

## 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

### FCPR City Makers - Part D1

Fonds commun de placement à risques (FCPR) géré par Foncière Magellan

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

**Code Isin :** FR001400JZR1

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

**Contact :** Appelez le +33 2 51 82 76 29 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de Foncière Magellan en ce qui concerne ce document d'informations clés. Foncière Magellan est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 140 000 48.

**Date de production du document d'informations clés :** 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 :** Le FCPR City Makers est un fonds commun de placement à risques régi par l'article L. 214-28 du CMF et les articles 422-120-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

**Durée :** Le Fonds a été créé le XX / XX 2023 pour une durée de six (6) ans, prenant fin le XX/XX/2023, prorogeable deux (2) fois un (1) an, sauf les cas de dissolution anticipée visés à l'Article 29 du Règlement soit au plus tard le XX/XX/2023.

La Société de Gestion informera les Investisseurs de toute modification de la durée de vie du Fonds. Cette information sera par ailleurs portée à la connaissance de l'AMF et du Dépositaire.

**Objectifs :** L'objectif du Fonds est de faire bénéficier ses investisseurs (le ou les « Investisseur(s) ») d'une perspective de rentabilité sur le long terme sur capitaux investis sur une durée de placement recommandée minimum de six (6) années, en engageant principalement le Fonds dans des acquisitions et prises de participations, dans des titres de sociétés non admises aux négociations sur un marché d'instruments financiers français ou étranger investies dans des actifs immobiliers.

Le Fonds a pour objectif de réaliser un TRI annuel net supérieur (frais de gestion intégrés) à sept pour cent (7%). Cet objectif a été déterminé sur la base des hypothèses retenues par la Société de Gestion qui a estimé qu'il n'y aurait pas de défaut sur le portefeuille. Il ne s'agit que d'un objectif et d'un retour sur investissement envisagé et aucunement d'une garantie. La contrepartie de cet objectif de rendement pourra être une perte en capital.

Ce financement sera principalement réalisé sous forme de financement en titres de capital ou en titres obligataires (notamment obligations convertibles, obligations à bons de souscription d'actions, obligations simples) tel que décrit plus amplement à l'Article 3.4 du Règlement.

Le Fonds investira au minimum cinquante pour cent (50%) et jusqu'à quatre-vingt-quinze pour cent (95%) maximum des souscriptions dans des solutions de création de valeur via la prise de participation par le Fonds. (i) dans des projets de crowdfunding issus de plateformes françaises et européennes agréées et leaders de marché et (ii) dans des sociétés d'exploitation liées au nouveaux usages immobiliers.

Plus précisément, le Fonds constituera un portefeuille de participations :

- à titre principal, dans des sociétés exerçant une activité de marchand de biens,
- à titre accessoire, dans la prise de participation d'opérateurs ayant pour objet l'exploitation de biens immobiliers.

L'objectif de gestion du Fonds est que les sociétés du portefeuille du Fonds mènent leurs opérations en France, dans les grandes métropoles régionales et en Ile de France jusqu'à quatre-vingt-cinq pour cent (85%) du montant total des souscriptions et dans le reste des Etats membres de l'Union européenne jusqu'à quinze pour cent (15%) du montant total des souscriptions.

**Affectation des revenus :** Distribution

**Investisseurs de détail visés :** Tout investisseur dont le montant minimum de la première souscription est égal ou supérieur à 5.000 €.

**Possibilités de rachat :** Les Investisseurs ne peuvent exiger du Fonds le rachat de leurs parts pendant toute la durée de vie du Fonds, le cas échéant prorogée, telle que définie à l'Article 8. Dès lors, un investissement dans le Fonds devrait ne pas convenir à un investisseur qui souhaiterait sortir du Fonds avant cette date.

**Fréquence de valorisation :** La Valeur Liquidative des parts D1 est établie sur une base semestrielle, le dernier jour calendaire de chaque semestre.

**Dépositaire :** ODDO BHF SCA

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur le Règlement, le rapport annuel, les documents d'information périodiques.

