

FCPR

CITY MAKERS #1

Fonds commun de placement à risque
Régi par l'article L. 214-28 du Code monétaire et financier

**PARTICIPEZ
À LA CONSTRUCTION
DE LA VILLE
DE DEMAIN¹**

ÉLIGIBLE AU
**PEA-PME, PEE-PEERCO
ET À L'ASSURANCE-VIE**

¹La ville de demain est une ville cherchant à répondre aux défis économiques, sociaux ou environnementaux de ses habitants.

Communication à caractère promotionnel.
Fonds agréé par l'AMF en date du 15/03/2024 sous le numéro FCR20240006

AVERTISSEMENTS & RISQUES

Les principaux facteurs de risques tels qu'identifiés à la date d'agrément du Fonds par l'AMF sont exposés ci-après :

✓ **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.

En outre, les sociétés dont les titres ne sont pas négociés sur un marché d'instruments financiers ne sont pas soumises aux mêmes règles en termes de divulgation d'information ou d'exigences en matière de notifications qui s'appliquent généralement aux sociétés cotées sur un marché d'instruments financiers.

✓ **Risque lié au blocage des demandes de rachat**

Les investisseurs ne peuvent exiger du Fonds, sauf exceptions, 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.

La Société de Gestion a défini une politique de gestion de la liquidité pour

le Fonds, basée sur des indicateurs d'illiquidité. Des mesures sont réalisées selon une fréquence adaptée au type de gestion du Fonds puis sont comparées aux seuils d'alerte prédéfinis.

Si le Fonds est identifié en situation de sensibilité, du fait du niveau d'illiquidité constaté, il fera alors l'objet d'analyses supplémentaires sur le passif et l'actif.

En conséquence, la Société de Gestion s'appuie sur un dispositif de contrôle et de surveillance de la liquidité assurant un traitement équitable des Investisseurs afin de permettre d'honorer toutes les demandes de rachat et ainsi rembourser les Investisseurs selon les modalités prévues par le Règlement.

Dans le cadre de ce dispositif de contrôle, la faculté pour les Investisseurs de solliciter le rachat de leurs parts par le Fonds est susceptible d'être plafonnée ou suspendue dans les conditions prévues à l'Article 10.

✓ **Risque de taux**

La variation de courbe des taux d'intérêts peut entraîner une baisse de valeur des obligations et autres titres de créances et de ce fait une baisse de la valeur liquidative des parts du Fonds.

✓ **Risque de crédit**

Le Fonds peut investir sa trésorerie dans des Actifs Liquides. En cas de dégradation de la qualité des émetteurs, la valeur de ces créances peut entraîner une baisse de la valeur liquidative des parts du Fonds.

✓ **Risque de change**

En raison de sa stratégie, le Fonds pourra détenir certains instruments financiers ou autres instruments soumis à un risque de change. La comptabilité du Fonds sera tenue en Euro. Le Fonds pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro au sein des Etats

membres de l'Union européenne. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer le Fonds à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de changes. De plus, le Fonds pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises et/ou des coûts induits par les mécanismes de couverture de change.

✓ **Risques liés aux obligations convertibles**

Le Fonds pourra notamment investir via des obligations convertibles qui, en cas d'exercice d'une option, peuvent donner accès au capital des entreprises. La valeur de ces valeurs mobilières dépend de plusieurs facteurs, tels que le niveau des taux d'intérêts et la valeur des actions auxquelles ces valeurs mobilières peuvent donner droit.

✓ **Risques liés aux actions**

Les actions présentent un risque de perte en capital et les obligations convertibles détenues par le Fonds peuvent être converties en actions et présenter ainsi également un risque de perte en capital.

✓ **Risques liés aux co-investissements possibles avec des Fonds Affiliés et/ou Entreprises Liées**

Il est prévu que le Fonds pourra co-investir aux côtés de Fonds Affiliés et/ou Entreprises Liées.

Les principaux risques liés à ces co-investissements concernent (i) les conflits d'intérêts potentiels pouvant résulter de cette situation et (ii) sur le type d'investissement du Fonds (taille, nature...).

