

# SLP HÔ Territoires

*Société de Libre Partenariat*

**Accompagnez l'essor  
d'une nouvelle génération  
d'hôtellerie**

Apport-Cession

FONCIERE

**MAGELLAN**

GRUPE MAGELLIM

×

**ARMEN**

Asset  
Management

*Fonds réservé aux investisseurs professionnels et assimilés en France, répondant aux conditions de l'article 423-27-1 du règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 €. La SLP Hô/Territoires est un fonds professionnel spécialisé déclaré et non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans les Statuts.*

# FACTEURS DE RISQUES

**Un investissement dans ce fonds implique certains risques que les investisseurs doivent prendre en considération et évaluer avant même de s'engager à souscrire des Parts du fonds. En conséquence, les investisseurs doivent appréhender attentivement les facteurs de risques exposés ci-après relatifs aux activités du fonds, ainsi que tout autre facteur considéré comme substantiel (étant précisé que cette liste n'est pas exhaustive et que par ailleurs, tout risque listé ci-dessous pourrait également évoluer dans le temps) :**

## ✓ **Risques inhérents à tout investissement en capital**

Le fonds a vocation à financer des sociétés cibles en capital et en quasi fonds propres. Sa performance est donc directement liée à la performance des sociétés cibles dans lesquelles il est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment : retournement du secteur d'activité, récession dans la zone géographique, modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, évolution défavorable des taux de change ou d'intérêt. Ces sociétés cibles peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel elles exercent leurs activités. En outre, compte tenu de la stratégie d'investissement du fonds, le risque sectoriel repose sur le marché de l'hôtellerie.

## ✓ **Risques d'illiquidité des actifs du fonds**

Le fonds est un fonds de capital investissement qui sera investi dans des titres non cotés sur un marché. Ces titres sont peu ou pas liquides. Par suite, et bien que le fonds aura pour objectif d'organiser la cession de ses participations dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que le fonds éprouve des difficultés à céder de telles participations dans les délais et à un niveau de prix souhaité.

## ✓ **Risques liés à l'estimation de la valeur des Sociétés cibles**

Les sociétés cibles font l'objet d'évaluations selon les méthodes de valorisation des actifs des secteurs immobilier et hôtelier.

Ces évaluations sont destinées à estimer périodiquement l'évolution de la valeur des actifs en portefeuille et à calculer la valeur liquidative des parts du fonds. Quel que soit le soin apporté à ces évaluations, les valeurs liquidatives sont susceptibles de ne pas refléter la valeur exacte du portefeuille du fonds.

## ✓ **Risque de diversification insuffisante**

La diversification des projets peut être réduite dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes investies par les souscripteurs dans le fonds.

## ✓ **Caractère imprévisible des distributions**

Le remboursement des capitaux investis et le versement des plus-values, le cas échéant, relatifs à un investissement initial se feront généralement par des distributions qui se réaliseront seulement plusieurs années après l'investissement initial. De telles distributions sont, par nature, imprévisibles et peuvent se produire plus tôt ou plus tard que les prévisions de la Société de Gestion. Les porteurs de parts ne doivent pas espérer des retours sur investissement significatifs avant plusieurs années suivant leur investissement.

## ✓ **Risques liés au blocage des rachats de parts**

Les demandes de rachat de parts ne sont pas autorisées pendant la période de blocage, soit pendant la durée de vie du fonds.

### /// Risques liés aux cessions de parts

Les porteurs de parts doivent être conscients de la nature long terme de leur investissement. Les parts du fonds ne peuvent être vendues ou transférées sans en avoir averti la Société de Gestion en conformité avec la documentation juridique du fonds (article 10 ci-dessous). Il n'y a pas de marché organisé pour les parts et la société de gestion n'a pas connaissance qu'un tel marché puisse se développer dans l'avenir. Ainsi, un porteur de parts peut ne pas être en mesure de trouver une liquidité pour son investissement dans le fonds dans un délai compatible avec ses contraintes.

En cas de cession de ses parts, le prix de cession peut également être inférieur à la dernière valeur liquidative connue, le cédant étant susceptible de ne pas obtenir le prix qu'il souhaitait. En outre, ses parts peuvent ne pas être acceptées en tant que garantie dans le cadre d'un prêt.

### /// Risques juridiques

Comme tout véhicule d'investissement, le fonds peut voir sa responsabilité mise en jeu ou être appelé en garantie relativement à une des sociétés cibles dans laquelle il a investi. Ces événements sont susceptibles de diminuer la capacité financière ou la rentabilité du fonds.

