risques liés aux distributions des actifs de la Société et cessions d'Actions

Les distributions d'actifs à l'initiative de la Société de Gestion dépendent de la capacité de la Société à céder ses participations dans les sociétés et/ou des sociétés à céder leurs actifs et à réaliser des distributions des produits de leurs portefeuilles. Les distributions d'actifs et/ou rachats d'Actions peuvent donc être limités ou réduits en fonction des contraintes de liquidité des actifs sous-jacents et n'intervenir que tardivement dans la vie de la Société, et le cas échéant, uniquement à la clôture de la liquidation de la Société.

En cas de cession des Actions de la Société, le prix de cession peut également être nettement inférieur à la dernière valeur liquidative connue.

2.6. Risques juridiques et fiscaux

La modification des textes applicables aux sociétés par actions simplifiées en vigueur postérieurement à la date de constitution est susceptible d'avoir un impact juridique et fiscal négatif pour la Société et/ou ses Investisseurs.

De plus, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque Investisseur. Par conséquent, les Investisseurs doivent prendre tous conseils utiles sur les incidences d'un investissement, la Société ou sa Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité.

2.7. Risques liés à l'illiquidité des Actions de la Société

L'attention des Investisseurs est attirée sur le caractère à long terme de cet investissement. 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 de cessions avec l'agrément préalable du Président de la Société.

Le transfert des Actions de la Société peut être restreint/limité en vertu des lois applicables sur les valeurs mobilières dans plusieurs juridictions. Il n'y a pas de marché organisé pour les Actions de la Société et un tel marché ne devrait pas se développer à l'avenir. En conséquence, un Investisseur pourrait ne pas être en mesure de liquider rapidement son investissement dans la Société dans un délai compatible avec ses contraintes ou pour toute autre raison.

2.8. Souveraineté de la Société de Gestion

La Société est gérée par la Société de Gestion. Les Investisseurs ne pourront pas prendre de décisions quant à la gestion, la cession ou toute autre réalisation des investissements, ni d'autres décisions portant sur l'exploitation et la gestion de la Société, et ils n'auront pas la possibilité de contrôler ou d'influencer la gestion ou les opérations quotidiennes de la Société.

Le succès de la Société est substantiellement dépendant de la Société de Gestion. Il n'existe aucune garantie que des investissements adéquats seront ou pourront être acquis, ni que les investissements seront performants. Si un ou plusieurs membres de la Société de Gestion étaient amenés à ne plus pouvoir exercer leur fonction ou, d'une quelconque manière, à ne plus participer à la gestion de la Société, la performance de la Société pourrait être défavorablement impactée. Les performances passées d'investissements similaires ne sont pas nécessairement un indicateur pour les performances futures des investissements.

Les Investisseurs n'auront pas non plus l'opportunité d'évaluer l'information économique, financière ou toute autre information pertinente qui sera utilisée par la Société de Gestion dans la sélection, la structuration, le suivi et la négociation de l'investissement dans les sociétés du portefeuille.

2.9. Prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme

En réponse à l'augmentation des sujets réglementaires relatifs à l'origine des fonds utilisés dans les investissements et autres activités, et dans le but de se conformer aux multiples obligations en termes de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la Société pourra être contrainte de demander aux Investisseurs, y compris aux investisseurs potentiels, de lui fournir des informations additionnelles afin de vérifier, notamment, l'identité desdits Investisseurs et de leur(s) bénéficiaire(s) économique(s) ainsi que l'origine des fonds utilisés pour acquérir les Actions Ordinaires de la Société. La Société de Gestion peut refuser toute souscription si ces informations ne sont pas fournies, ou après étude des informations reçues. Ces informations peuvent être demandées à tout moment dès lors que l'Investisseur détient une ou plusieurs Actions de la Société. Il peut être demandé à la Société de Gestion de transmettre aux autorités gouvernementales compétentes les informations obtenues ou de notifier la non-obtention des informations requises et, dans certaines circonstances, sans en informer les Investisseurs concernés. La Société de Gestion peut prendre les mesures qu'elle considère nécessaires pour être en conformité avec les lois, réglementations, décrets, directives ou mesures spécifiques qui peuvent être imposés par les régulateurs nationaux. Les obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme peuvent évoluer et de nouvelles mesures peuvent par conséquent impacter la Société de Gestion. Ces nouvelles mesures peuvent conduire à l'interdiction par la Société de

Gestion d'accepter des apports complémentaires des Investisseurs, au dépôt sur un compte séquestre des distributions auxquelles l'Investisseur aurait droit, et/ou causer la sortie de l'Investisseur.