Le risque de conflits d'intérêts potentiels est couvert par les règles de déontologie internes qu'appliquera la Société de Gestion ainsi que par l'application du Règlement de Déontologie.

✓ **Risques liés au marché de l'immobilier**

Le marché de l'immobilier a, par le passé, fait l'objet d'importantes fluctuations et les cycles de valeur et conditions du marché peuvent entraîner une réduction de la valeur des investissements. Les revenus disponibles provenant d'investissements dans l'immobilier

dépendent, dans une grande mesure du revenu gagné et de l'appréciation du capital générées par les biens en question ainsi que des dépenses encourues. Si les biens ne génèrent pas de revenus suffisants pour couvrir les dépenses d'exploitation, y compris le service de la dette (le cas échéant) et les dépenses en capital, le revenu du Fonds en sera négativement affecté. Les revenus tirés des biens peuvent être négativement affectés par des facteurs échappant au contrôle de la Société de Gestion, y compris des modifications du climat économique général, des conditions locales réelles qu'une offre excédentaire ou une réduction de la demande, l'attractivité des biens pour les clients et locataires et l'augmentation des coûts d'exploitation (y compris les taxes immobilières).

Les autres facteurs pouvant avoir une incidence négative sur le revenu du Fonds sont notamment : la promulgation et l'exécution de réglementations gouvernementales concernant les restrictions d'utilisation du sol et de zonage ; la protection environnementale et la sécurité au travail ; l'indisponibilité de fonds hypothécaires pouvant compliquer la vente d'un bien ; la situation financière des acheteurs et vendeurs de biens ; les modifications des taux de l'impôt foncier et autres dépenses d'exploitation ; l'imposition de contrôles des loyers ou de droits de locataires à de nouveaux baux, les pénuries d'énergie, les pénuries d'approvisionnement, le risque de développements politiques ou sociaux défavorables, y compris la nationalisation, l'expropriation d'actifs, l'imposition confiscatoire, l'instabilité économique ou politique, les actes de terrorisme et guerre, divers risques et catastrophes naturelles non assurés ou non assurables et les pertes non assurables.

De plus, le revenu tiré des biens et valeurs immobilières est également affecté par des facteurs tels que le coût de la conformité réglementaire, les niveaux de taux d'intérêt et la disponibilité d'un financement.

✓ **Risques liés à l'effet de levier**

Le Fonds pourra avoir recours directement, ou au travers des sociétés, 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.

✓ Risques juridiques et fiscaux

La modification des textes applicables aux FCPR en vigueur postérieurement à la Date de Constitution est susceptible d'avoir un impact juridique et fiscal négatif pour le Fonds 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, le Fonds ou la Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité.

✓ Risques liés à la difficulté de valoriser certains actifs du Fonds

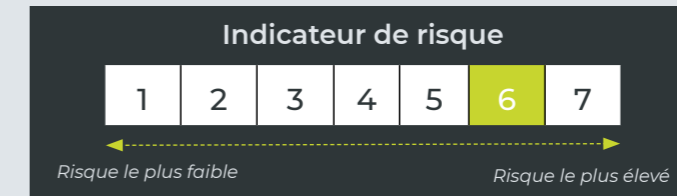
Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, le Fonds prend des participations dans des sociétés non cotées. Ces participations

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 du Fonds ne reflète pas la valeur exacte du portefeuille.

✓ Risques liés à la remise de parts du Fonds

L'attention des compagnies d'assurance et de leurs clients est attirée sur les dispositions de l'article L. 131-1 du Code des assurances. Dans sa version en vigueur, à la Date de Constitution, cet article prévoit que le titulaire et/ou le bénéficiaire d'un contrat d'assurance peut(/vent) se voir remettre en nature, dans le cadre du rachat de son(/leur) contrat ou par suite du décès de l'assuré, des parts du Fonds si les conditions suivantes sont respectées : - le contractant doit avoir opté irrévocablement, à tout moment, avec l'accord de l'assureur, pour la remise des parts du Fonds au moment du rachat des engagements ; étant précisé que cette option est réputée s'appliquer aussi au bénéficiaire (sauf mention expresse contraire) ; - les parts remises en nature ne doivent pas conférer de droit de vote ; - le contractant, son conjoint ou partenaire lié par un PACS, leurs ascendants, leurs descendants ou les frères et sœurs du contractant ne doivent pas avoir détenu.