### /// Risques fiscaux

La modification des textes en vigueur applicables à la SLP postérieurement à la date des Statuts est susceptible d'avoir un impact juridique, fiscal ou financier négatif pour le fonds et ses souscripteurs. De plus, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque investisseur. À cet égard, les informations figurant dans les Statuts reflètent l'état du droit au jour de l'établissement des Statuts et sont susceptibles d'évoluer significativement. Par conséquent, les souscripteurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un investissement, le fonds ou la Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité. Enfin, le fonds est une SLP.

Par voie de conséquence, il doit respecter le Quota Fiscal visé à l'article 3.7 des Statuts. Or, la question de l'éligibilité des sociétés cibles à ce quota fiscal est sujette à interprétation de la loi fiscale française. Dès lors, il se peut qu'une société cible qui était considérée comme éligible ne le soit pas malgré toute la prudence et l'analyse de la Société de Gestion.

### /// Risque de durabilité

Tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Les modalités de prise en compte du risque de durabilité et l'incidence probable sont précisées dans les Statuts du fonds.

### /// Risques liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par le fonds

Les sociétés dans lesquelles le fonds aura investi seront des sociétés françaises. Par conséquent, l'évolution défavorable de l'environnement économique, politique ou social en France est susceptible d'affecter négativement la valeur du portefeuille du fonds. En outre, compte tenu de la stratégie d'investissement du fonds, ce dernier investira dans un seul secteur d'activité: l'hôtellerie. Toute évolution défavorable affectant ce secteur d'activité ou un secteur d'activité qui lui est lié pourrait avoir un impact significatif sur le rendement du fonds. Les activités que souhaite développer le fonds peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

Les activités immobilières et hôtelières exercées par le fonds, au travers des sociétés, peuvent être sources de contentieux.



**FRANÇOIS GRANDVOINET**  
Directeur Général de l'activité REIM

# PARTICIPER AU RENOUVEAU DE L'OFFRE HÔTELIÈRE DANS LES TERRITOIRES

“ *HÔ/Territoires, c'est avant tout l'histoire d'un fonds dont la vocation est d'agir utilement et durablement au service des territoires à l'heure où le secteur touristique représente un pilier stratégique de l'économie française, porteur d'excellence, de croissance et d'emploi. C'est investir utilement pour contribuer réellement au développement vertueux des territoires, servir concrètement la collectivité et s'engager davantage dans la transition énergétique et les défis environnementaux.*

*Nous sommes convaincus que l'attrait touristique d'un territoire passe par une offre hôtelière alignée sur les nouveaux usages de la clientèle et intégrant les défis de la transition énergétique et écologique. En investissant dans des hôtels existants nécessitant un renouvellement conceptuel et opérationnel ou en développant de nouveaux projets innovants, nous visons à créer une valeur ajoutée significative pour les territoires et les investisseurs.*

*Avec la SLP HÔ/Territoires, chaque projet entrepris visera à revitaliser les territoires, à stimuler l'activité économique et à favoriser une croissance inclusive et durable.*

# POINTS CLÉS



## STRUCTURE JURIDIQUE

Société de Libre Partenariat



## HORIZON D'INVESTISSEMENT CIBLE

6 ANS<sup>1</sup>



## MINIMUM DE SOUSCRIPTION

**Part A1 : 100 000€**  
**Part A2 : 500 000€**  
**Part I : 1 M€**



## CARRIED INTEREST

Attribués aux porteurs de parts C (société de gestion, son personnel et conseiller en investissement) au-delà d'une performance annualisée de 7%<sup>2</sup>

**Catch-up : 25%**  
**Hurdle : 7%**



## OBJET DU FONDS

Constituer un portefeuille de participations dans des actifs hôteliers (*Murs et Fonds*)



## TAILLE CIBLE DU FONDS

200 M€



## ACTIFS CIBLES

Établissements hôteliers à créer ou existants, à rénover, disposant d'un gisement potentiel de création de valeur



## FISCALITÉ<sup>3</sup>

Éligibilité au mécanisme d'apport-cession 150 0-B Ter du CGI sous certaines conditions (se reporter à la page 19)



## CLIENTÈLE

Investisseurs Professionnels ou Assimilés au sens de la directive 2014/65/EU « MIFID 2 »



## CLASSIFICATION

Article 8 au sens du Règlement Européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers



## PERFORMANCE CIBLE

9%/AN<sup>2</sup>

[Taux de rentabilité interne annualisé à l'échéance du fonds, net de tous frais de fonctionnement et de gestion tels que mentionnés dans les Statuts]

*Le rendement n'est pas garanti ni contractuel et ne constitue qu'un objectif de gestion*

1- 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> jour de souscription, prolongeables 2 fois 1 an à l'initiative de la Société de Gestion.