2.10. Terrorisme

La menace ou la réalisation d'attaques terroristes et les réponses militaires, économiques et politiques au terrorisme et aux hostilités dans le monde peuvent avoir des conséquences significatives sur l'économie mondiale. La Société de Gestion n'est pas en mesure de prévoir la mesure, la sévérité et la durée des effets des attaques terroristes, des hostilités et des événements qui y sont liés ou de quantifier l'impact que ces événements peuvent avoir sur la Société ou les sociétés du portefeuille.

2.11. Risques en matière de durabilité

Les risques en matière de durabilité désignent, conformément au Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Règlement SFDR – *Sustainable Finance Disclosure Regulation*), tout événement ou situation dans le domaine environnemental, social, ou de la gouvernance qui, s'il survenait, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur d'un investissement. Malgré la politique de durabilité de la Société de Gestion (telle que visée à la rubrique (G) (Politique de durabilité) ci-dessous, la Société de Gestion ne peut pas exclure la survenance de risques en matière de durabilité vis-à-vis des sociétés du portefeuille et/ou d'un immeuble que la Société détiendrait (indirectement via les sociétés du portefeuille), lesquels pourraient affecter négativement cette société et/ou cet immeuble, par exemple, par des dommages ou une dépréciation de valeur et/ou par des risques de contentieux et/ou des amendes administratives) et donc entraîner une baisse de la valeur liquidative des titres de la Société.

L'attention des Investisseurs doit également être attirée sur le fait qu'en raison de la nature des risques de durabilité et de la prise en considération accrue par les pouvoirs publics de certains sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que des risques en matière de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

3. Risques liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par la Société

3.1. Risque inhérent à tout investissement en capital

La Société a vocation à financer en fonds propres et quasi fonds propres des sociétés non cotées investies dans des fonds de commerce d'actifs hôteliers ou de résidence de tourisme. La performance de la Société est donc directement liée à la performance des actifs hôteliers ou de résidence de tourisme sous-jacents dans lesquelles elle est investie indirectement, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment : retournement du secteur immobilier, récession dans la zone géographique, modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, retournement du marché immobilier.

3.2. Risques liés au marché immobilier et aux opérations de restructuration

Les investissements réalisés par la Société seront soumis indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou, plus particulièrement, au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus indirectement par la Société via les sociétés du portefeuille. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus indirectement par la Société.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la Société :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques associés à la construction, à la restructuration ou à la rénovation des actifs immobiliers : la Société peut être indirectement exposée via les sociétés du portefeuille à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de location et ou vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, la Société peut être exposée à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles que les sociétés du portefeuille font restructurer ou rénover ; la modification des régimes fiscaux locaux ;
- la nécessité de réaliser des travaux d'un montant significatif résultant de l'état des actifs immobiliers ou de modifications de la réglementation applicable (notamment travaux de mise aux normes).

3.3. Risque de liquidité

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la Société, via les sociétés du portefeuille à céder certains actifs cibles, notamment immobiliers, dans un délai court pour faire face à la nécessité de mobiliser de la trésorerie ou faire face à une baisse de leur valeur de marché. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate, ce qui peut avoir un impact négatif sur la performance globale de la Société. La Société de Gestion pourra donc éprouver des difficultés à céder les immeubles ou les titres des sociétés du portefeuille dans les délais et les niveaux de prix souhaités si aucun des associés des sociétés du portefeuille ou aucun tiers ne souhaite se porter acquéreur des immeubles ou des titres des sociétés du portefeuille.

3.4. Risques liés à l'effet de levier

La Société pourra avoir recours directement, de manière accessoire, ou au travers des sociétés du portefeuille, de manière accessoire, à l'endettement. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier engendre une augmentation des ressources disponibles, mais également des risques de perte.