Profil de Risques SRI 6/7 (Synthetic Risk and Reward Indicator)



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 6 années.

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.

POINTS CLÉS DU FONDS



STRUCTURE JURIDIQUE

Fonds Commun de Placement à Risques



TICKET D'ENTRÉE

4 parts

PART C1 : à partir 5 000€
PART C2 : à partir 5 000€
PART D1 : à partir 5 000€
PART D2 : à partir 100 000€



ZONE GÉOGRAPHIQUE CIBLE

85% en France



HORIZON DE PLACEMENT CIBLE¹

6 ANS

Le blocage des rachats peut aller jusqu'au xx/xx/2031



OBJET DU FONDS

Prises de participation dans des sociétés d'exploitation liées aux nouveaux usages immobiliers et dans des opérations immobilières en France et dans l'Union Européenne.



OBJECTIF DE PERFORMANCE³

7%

et au-delà commission de surperformance prélevée (frais de gestion intégrés)



FISCALITÉ²

Personnes physiques :
Exonération d'IFI
Distribution imposables
Exonération de l'imposition sur les plus-values

Personnes morales :
Exonération d'IFI
Taux d'IS réduit
Eligibilité PEA-PME, PEE/PEERCO et assurance-vie



TAILLE CIBLE DU FONDS

50 M€



TYPE D'INVESTISSEMENT

Capitalisation ou distribution

SRI 6/7 PROFIL DE RISQUE

Synthetic Risk and Reward Indicator

1 étant le risque le plus faible et 7 le risque le plus élevé.

Le niveau 1 ne signifiant pas une absence de risque.

Le **FCPR City Makers #1** est un fonds commun de placement à risque ouvert aux investisseurs souhaitant participer à la construction de la ville demain.

Il vise à investir d'une part dans des sociétés d'exploitation immobilière, mettant l'accent sur de nouveaux usages, notamment :

- La santé, avec le développement de pôles de santé nouvelle génération
- L'éducation, avec des formations aux métiers du digital
- Le coworking, avec l'évolution des modes de travail
- Les nouveaux concepts d'habitat partagé, dont le coliving, pour lutter contre l'isolement et les lieux qui favorisent les liens intergénérationnels
- L'hôtellerie, avec de nouveaux concepts basés sur l'expérience du consommateur et le respect de l'environnement

D'autre part, City Makers #1 investira également à travers des prises de participations dans des opérations de portage foncier, marchands de biens et de réhabilitation par l'intermédiaire de plateformes de crowdfunding immobilier en France et dans l'Union Européenne.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que leur argent restera bloqué pendant une durée de six (6) ans à compter de la date de constitution du fonds prorogable deux fois un (1) an soit jusqu'au XX XX 2029 et au plus tard le XX XX 2031.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

1- 6 ans à compter de la date de constitution, prolongeables 2 fois 1 an à l'initiative de la Société de Gestion. Le blocage des rachats peut aller jusqu'au xx/xx/2031.

2- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Se reporter à la page 15 de la présente plaquette pour le détail du cadre fiscal spécifique pour les souscripteurs.

3- Cet objectif de performance cible est fourni à titre indicatif et ne saurait être garanti. Cet objectif a été déterminé sur la base des hypothèses retenues par la société de gestion. La situation financière réelle des émetteurs pourra néanmoins être moins bonne que prévue, ces conditions défavorables pouvant avoir pour conséquence de venir diminuer la performance du Fonds et la non-atteinte de cet objectif.

La Commission de Surperformance annuelle est égale à 20% d'une variation positive au-delà de 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.

Comme tout investissement immobilier, l'investissement dans le FCPR City Makers #1, comporte des risques de perte en capital. Les performances ne sont pas garanties.