2- La SLP HÔ/Territoires comporte un risque de perte en capital. La performance n'est pas garantie. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

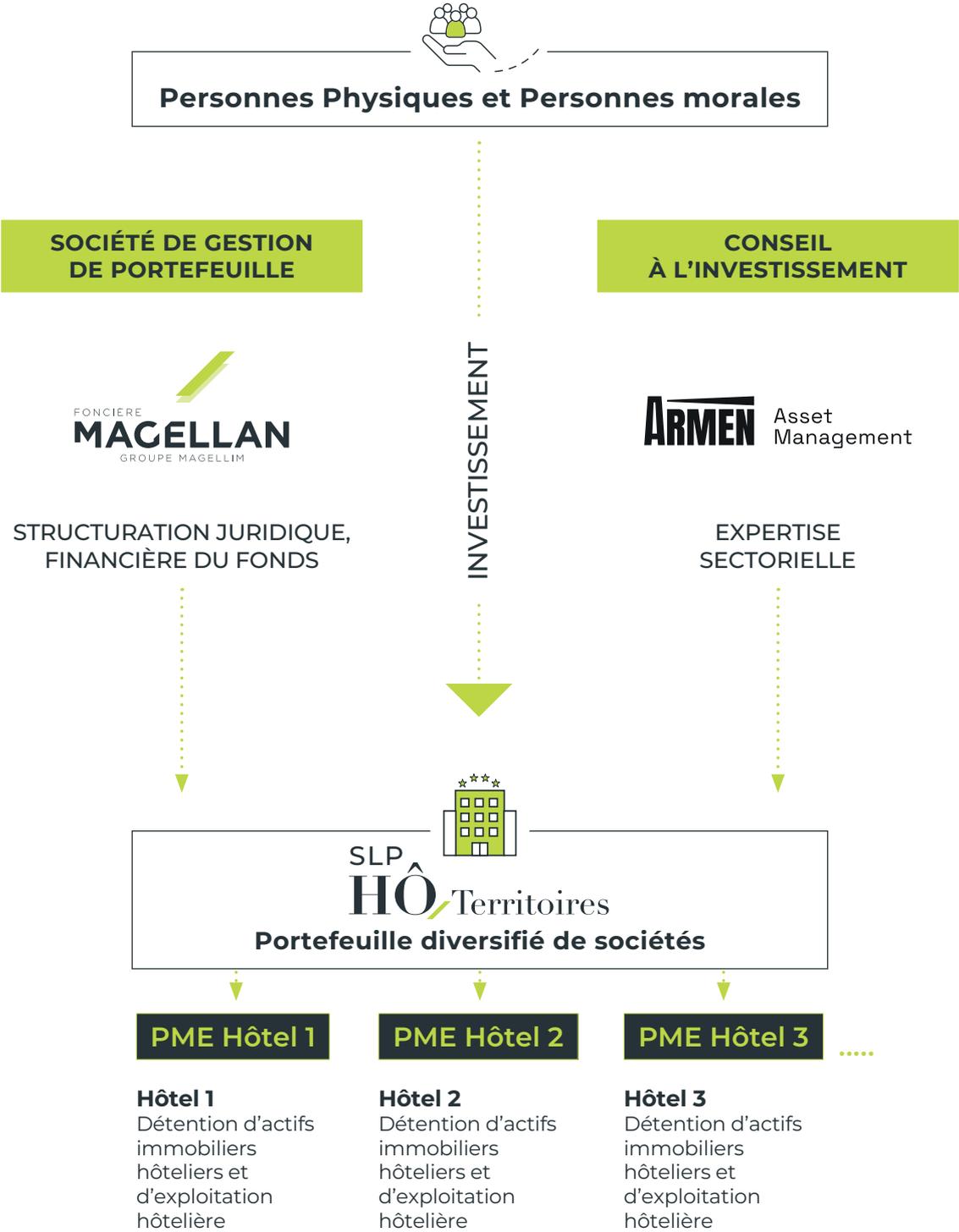
3- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et les dispositifs présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement.

La SLP HÔ/Territoires est une solution de private equity immobilier visant la constitution d'un portefeuille de participations dans des sociétés non cotées ayant pour objet l'acquisition de sociétés exerçant ou qui ont vocation à exercer une activité d'exploitation hôtelière.