3.5. Risque de taux

Sous réserve du programme d'activité, les investissements de la Société ou des sociétés investies dans des instruments de taux (par exemple, des parts ou actions d'organismes de placement collectif monétaires, les bons du Trésor) seront soumis à un risque de taux. La variation des taux d'intérêt pourrait provoquer une baisse du cours de certains actifs détenus en portefeuille et entraîner de ce fait une baisse de la valeur liquidative des Actions de la Société.

3.6. Risque de change

Les investissements réalisés dans une devise différente de l'euro présentent un risque de change : à prix constant, la valeur de marché d'un investissement libellé dans une devise différente de l'euro peut, exprimée en euros, diminuer suite à une évolution défavorable du cours de change entre les deux devises.

(E) VALORISATION DES ACTIFS

La Société de Gestion assume en interne la fonction d'évaluateur indépendant pour le calcul de l'Actif Net de la Société, les instruments financiers et valeurs détenues par la Société sont évalués par la Société de Gestion selon les méthodes et critères préconisés par l'*International Private Equity and Venture Capital Valuation Board (IPEV Valuation Board)* et approuvés par Invest Europe.

(F)

AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat récapitule les produits et les charges de l'exercice. Il fait apparaître, par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

La Société règle tous les frais et charges nécessaires à l'acquisition, à l'entretien, à la gestion et à la revente des actifs sociaux, aux travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires du commissaire aux comptes de la Société, les frais d'expertise, les frais entraînés par les décisions collectives, les frais de contentieux, la rémunération de la Société de Gestion, les documents nécessaires à l'information des Investisseurs.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau. Ainsi, sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la loi. Ainsi, il est prélevé cinq pour cent (5%) pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds de réserve atteint le dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction. Le solde du bénéfice distribuable revient aux Investisseurs. Son affectation est décidée par l'assemblée générale, et dans le respect des Statuts.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par le Président dans un délai maximum de neuf mois à compter de la date de clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

(G)

POLITIQUE DE DURABILITE

Le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (*Règlement SFDR – Sustainable Finance Disclosure Regulation*) sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « **Règlement SFDR** ») crée de nouvelles obligations relatives à :

- l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement ;
- la prise en compte des effets négatifs des décisions d'investissement sur le développement durable ;
- la publication d'informations relatives au développement durable (informations environnementales, sociales et de gouvernance).

Le Règlement SFDR définit les risques en matière de durabilité comme tout évènement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

La classification applicable est celle de l'Article 8 du Règlement SFDR.

La Société de Gestion informe les Investisseurs que la liste des informations devant être mises à disposition des Investisseurs préalablement à leur investissement dans la Société en application du Règlement SFDR figure en Annexe 4.

ANNEXE 1 – STATUTS DE LA SOCIETE

ANNEXE 2 – BULLETINS DE SOUSCRIPTION DES ACTIONS ORDINAIRES

.....

ANNEXE 3 - DOCUMENT D'INFORMATIONS CLE

ANNEXE 4 – PUBLICATIONS D'INFORMATIONS RELATIVES AUX PRODUITS FINANCIERS CONFORMEMENT AU REGLEMENT SFDR

La présente annexe, communiquée à des fins d'information de l'Investisseur uniquement, pourra être mise à jour par la Société de Gestion à tout moment pour lui permettre de se conformer à ses obligations légales en matière d'information des Investisseurs.

La Société de Gestion informera les investisseurs de tout changement substantiel concernant ces informations.

Nom du produit : **CLUB MAGELLIM SAINT-MICHEL**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

1.1 Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable¹ ?