## 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.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.



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

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Compte tenu du caractère non coté et non liquide des actifs du fonds, la société de gestion pourrait être amenée à décider qu'il est dans l'intérêt des porteurs de proroger la durée du fonds au-delà de la date prévue et dans les conditions prévues au règlement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

#### Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital :** Il n'y a aucune garantie que le Fonds réalise ses objectifs d'investissement ou qu'un Investisseur reçoive un retour sur son capital. Le souscripteur potentiel est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Aucune garantie ne peut être donnée sur la rentabilité future des investissements du Fonds.

**Risque d'illiquidité des actifs du Fonds :** Le Fonds a l'intention d'investir dans certaines sociétés dont les titres, au moment de l'investissement, ne sont pas et pourront ne jamais être négociés sur un marché d'instruments financiers. Il peut être difficile d'évaluer la valeur, de vendre ou de liquider une position existante dans ces sociétés.

Dans la mesure où il n'existe pas de marché liquide pour les investissements, le Fonds pourra se trouver dans l'impossibilité de liquider les investissements en réalisant un profit.

**Autres risques :** Les principaux facteurs de risques tels qu'identifiés à la date d'agrément du Fonds par l'AMF sont exposés au 3.5 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 défavorable, intermédiaire et favorable représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne. Cette estimation a été réalisée en utilisant un indice composite (80% Obligations Euro High Yield (durée 5 ans) et 20% IEIF Foncière) afin de représenter au mieux la stratégie du FCPR. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

**Période de détention recommandée : 6 ans**

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

**Scénarios**

**Si vous sortez  
après 6 ans  
(Période de détention  
recommandée)**

**Minimum**

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.

**Tensions**

**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** **4 220 €**  
Rendement annuel moyen -13.39%

**Défavorable**

**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** **9 970 €**  
Rendement annuel moyen -0.05%

**Intermédiaire**

**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** **14 340 €**  
Rendement annuel moyen 6.19%

**Favorable**

**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** **18 810 €**  
Rendement annuel moyen 11.10%

#### Que se passe-t-il si Foncière Magellan n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

#### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

#### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

**Si vous sortez  
après 6 ans  
(Période de détention  
recommandée)**

**Coûts totaux**

**5 204 €**

**Incidence des coûts annuels (\*)**

5.62% 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 11.82% avant déduction des coûts et de 6.19% 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 :**

		<b>Incidence des coûts annuels si vous sortez après 6 ans (Période de détention recommandée)</b>
<b>Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie*</b>		
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.	755 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
<b>Coûts récurrents prélevés chaque année*</b>		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	3.37% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	3 552 EUR
Coûts de transaction	0.50% 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.	436 EUR
<b>Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions*</b>		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Vingt pour cent (20%) d'une variation positive au-delà de sept pour cent (7%) de l'écart positif entre la valeur de l'Actif Net calculée entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'Exercice Comptable concerné incluant les opérations de souscriptions réalisées, augmentée des distributions faites aux Investisseurs au cours de l'Exercice Comptable concerné.	462 EUR

\* Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer au tableau du TFAM présent au titre IV du règlement

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

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

Les Investisseurs ne peuvent exiger du Fonds le rachat de leurs parts pendant toute la durée de vie du Fonds, le cas échéant prorogée, telle que définie à l'Article 8 du Règlement (la « Période de Blocage des Rachats »).

L'attention des Investisseurs est en conséquence attirée sur l'existence de cette Période de Blocage des Rachats dont la date limite est le XX/XX/2031.

Dès lors, un investissement dans le Fonds devrait ne pas convenir à un Investisseur qui souhaiterait sortir du Fonds avant cette date.

Aucune demande de rachat de parts ne sera admise pendant en cas de pré-liquidation ou de liquidation du Fonds conformément aux Articles 28 et 30 du Règlement.

**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**

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

En application du Règlement SFDR, les informations sur les principes environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) que la Société de Gestion applique dans le cadre de la politique d'investissement du Fonds sont également mises à disposition des Investisseurs en ANNEXE 2 des Statuts.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Foncière Magellan et ne soit pas satisfait de la réponse de Foncière Magellan et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers

17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02

[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)