Reception



# STRUCTURATION DU FONDS



*Le conseiller en investissement, ARMEN AM, n'est pas habilité et n'est donc pas amené à prendre des décisions d'investissement pour le compte de la SLP, qui relèvent de l'entière compétence et de la responsabilité de la société de gestion de la SLP Hô/Territoires, Foncière Magellan.*

# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de **HÔ/Territoires** consiste à identifier des hôtels localisés sur des zones touristiques ou destinations d'affaires de premier ordre en France et disposant d'un potentiel de création de valeur. La SLP HÔ/Territoires constituera ainsi un portefeuille d'hôtels à rénover et repositionner sur le segment premium.

Afin de s'assurer d'une maîtrise complète des actifs, l'acquisition des murs mais aussi des fonds de commerce associés sera réalisée.

## LOCALISATION



**Emplacements premium  
sur des zones de destinations  
touristiques et d'affaires établies :**  
*zones littorales, vignobles, montagnes  
ou emplacements de premier ordre  
au sein de grandes métropoles...*

## TYPE D'ACTIFS



**40 à 150 chambres**

**3 à 5 étoiles**

**À construire ou existants  
À rénover ou repositionner**

**Détention murs + exploitation**



Photo non contractuelle

Cette stratégie d'investissement repose sur les savoir-faire mutualisés de Foncière Magellan en matière de création, gestion et structuration de fonds d'investissement et d'Armen AM, spécialiste de l'hôtellerie.

## SLP HÔ Territoires

### FONCIÈRE MAGELLAN INVESTISSEURS

Propriétaire de l'établissement et de l'immeuble, ainsi que du mobilier, des installations et de l'équipement (FF&E) et des fournitures et équipements d'exploitation (OS&E) des hôtels

### ENSEIGNES & MARQUES INDÉPENDANT, CHAÎNE INTÉGRÉE ou VOLONTAIRE

Sans enseigne (indépendant)  
Avec contrat d'adhésion (chaîne volontaire) ou de franchise d'enseigne (chaîne intégrée)



## ARMEN Asset Management

### GESTIONNAIRE D'ACTIFS HÔTELIERS

Gestion de l'actif immobilier (*travaux, amélioration, valorisation*).  
Contrôle et oriente les décisions d'exploitation des tiers exploitants

### EXPLOITANT SOCIÉTÉ DE GESTION HÔTELIÈRE

Gestion de l'activité, exploitation de l'actif, responsable de la performance opérationnelle des hôtels

**L'équipe de gestion de Foncière Magellan**, conseillée par **Armen AM**, fera une sélection rigoureuse des actifs sur la base d'audits détaillés d'un point de vue financier, juridique, technique, environnemental et des ressources humaines afin de s'assurer de leur potentiel de croissance et développement.

Au quotidien, **l'équipe d'ARMEN AM** accompagnera et supervisera l'exploitation des établissements hôteliers afin de s'assurer de la bonne exécution du plan stratégique et de gestion défini, en tant que gestionnaire d'actifs hôteliers et société de gestion hôtelière, le cas échéant.

# NOTRE STRATÉGIE DE CRÉATION DE VALEUR



## INVESTISSEMENT



## VALORISATION



## EXPLOITATION



## ARBITRAGE



Durée de détention moyenne par actif de 5 à 6 ans

<ul style="list-style-type: none"> <li>· Identification et sélection des cibles</li> <li>· Audits d'acquisition et exécution des transactions</li> <li>· Recherche et négociation de financements bancaires</li> <li>· Définition d'une stratégie dédiée pour chaque acquisition</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Exécution et suivi des travaux</li> <li>· Sélection des enseignes et exploitants</li> <li>· Évolution organisationnelle</li> <li>· Politique commerciale</li> <li>· Politique environnementale</li> <li>· Politique sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Exécution du plan stratégique et de gestion</li> <li>· Suivi des performances hôtelières et de la montée en charge des hôtels (période de <i>ramp-up</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· À l'issue de la montée en charge des hôtels ou de l'horizon de détention défini :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparation de la cession</li> <li>- Appel d'offres via agents ou par Armen AM</li> <li>- Exécution de la cession</li> </ul> </li> </ul>
---	---	---	--

Utilisation du levier bancaire



Rénovation, réhabilitation, restructuration, construction, réversibilité, changement d'affectation...