UNE DOUBLE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT


AU SERVICE DE LA CRÉATION DE VALEUR

FCPR
CITY MAKERS #1




Souscription à des titres émis par des sociétés exerçant une activité d'exploitation liée aux nouveaux usages immobiliers

Souscription à des titres émis par des sociétés exerçant l'activité de marchands de biens présentées par des plateformes françaises et européennes de crowdfunding

EXPLOITATIONS IMMOBILIÈRES

-  Santé
-  Éducation
-  Coworking
-  Habitat partagé

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

-  Portage foncier
-  Marchands de biens
-  Réhabilitation et restructuration

INSTRUMENTS

50% minimum dans des titres donnant accès au capital
(actions, obligations convertibles)
dont 20% maximum d'obligations sèches
(le solde pouvant être investi librement)

LOCALISATION

 **85%** au cœur des régions françaises

 **15%** dans les pays de l'Union Européenne

Comme tout investissement immobilier, l'investissement dans le FCPR City Makers #1, comporte des risques de perte en capital. Les performances ne sont pas garanties.

ZOOM SUR DES MARCHÉS...

LE MARCHÉ DES NOUVEAUX USAGES

CHIFFRES CLÉS DES NOUVEAUX USAGES

3 420¹

nombres d'espaces
de coworking en France
(en novembre 2022)

10%³

les dépenses de santé n'ont fait
que croître ces dernières années,
pour dépasser aujourd'hui 10 %
du PIB mondial

800 M€²

volume investi
par les universités françaises
dans leurs infrastructures

25,7 Md\$¹

projections du marché
mondial du coliving
en 2026

2024⁴

L'ambition de la France est
d'être la 1^{ère} nation européenne
innovante et souveraine en
santé dans les années à venir

Sources : 1 - Etude JLL | 2 - Projection d'investissement du Plan France 2030 - Etude «Le marché de l'immobilier universitaire en France», Business Immo | 3 - Global Helathcare | 4 - BPI

NOS CONVICTIONS

SANTÉ

Nous croyons fermement en l'importance d'investir dans le secteur de la santé, non seulement pour améliorer la qualité des soins disponibles mais aussi pour anticiper les besoins futurs d'une population en constante évolution.

Notre approche vise à soutenir des projets innovants et durables qui mettent en avant la prévention, l'accès aux soins pour tous et l'intégration des nouvelles technologies au service du patient.

COWORKING

Le coworking symbolise une révolution dans le monde du travail, offrant flexibilité et dynamisme. En dépit d'un retard initial, la France montre un potentiel de croissance exceptionnel dans ce secteur. Nous sommes persuadés que le coworking continuera de se développer à un rythme soutenu, réinventant les espaces de travail pour favoriser la collaboration, l'innovation et l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle.

ÉDUCATION

La collaboration entre secteurs public et privé dans le développement d'infrastructures éducatives est une opportunité à saisir. Nous souhaitons accompagner des écoles novatrices, orientées vers les métiers de l'avenir et dotées d'une pédagogie active. Notre objectif est de préparer les étudiants à devenir les acteurs clés d'une économie en constante innovation, en mettant l'accent sur la qualité et l'accessibilité de l'éducation pour tous.

HABITAT PARTAGÉ

Face au défi du manque de logements et de l'isolement social, le coliving représente une solution porteuse de sens. En promouvant le partage et l'interconnexion entre générations, le coliving n'est pas seulement une réponse au besoin de logement mais aussi un vecteur de cohésion sociale. Notre engagement dans ce domaine reflète notre conviction que vivre ensemble peut être source d'enrichissement mutuel et de soutien communautaire.

HÔTELLERIE

L'hôtellerie, en tant que secteur clé de l'accueil et du tourisme, doit constamment s'adapter aux attentes changeantes des consommateurs. Nous soutenons l'innovation dans l'hôtellerie, à travers des concepts qui allient confort, durabilité et expériences uniques pour les clients. Notre vision pour l'hôtellerie se fonde sur la création d'espaces qui privilégient la qualité de service, la personnalisation de l'accueil et le respect de l'environnement.

