

## 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

# Immobilier de Demain - Parts A<sub>2</sub>

FPCI géré par FONCIERE MAGELLAN

**Nom de l'initiateur :** FONCIERE 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 FONCIERE MAGELLAN en ce qui concerne ce document d'informations clés. FONCIERE 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 :** 25/04/2024

## 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 :** Immobilier de Demain est un fonds professionnel de capital investissement (FPCI) qui n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés. Il est constitué sous la forme d'un fond commun de placement, qui n'a pas la personnalité morale.

C'est une copropriété constituée principalement d'instruments financiers et de parts de SARL autorisées par les dispositions des articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code Monétaire et Financier.

**Durée :** La durée de vie du Fonds est de 6 ans à compter de la Date de Constitution, cette durée pourra être prorogée par la Société de Gestion pour deux (2) périodes successives d'un (1) an chacune.

**Objectifs :** L'objectif de gestion du Fonds est la réalisation de plus-values en investissant dans des sociétés de droit français ayant un potentiel de croissance par la réalisation d'opérations immobilières. Plus précisément, le Fonds constituera un portefeuille de Participations :

- à titre principal, dans des sociétés exerçant une activité de marchand de biens telle que :
  - l'activité de détention, à court ou moyen terme, d'actifs immobiliers nécessitant un travail d'asset management tel que la rénovation et la relocation d'ensembles immobiliers en vue de créer de la valeur lors de la revente d'immeubles, ou
  - l'activité d'achat d'immeubles vacants neufs ou en VEFA, en vue de leur revente après mise en location ;
- à titre accessoire, dans :
  - des sociétés ayant une activité commerciale liée au secteur de l'immobilier (tel que par exemple des activités de co-working, administration de biens, promotion immobilière, etc.), ou
  - des sociétés foncières non cotées.

La participation du Fonds dans les Sociétés du Portefeuille sera généralement comprise entre un (1.000.000) million d'Euros et trente (30.000.000) millions d'Euros. Les Sociétés du Portefeuille mèneront leurs opérations en France, dans les grandes métropoles régionales et en Ile de France.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et a été classé comme « Article 8 » au sens Règlement Disclosure.

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, conformément à la réglementation, un montant égal à trente pour cent (30%) de l'Actif du Fonds, qui sera apprécié dans les conditions prévues aux articles 7 et 8 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.

**Investisseurs de détail visés :** 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).

Les « Parts A<sub>2</sub> » sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale ou supérieure à cinq cent mille (500.000) Euros et (ii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droit d'Entrée), au paiement du Revenu Prioritaire A<sub>2</sub> et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'Article 9.2.

**Affectation des revenus :** Distribution.

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

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services (SGSS)

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur le Règlement, le bulletin de souscription, le reporting (rapport semestriel et rapport annuel).

## 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.



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

**Risque de liquidité :** Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le Fonds 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 du Fonds

**Risque de perte en capital :** Bien que les placements de capital investissement puissent générer des profits importants, ces investissements comportent également un degré substantiel de risques notamment financiers et peuvent occasionner des pertes significatives. Les Investisseurs du Fonds doivent donc être conscients qu'ils peuvent perdre la totalité de leur investissement dans le Fonds, le Fonds n'émettant aucune garantie en capital, même partielle, en faveur de ses Investisseurs.

**Autres risques :** L'indicateur de risque ne prend pas en compte les risques décrits en Annexe 2 du Règlement.

### 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 présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. 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 1 an	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>8 400 €</b>	<b>6 960 €</b>
	Rendement annuel moyen	-16.00%	-5.86%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 560 €</b>	<b>10 090 €</b>
	Rendement annuel moyen	-4.40%	0.15%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 270 €</b>	<b>15 010 €</b>
	Rendement annuel moyen	2.70%	7.00%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 650 €</b>	<b>16 140 €</b>
	Rendement annuel moyen	6.50%	8.31%

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

## Que se passe-t-il si FONCIERE 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>985 €</b>	<b>6 291 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	9.85%	6.43% 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 13.43% avant déduction des coûts et de 7.00% 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		Si vous sortez après 1 an
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	2.70% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	257 EUR
Coûts de transaction	1.90% 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.	181 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

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

Le Fonds a été créé dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins six (6) ans. Un porteur de parts du Fonds ne pourra pas, de sa propre initiative, demander le rachat de ses parts par le Fonds jusqu'au dernier jour de la période de liquidation du Fonds (la « Période de blocage »). En conséquence, aucun rachat n'est possible pendant la durée de vie du Fonds, prorogations comprises.

## 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

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.fonciere-magellan.com/finance-durable>

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, le Client pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) le Client 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)