Améliorations opérationnelles et organisationnelles de la gestion des hôtels



Labellisation, diminution des charges d'exploitation



Sélection ou repositionnement des enseignes et exploitants, stratégies commerciales des hôtels

# NOS CRITÈRES D'INVESTISSEMENT DURABLE

**Afin d'intégrer les défis environnementaux et sociaux liés à la transition écologique et l'attractivité territoriale, nous déployons une offre hôtelière de qualité, contemporaine, soucieuse des enjeux actuels à travers une politique ESG intégrant notamment les indicateurs suivants :**



## ENVIRONNEMENTAL

- Initiatives de protection de la biodiversité
- Mesure de l'empreinte carbone
- Gestion des déchets
- Gestion de l'eau
- Mesure et amélioration de la performance énergétique
- Démarche de labellisation des actifs avec des critères couvrant tous les champs de la gestion environnementale et pouvant contribuer jusqu'à l'atteinte de 17 Objectifs de développement durable (ODD).



## SOCIAL

- Dynamisation du tissu économique local en cherchant à favoriser des acteurs dits « locaux » via des TPE-PME en tant qu'exploitant
- Mise en place de dispositifs dédiés pour les véhicules électriques
- Participation à la création d'emplois permanents et mesure du solde positif d'emploi créé
- Mise en œuvre d'initiatives en faveur du personnel
- Collaborations actives avec des associations et acteurs des territoires pour soutenir des projets locaux liés au développement durable ou à la solidarité



## GOUVERNANCE

- Intégration de l'ensemble des parties prenantes dans la démarche responsable via leur sensibilisation (*signature de charte, politique d'achat responsable, etc.*).



# EXEMPLES DE PROJETS

## / EXEMPLE 1

### Reconversion d'un immeuble en établissement hôtelier Haut de Gamme sous enseigne internationale au cœur d'une métropole régionale



#### Projet

Acquisition, extension par surélévation et reconversion d'un immeuble à usage tertiaire en hôtel Haut de Gamme de 80 chambres avec restaurant sous enseigne internationale



#### Localisation

Emplacement de qualité au cœur d'une des villes du top 3 des plus grandes métropoles françaises en nombre de chambres d'hôtels en 2023



#### Enseigne presentie

Enseigne d'un des 4 plus grands groupes hôteliers mondiaux



COÛT  
D'ACQUISITION  
DE L'IMMEUBLE

**9.9 M€**

TRAVAUX  
IMMOBILIERS  
ET ÉQUIPEMENTS

**8.6 M€**

BUDGET  
D'INVESTISSEMENT  
APRÈS TRAVAUX

**18.5 M€**

(2 ans de préparation  
et réalisation des travaux)

### OBJECTIF DE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE DE L'HÔTEL APRÈS PHASE DE CRÉATION & CROISSANCE (RAMP-UP)

CHIFFRE D'AFFAIRES  
TOTAL

**6.3 M€ / an**

RÉSULTAT BRUT  
D'EXPLOITATION (RBE)

**2.1 M€ / an**

NOMBRE D'EMPLOIS  
CRÉÉS POTENTIELS

**35**

Toute projection, y compris les indications de rendement ou de performance, sont des déclarations prospectives basées sur des facteurs indépendants de la volonté de Foncière Magellan et n'ont aucune valeur contractuelle. Les événements réels peuvent différer de ceux supposés. D'autres événements qui n'ont pas été pris en compte peuvent se produire et peuvent différer significativement de ceux présentés.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



Photo non contractuelle

## / EXEMPLE 2

**Développement d'un hôtel Milieu de Gamme Supérieur dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain reliant le centre-ville, les points d'intérêts touristiques et une zone d'activités d'économiques de la métropole d'un territoire**



### Projet

Acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement et création d'hôtel Milieu de Gamme de 90 chambres sous enseigne internationale



### Localisation

Emplacement de qualité au sein d'une zone d'activités mixte de bureaux, de loisirs et d'enseignement au sein d'une des métropoles régionales les plus dynamiques en France



### Enseigne pressentie

Enseigne d'un des 4 plus grands groupes hôteliers mondiaux



COÛT  
D'ACQUISITION  
DE L'IMMEUBLE

**8.9 M€**

TRAVAUX  
D'ÉQUIPEMENTS

**1.6 M€**

BUDGET  
D'INVESTISSEMENT  
APRÈS TRAVAUX

**10.6 M€**

(2 ans de préparation  
et réalisation des travaux)



### OBJECTIF DE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE DE L'HÔTEL APRÈS PHASE DE CRÉATION & CROISSANCE (RAMP-UP)

CHIFFRE D'AFFAIRES  
TOTAL

**3.3 M€ / an**

RÉSULTAT BRUT  
D'EXPLOITATION (RBE)

**1.2 M€ / an**

NOMBRE D'EMPLOIS  
CRÉÉS POTENTIELS

**20**

# POURQUOI INVESTIR DANS L'HÔTELLERIE FRANÇAISE ?



Le tourisme en France est un secteur stratégique de l'économie française porteur d'excellence, de croissance et d'emploi.