À travers ces cinq axes, notre société de gestion s'engage à promouvoir des projets à fort impact social et économique, en phase avec les attentes d'un monde en mutation. Notre conviction est que l'investissement doit être à la fois porteur de sens et de rendement, pour contribuer activement à la construction d'un avenir durable pour tous.



...JUGÉS PORTEURS

PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE MARCHÉ DU CROWDFUNDING

CHIFFRES CLÉS DU CROWDFUNDING¹ EN 2023

1 161 M€
collectés par les plateformes
de crowdfunding françaises

22,1
mois de moyenne
d'un placement
en crowdfunding immobilier

1 237
projets financés

+ 30 %
des projets financés
concernent l'amélioration
de la performance énergétique
d'un actif immobilier

1- Source : Baromètre crowdfunding Mazars, 2023
https://financeparticipative.org/wp-content/uploads/2024/02/BAROMETRE-CROWDFUNDING-2023_IMMO_FPF-MAZARS.pdf

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'INTÉRÊT DU CROWDFUNDING



Ticket entrée
accessible,
souvent à partir de
1 000€



Cycles courts :
6 et 36 mois



Prises
de participation
passives



Parcours
100% digital

NOS CONVICTIONS



CROWDFUNDING

Le crowdfunding immobilier reste la **locomotive du financement participatif** en France avec plus de **56%¹ de la collecte globale**.

Si le marché immobilier subi l'augmentation des prix de construction et du coût des matières premières, des difficultés accrues pour obtention de permis de construire et du durcissement des conditions de financement bancaire d'où un allongement de la durée des projets, **nous restons confiants.**

La majorité des projets concernent la **rénovation d'actifs de centre-ville**, la **transformation de biens immobiliers** ainsi que le **recyclage urbain**. Près de 30% des projets financés en 2023 concernent l'amélioration de la performance énergétique d'un actif immobilier.

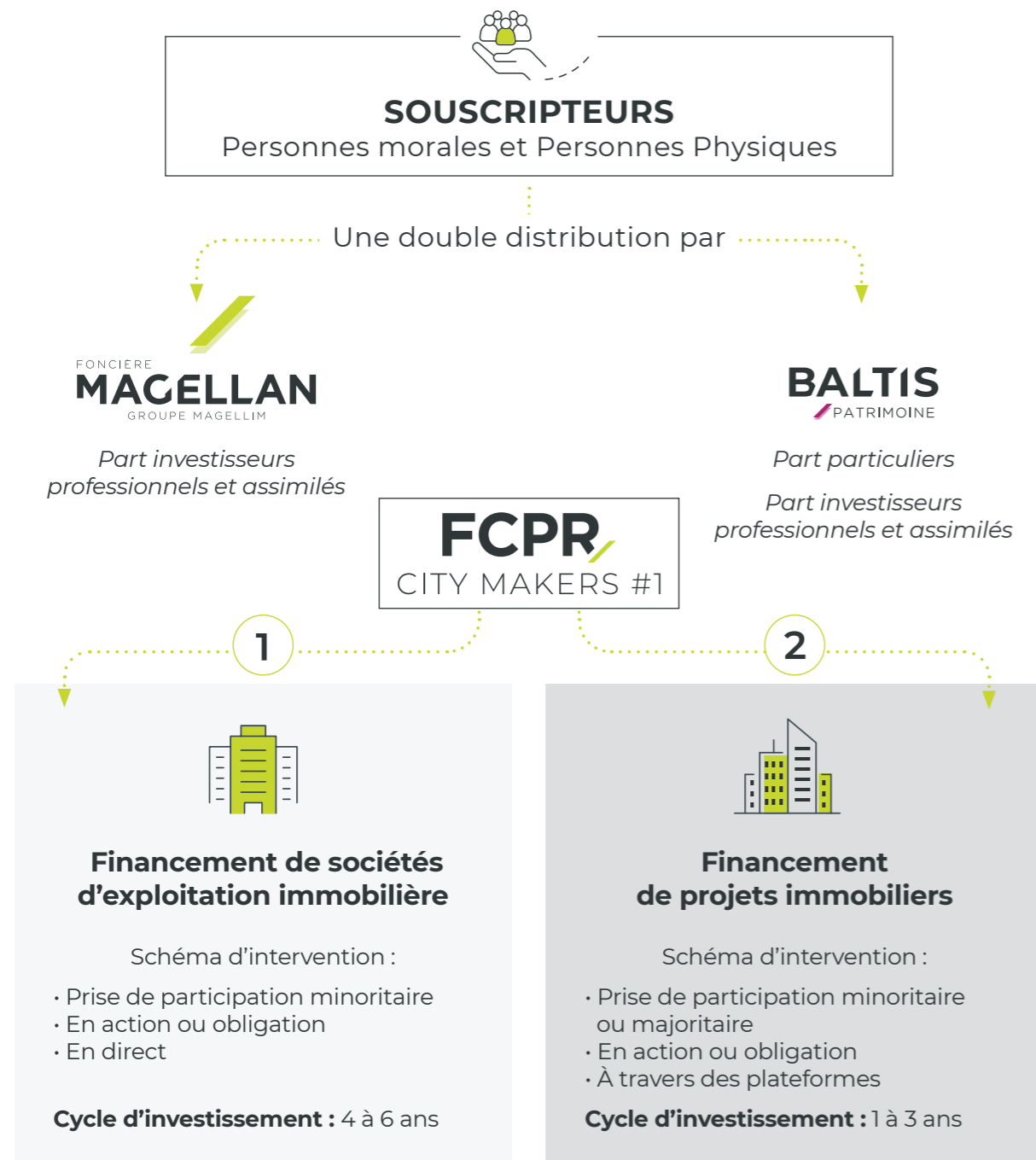
Ainsi des opportunités liées au sujet de la **rénovation énergétique** devraient largement apparaître. L'adoption d'une législation plus ambitieuse en la matière devraient donner lieu à de nouveaux projets, avec des marchands de biens en quête de fonds pour mener des travaux devenus indispensables.