Oui

X Non

<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental: ___%	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___ % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ²	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

¹ Par « **investissement durable** », on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

² La « **taxonomie de l'UE** » est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Notre approche consiste à prendre en compte des critères. Toutefois, ces critères ne contribuent pas substantiellement aux objectifs de la Taxonomie européenne pour la finance verte.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité³ utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales promues par le Fonds sont les suivants :

- **Environnement :**
 - Performance énergétique :
 - Répartition de la classification des diagnostics de performance énergétique (DPE) au sein du Fonds
 - Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2 eq/m².an ou kgCO2/pers./nuit)
 - Suivi de la classe carbone de chaque actif et de la performance environnementale liée aux consommations énergétiques du site (DPE GES)
 - Suivi des consommations énergétiques : consommations exprimées en kWhEF/m².an ou kWh/pers./nuit)
 - Biodiversité :
 - Part d'établissements ayant mis en œuvre au moins 3 initiatives en faveur de la protection de la biodiversité locale
- **Social :**
 - Gestion du personnel (exploitant) :
 - Mise en œuvre d'initiatives en faveur du personnel (part d'établissements ayant mis en œuvre au moins 2 initiatives)
 - Emploi local : Part d'actifs occupés par des TPE ou PME (Exploitant)
- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

- ❖ Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds prend en considération les deux (2) PAI obligatoires et une (1) PAI supplémentaire au choix parmi ceux applicables aux investissements dans des actifs immobiliers :

³ Les « indicateurs de durabilité » évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- Exposition aux énergies fossiles (PAI obligatoire) : le but est d'identifier la part des actifs impliqués dans l'exploitation et l'activité d'extraction des énergies fossiles (pétrole et gaz) difficilement compatibles avec la transition énergétique et qui représentent des risques financiers, environnementaux et sociaux élevés.
- Inefficience énergétique (PAI obligatoire) : il s'agit d'un ratio mesurant l'inefficience énergétique du patrimoine selon la classe du DPE (en énergie primaire) pour les actifs existants et la réglementation nationale en vigueur pour les constructions neuves.
- Consommations énergétiques (PAI supplémentaire) : il s'agit de suivre les consommations énergétiques finales en kWhEF/m²/an (tous usages, toutes énergies) et de les comparer au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour la classe d'actif concernée.
 - ❖ Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE. Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives⁴ sur les facteurs de durabilité ?

Oui Non

Ce produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité à travers :

- Exposition à l'inefficience énergétique prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- La consommation d'énergie prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- L'exposition aux énergies fossiles prise en compte dans l'évaluation ESG.



Quelle stratégie d'investissement⁵ ce produit financier suit-il ?

Le comité d'investissement de la Société de Gestion a pour mission de réaliser l'audit préliminaire des indicateurs de durabilité sur la base des informations disponibles pour compléter la grille ESG du Fonds.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promus par ce produit financier ?**

⁴ Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

⁵ La « stratégie d'investissement » guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Le produit financier intègre de façon systématique cette évaluation environnementale des actifs, sans toutefois que celle-ci soit discriminante dans les décisions d'investissement.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Il n'existe pas d'engagement à réduire la portée des investissements selon un taux minimal.

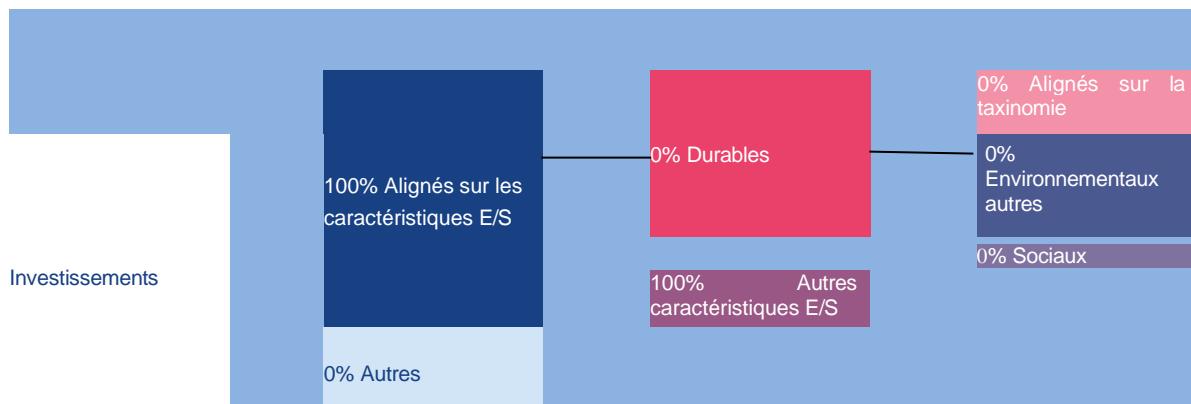
- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance⁶ des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

Non-applicable.