En 2023 :

**1<sup>ère</sup> destination  
touristique mondiale  
des visiteurs  
internationaux**



**+ 100 M**  
de visiteurs internationaux

Un secteur considéré comme stratégique par les pouvoirs publics et qui fait ainsi l'objet depuis 2021 d'un plan national « **Destination France** » pour la reconquête et la transformation du tourisme en France.

Ce dernier fixe une trajectoire de rebond à l'horizon 2030 avec le double objectif :



d'**établir durablement**  
la place de la France en tant  
que **première destination  
touristique internationale**



de **reconquérir la première  
place** en termes de **recettes  
touristiques**

## CHIFFRES CLÉS



**7,5%**  
du PIB français  
en 2019  
(avant Covid-19)



**100 M**  
Visiteurs  
internationaux  
en France 2023,  
90 M. en 2019



**+2,1%**  
Moyenne de la croissance  
touristique structurelle  
entre 2010 et 2019  
(Consommation touristique intérieure)



**+ 12%**  
Recettes du tourisme international en 2023  
en hausse par rapport à 2019  
[Source : Banque de France]



**2 M**  
Emplois du secteur sur le territoire  
(tous types d'emplois confondus)



**+ 400 M**  
de nuitées annuelles depuis 2013  
dont 211,8M pour les hôtels



**1<sup>ER</sup>**  
Recruteur en 2023

Sources : Atout France - Poids du tourisme dans l'économie française - 11/10/2023  
Statista - La France, première destination touristique mondiale - 26/09/2023  
Insee - L'essentiel sur... le tourisme - 27/09/2023



**Benjamin SIX**

Associé chez ArMen  
Asset Management

# LE SECTEUR OFFRE DES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT ATTRACTIVES

DANS L'INNOVATION, LES CONCEPTS, LA RÉNOVATION  
ET LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE  
DES ÉTABLISSEMENTS HÔTELIERS



*HÔ/Territoires s'inscrit dans une dynamique de montée en qualité et de transformation durable de l'offre touristique et se fixe l'objectif de constituer un portefeuille d'hôtels rénovés, repositionnés et diversifiés. Soutenu par une forte demande intérieure, le marché hôtelier a démontré sa capacité de reprise post-pandémie et notamment sur les segments Milieu et Haut de Gamme. Ces segments proposant des expériences de qualité à la clientèle bénéficieront directement de la croissance attendue des flux de visiteurs internationaux et de celle de l'activité du tourisme d'affaires au cours des prochaines années.*

# LES SEGMENTS HÔTELIERS MILIEU ET HAUT DE GAMME DE L'HÔTELLERIE SURPERFORMENT

La montée en qualité de l'offre d'hébergement touristique constitue non seulement un des axes de développement du plan « **Destination France** » mais également une réponse aux attentes de clientèle française et internationale.

Les segments Milieu et Haut de Gamme/Luxe sont les segments affichant les meilleurs taux de croissance de chiffres d'affaires sur la période 2013 - 2023, au-dessus du niveau de croissance moyenne du marché français.

Depuis 2021, les mêmes segments Milieu et Haut de Gamme/Luxe se distinguent par des niveaux d'activité supérieurs à celui du marché global et démontrent leur capacité de reprise après le choc de la crise Covid-19 en 2020 et 2021.



## TAUX DE CROISSANCE MOYEN DU CHIFFRE D'AFFAIRES HÉBERGEMENT DES HÔTELS

SEGMENT HÔTELIER	2013 - 2023 %/an	2021 - 2023 %/an
Haut de Gamme Luxe	+4,4%	+66,5%
Milieu de Gamme	+4,0%	+48,3%
Economique	+3,1%	+36,2%
Super-économique	+3,5%	+27,5%
Global France	+3,7%	+46,6%

Sources : MKG Hospitality (2013 à 2023)

# CARACTÉRISTIQUES DU FONDS



Photo non contractuelle

# FISCALITÉ<sup>1</sup>



## PERSONNES PHYSIQUES



## PERSONNES MORALES



### EN L'ABSENCE DE RÉPARTITION PAR LE FONDS AU PROFIT DES PORTEURS DE PARTS

#### Absence d'imposition

sous réserve qu'aucun des porteurs de parts personnes physiques détienne une participation > 10% dans le fonds