1- Source : Baromètre crowdfunding Mazars, 2023
https://financeparticipative.org/wp-content/uploads/2024/02/BAROMETRE-CROWDFUNDING-2023_IMMO_FPF-MAZARS.pdf

Le crowdfunding immobilier présente un risque de perte partielle ou totale du capital investi ainsi qu'un risque d'illiquidité.



MODALITÉS D'INVESTISSEMENT



STRATÉGIE D'ALLOCATION DU FONDS

Poids maximum d'une participation	10 %
Exposition maximum des projets étrangers (zone euro uniquement)	< 15 %
Quote part investie en titres donnant accès au capital (actions et obligations convertibles non cotées)	> 50 %

Seule Foncière Magellan intervient dans les décisions d'investissement.

En cas d'apport d'affaires au Fonds par Baltis, la rémunération de ce dernier sera plafonnée à 5% du montant de l'investissement.

FISCALITÉ*

DU FCPR CITY MAKERS #1

PERSONNES PHYSIQUES ¹

- **Absence d'imposition :** en l'absence de répartition au profit des porteurs de parts
- **Exonération d'impôt sur le revenu au titre de la plus-value :** lors d'une cession des parts du fonds ou du rachat par le fonds de ses propres parts
- **Exonération d'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**

NB : suivant la situation du foyer fiscal du porteur, une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus pourrait, le cas échéant, s'appliquer au taux de 3% ou 4%.