Quelle est l'allocation des actifs⁷ prévue par ce produit financier ?

La répartition des actifs prévue pour ce produit financier est la suivante : le % des actifs en portefeuille alignés avec les caractéristiques E/S est de 100%.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnement ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

⁶ Les pratiques de « **bonne gouvernance** » concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

⁷ L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques. Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- des dépenses **d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promus par le produit financier ?**

Non-applicable.



Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le produit financier peut investir dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, néanmoins les investissements de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

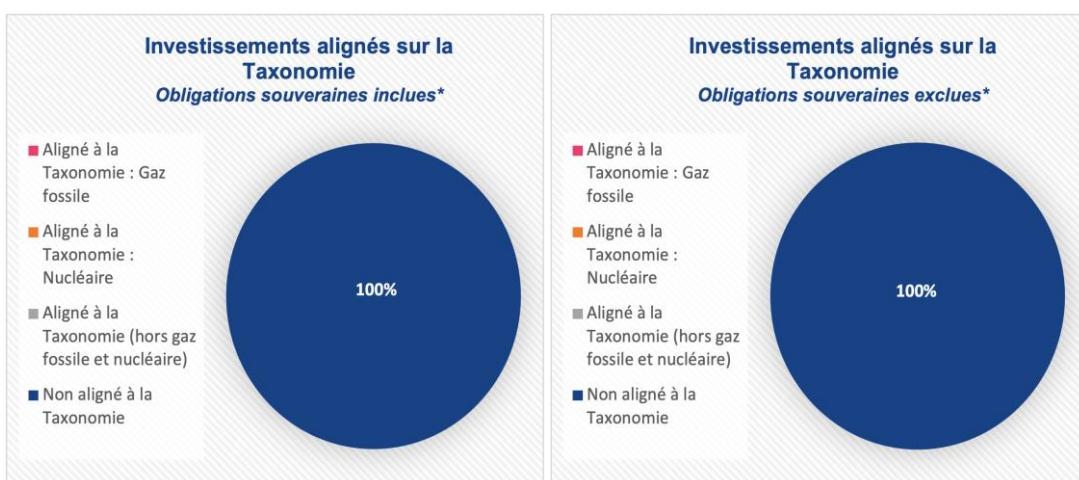
Le produit financier s'engage donc à un alignement de 0% avec la Taxonomie européenne.

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE⁸ ?**

Oui : Gaz fossile / Energie nucléaire / Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*

Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.



- **Quelle est la part minimale des investissements dans les activités transitoires⁹ et habilitantes¹⁰ ?**

⁸ Pour se conformer à la Taxonomie de l'UE, les critères pour le gaz fossile comprennent des limitations sur les émissions et le passage à une énergie entièrement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de l'année 2035. Pour l'énergie nucléaire, les critères incluent des règles complètes de sécurité et de gestion des déchets.

⁹ Les « activités transitoires » sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

100% des investissements du Fonds seront réalisés dans le secteur du bâtiment.

Celui-ci, par son impact environnemental, fait partie des activités éligibles à la taxonomie :

- 7.1. Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2. Rénovation de bâtiments existants (activité transitoire)
- 7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (activité habilitante)
- 7.4. Installation, maintenance et réparation de stations de recharge de véhicules électriques (activité habilitante)
- 7.5. Installation, maintenance et réparation de système de pilotage de la performance énergétique (activité habilitante)
- 7.6. Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables (activités habilitante)
- 7.7. Acquisition et gestion de biens immobiliers

¹¹



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE est de 0%.



Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La part minimale d'investissements durables sur le plan social est de 0%.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Non-applicable.



Un indice¹² spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou qu'il promeut ?

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.

- **Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement avec la méthodologie de l'indice est-il assuré en permanence ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.

¹⁰ Les « **activités habilitantes** » permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

¹¹ Ce symbole représente des investissements durables sur le plan environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

¹² Les « **indices de référence** » sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- **Où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit seront accessibles sur le site internet : <https://www.fonciere-magellan.com/nos-fonds>