#### Absence d'imposition

sous réserve de prendre un engagement de conservation des parts de 5 ans

### EN PRÉSENCE D'UNE RÉPARTITION PAR LE FONDS AU PROFIT DES PORTEURS DE PARTS

#### Exonération d'impôt sur le revenu au titre des dividendes, intérêts et plus-values

répartis sous réserve de prendre un engagement de conservation des parts et de réinvestissement de 5 ans + prélèvements sociaux + contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, le cas échéant (3% ou 4%)

#### • Revenus de capitaux mobiliers

Impôt sur les sociétés au titre des dividendes ou intérêts répartis 25% sans affectation prioritaire au remboursement (non taxable) des apports libérés

#### • Plus-values

Impôt sur les sociétés au titre de la plus-value répartie avec affectation prioritaire au remboursement (non taxable) des apports libérés :

- 15% pour les titres détenus depuis plus de deux ans mais représentant moins de 5% du capital, ainsi que pour les titres de sociétés à prépondérance immobilière
- 0% lorsque la plus-value résulte de la cession des titres de participation (> 5% du capital de la société du portefeuille pendant plus de 2 ans, hors sociétés à prépondérance immobilière)

### LORS D'UNE CESSIION DES PARTS DU FONDS PAR LES INVESTISSEURS OU DU RACHAT PAR LE FONDS DE SES PROPRES PARTS AUPRÈS DES INVESTISSEURS

#### Exonération d'impôt sur le revenu

Sous réserve de prendre un engagement de conservation des parts et de réinvestissement de 5 ans, les porteurs bénéficieront d'une exonération d'impôt sur le revenu au titre de la plus-value de cession ou de rachat + prélèvements sociaux + contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, le cas échéant (3% ou 4%)

Sous réserve de prendre un engagement de conservation des parts de 5 ans, la plus-value sera imposée à 15% ou 0% en fonction de la part de l'actif du Fonds qui est composée ou non par des titres de participation (> 5% du capital de la société du portefeuille pendant plus de 2 ans, hors titres sociétés à prépondérance immobilière). La partie afférente à des titres de participation sera imposée à 0%, le surplus à 15%

*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.*

*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.*

# CALENDRIER PRÉVISIONNEL



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



# CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

SOCIÉTÉ DE GESTION	FONCIÈRE MAGELLAN		
FORME JURIDIQUE	SLP (Société de Libre Partenariat)		
FRÉQUENCE DE VALORISATION	Semestriel		
CLIENTS CIBLES	Investisseurs professionnels ou assimilés c'est-à-dire investissant au moins 100.000 €		
PÉRIODE DE SOUCRIPTION	Jusqu'au 30 juin 2025, prorogeable 6 mois		
FRAIS D'ENTRÉE	Droit d'entrée acquise au distributeur : 5 % maximum Primes de souscription acquises au fonds : 1 <sup>ère</sup> période (0-6 mois) : 1% max 2 <sup>ème</sup> période (6-12 mois) : 1,5% max 3 <sup>ème</sup> période (12-18 mois) : 3% max 4 <sup>ème</sup> période (18-24 mois) : 5% max		
DURÉE DE VIE ET DE BLOCAGE DES FONDS	6 ans à compter de la date de constitution, prolongeables 2 fois 1 an à l'initiative de la Société de Gestion		
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	Estimé à 0,5 % de l'actif net		
COMMISSION DE GESTION	<b>PART</b>	<b>CODE ISIN</b>	<b>SOUSCRIPTION MINIMUM</b>
	<b>PART A1</b>	FR001400KG53 3% HT de l'Actif net	100 000 €
	<b>PART A2</b>	FR001400KG20 2,5% HT de l'Actif net	500 000 €
	<b>PART I</b>	FR001400Q528 1,5% HT de l'Actif net	1 000 000 €
COMMISSION DE MOUVEMENT	2% HT de l'actif net à l'acquisition 2% HT de l'actif net à la cession		
DÉPOSITAIRE ET TENEUR DE REGISTRE	ODDO BHF		
GESTIONNAIRE COMPTABLE	BDO Real Estate		
COMMISSAIRE AUX COMPTES	KPMG		
CLASSIFICATION SFDR	Article 8 au sens du Règlement Européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers		

# POURQUOI INVESTIR DANS LA SLP HÔ/TERRITOIRES ?



# 1

## **UN MARCHÉ PORTEUR AVEC UN POTENTIEL DE CROISSANCE ET DES FONDAMENTAUX SOLIDES**

La France est une destination touristique prisée, attirant des voyageurs du monde entier. Le secteur du tourisme en France est un secteur porteur d'excellence, de croissance et d'emploi. Bien que le secteur ait été touché par la pandémie de Covid-19, il montre des signes de reprise progressive (2023 vs 2019).