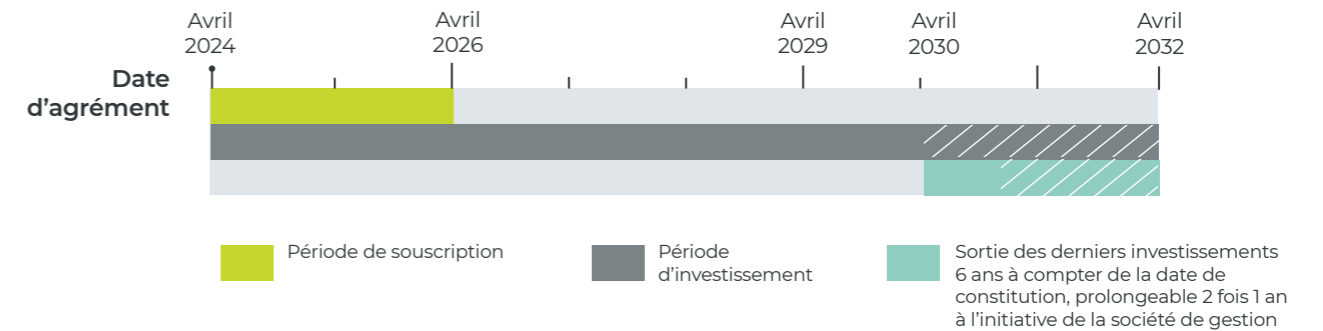
¹ **Personnes Physiques :** Le produit de cession des parts reste toutefois assujéti aux prélèvements sociaux. Il est rappelé que cette exonération est soumise au respect par l'investisseur personne physique résidente fiscale française, d'un certain nombre de conditions et notamment d'un engagement de conservation de ses parts pendant 5 ans à compter de leur souscription.

² **Personnes morales :** Il est rappelé que les produits de cession des parts et les plus-values réalisés par les porteurs de parts personnes morales françaises soumises à l'IS à l'occasion de la cession ou du rachat des parts seront soumises au régime des plus et moins-values à long terme (permettant l'application d'un taux réduit d'IS de 0% ou 15% en fonction des participants composant le portefeuille du Fonds) sous réserve que les parts du Fonds soient détenues par le porteur de parts depuis au moins cinq ans.

* La réglementation fiscale peut évoluer. Chaque traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Hypothèse selon laquelle la société de gestion prorogerait 2 fois 1 an



Les demandes de rachat sont bloquées pendant la durée de vie du fonds.

POURQUOI INVESTIR SELON NOUS ?



Investir dans les nouveaux usages de l'immobilier



Bénéficier du savoir-faire d'un groupe reconnu et ayant démontré son savoir-faire depuis plus de 10 ans



Optimiser la croissance potentielle du capital investi en privilégiant des investissements à forte perspective de création de valeur



Accédez à des sous-jacent lisibles et tangibles



Bénéficiez* d'une fiscalité avantageuse



Se diversifier avec des opportunités dans l'Union Européenne

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. Les demandes de rachat sont bloquées pendant la durée de vie du Fonds » pour contre balancer.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* La réglementation fiscale peut évoluer. Chaque traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun.

COMITÉ DE SÉLECTION

LE SAVOIR-FAIRE DE DEUX SPÉCIALISTES

GÉRANT DU FONDS DISTRIBUTEUR



SOCIÉTÉ DE GESTION
DOTÉE
D'UN SAVOIR-FAIRE
DE + 10 ANS
DANS L'INVESTISSEMENT
EN RÉGIONS

+ **1,6 Mds**
d'actifs sous gestion

+ **750 000 M²**
gérés

+ **200**
immeubles

+ **60**
fonds

SOURCING



PLATEFORME
D'INVESTISSEMENTS
ALTERNATIFS DÉDIÉE
AU FINANCEMENT
DES TERRITOIRES ET DES
ENTREPRISES DE DEMAIN

*Aucune exclusivité
n'est accordée à Baltis*

DISTRIBUTEUR



FINTECH RÉGIONALE
SPÉCIALISÉE DANS LE CONSEIL
EN INVESTISSEMENTS
IMMOBILIERS ET FINANCIERS

+ **170**
projets

+ **85 M€**
investis

+ **15**
collaborateurs

+ **10 000**
investisseurs



Le Groupe Magellim est un groupe multipotentiel dédié au renouveau des entreprises et des territoires, qui se situe à la croisée entre l'investissement, l'entrepreneuriat et la gestion d'actifs.

Créé en 2018 et composé initialement de Foncière Magellan, société de gestion agréée AMF, spécialiste de l'investissement immobilier en région, il a connu un fort développement en 2021 et 2022 avec le rapprochement d'A Plus Finance et Turgot Asset Management (sociétés de gestion agréées par l'AMF) et du Groupe Baltis (plateforme de financements alternatifs) avec ses entités Baltis et Baltis Patrimoine.

Pour plus d'informations :
www.groupemagellim.com

4,2 Mds
d'actifs

+ **120**
collaborateurs

1 PRÉSENCE NATIONALE

Paris - Nantes - Lyon - Bordeaux - Marseille - Strasbourg - Toulouse - Lille

Chiffres au 31 décembre 2023

EXEMPLES D'OPÉRATIONS

BALTIS



Financement de la société d'exploitation Gustave Collection concernant l'ouverture d'un 4^{ème} espace de coworking à Paris (75)

BALTIS



Financement de la réhabilitation d'un ancien centre médical pour enfants Opération co-financée par Baltis et Foncière Magellan à Boulogne-Billancourt (92)

FONCIÈRE MAGELLAN



Restructuration d'un hôtel particulier pour devenir un coworking à Nantes (44)

FONCIÈRE MAGELLAN



Restructuration d'un magasin en immeuble de bureaux et commerce à Lille (59)

FONCIÈRE MAGELLAN



Réhabilitation et travail environnemental d'un parc d'activité près de Lyon (69)

BALTIS



Financement de la réhabilitation d'un immeuble de bureaux de 1 500 m² à Fontenay-sous-Bois (94)

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

FCPR CITY MAKERS #1

Société de gestion	FONCIÈRE MAGELLAN		
Forme juridique	Fonds Commun de Placement à Risques (FCPR)		
Date de constitution	Avril 2024		
Durée de vie du fonds	6 ans soit jusqu'au xx/xx/xxxx prorogeable deux fois un an soit jusqu'au xx/xx/xxxx		
Période de souscription	2 ans à compter de la date d'agrément du Fonds par l'AMF		
Taille cible du fonds	50 000 000 €		
Montant d'investissement dans les projets cibles	Entre 1 M € et 2 M€ et maximum 5 M€		
Catégorie des parts	PART	CODE ISIN	SOUSCRIPTION MINIMUM
	PART C1	FR001400JZP5	5 000 €
	PART C2	FR001400JZQ3	5 000 €
	PART D1	FR001400JZR1	5 000 €
	PART D2	FR001400JZS9	100 000 €
Prix de souscription	La souscription est réalisée à la valeur nominale initiale de 100 €		
Valorisation	Part C1 : Valorisation bi-mensuelle Part C2 / D1 / D2 : Valorisation semestrielle		
Zone géographique	France et Union Européenne (max 15%)		
Dépositaire	ODDO BHF		
Valorisateur	BDO Real Estate		
Règlement SFDR	Article 8		

LES FRAIS

DROIT D'ENTRÉE : 5 % maximum (cf. article 9.2 du règlement)
 FRAIS DE GESTION : Part Particuliers : 3% TTC% | Part Investisseurs pro : 2,4% TTC
 COMMISSION DE SURPERFORMANCE : 20% au-delà d'une performance de 7%

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

CONTACTS



+ 33 (0)1 40 51 00 49
relations.partenaires@fonciere-magellan.com



+ 33 (0)1 84 80 87 85
contact@baltis-patrimoine.fr

DOCUMENT À CARACTÈRE PUBLICITAIRE

Document non contractuel édité en avril 2024. Ce document ne se substitue pas au document d'informations clés (« DIC ») agréé par l'AMF. Le DIC sera remis au souscripteur préalablement à sa souscription. Le prospectus complet du Fonds comprenant le DIC et le Règlement, ainsi que la note fiscale (non agréée par l'AMF) sont disponibles sur simple demande. Cette brochure est un document publicitaire.

La documentation juridique est disponible sur le site internet et sur simple demande.

FONCIÈRE MAGELLAN

Société de Gestion de Portefeuille - SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772
Siège social : 44 Avenue de Villiers - 75017 Paris - Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014