# 2

## **PARTICIPER AU FINANCEMENT DE L'ÉCONOMIE RÉELLE DES TERRITOIRES**

En investissant au sein de la SLP Hô/Territoires vous contribuez à l'attractivité des territoires à travers la modernisation de son offre hôtelière. Vous participez au financement de projets concrets.

# 3

## **BÉNÉFICIEZ DU DISPOSITIF 150 O B TER DU CGI<sup>1-2</sup>**

80% de l'actif de la SLP Hô/territoires sera investi dans des sociétés éligibles au ratio du 150 O B TER DU CGI. Les chefs d'entreprise souhaitant céder leurs parts peuvent ainsi bénéficier d'un report d'imposition sous réserve du respect de certaines conditions (*se référer à la page 19*).

# 4

## **UN FONDS ARTICLE 8 SFDR AU SENS DU RÈGLEMENT EUROPEEN 2019/2088**

Le fonds promeut des critères environnementaux, sociaux (*se référer à la page 11*) et de gouvernance. Il intègre ces critères tout au long du processus d'investissement et ensuite lors des phases de valorisation et d'exploitation des établissements.

1- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et les dispositifs présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement.

2- Texte de référence du régime de faveur : article 163 quinquies B du Code Général des Impôts.

# DEUX SAVOIR-FAIRE RÉUNIS



**Foncière Magellan, une entité du Groupe Magellim au service de projets immobiliers porteurs de sens pour les territoires, les citoyens et les entreprises**

Créée en 2010 par Steven Perron à Nantes et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Foncière Magellan est aujourd'hui une société de gestion de référence sur l'investissement immobilier en régions. Spécialisée **dans le tertiaire et les actifs à forte création de valeur, elle assure la création et la gestion de fonds d'investissements immobiliers à destination d'investisseurs privés et institutionnels** et propose des supports et montages juridiques variés répondant à chaque problématique patrimoniale : Club deals dédiés, Co-investissements, SCPI, FPCI, OPPCI, SLP...

**14 ans**  
d'expérience

**+40**  
collaborateurs

**+60**  
fonds créés

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

Signataire des



Données au 31 décembre 2023



**Le Groupe Magellim est un acteur de l'investissement dédié au renouveau des entreprises et territoires (immobilier, private equity, valeurs mobilières, crowdfunding, infrastructures) se donnant pour mission porter des projets d'investissements durablement utiles.**

Pour cela il s'appuie sur sa large palette de connaissances et de savoir-faire synergiques, héritées de ses 5 filiales (*A Plus Finance, Baltis, Foncière Magellan, Turgot, Proxima*) et focalise son attention sur les secteurs capables de transformer les territoires et les entreprises et sur ceux qui sont incontournables pour relever les défis environnementaux et socioéconomiques d'aujourd'hui et de demain (*santé, transition énergétique, infrastructures décarbonées, digital, tech, transitions des PME et des ETI, éducation, logement, nouveaux modes de travail*)

**4,2 Mds**  
d'actifs

**+120**  
collaborateurs

**1 PRÉSENCE NATIONALE**  
Paris - Nantes - Lyon - Bordeaux -  
Marseille - Strasbourg - Toulouse - Lille

[www.groupemagellim.com](http://www.groupemagellim.com)

Données au 31 décembre 2023



**Acteur indépendant de l'investissement  
et de la gestion d'actifs hôteliers en France**

Lancée en 2021 par Arnaud Le Tallec, Ronan Keravel et Benjamin Six après 10 années d'expérience commune au sein d'une société de gestion, Armen Asset Management **offre des services d'investissement et de gestion hôtelière tout en co-investissant dans les actifs hôteliers aux côtés d'investisseurs institutionnels, de fonds d'investissement ou de family offices.**

Savoir-faire : compétences de management opérationnel, fine connaissance de la composante immobilière et expertise en gestion et structuration financière.

Les fondateurs d'ARMEN AM interviennent dans les secteurs de la finance, de l'hôtellerie et de l'immobilier depuis plus de 20 ans. Leurs expériences et réalisations combinées sur des projets de structurations et d'investissements, tant en France qu'en Europe, cumulent :

**2 Mds €**  
d'investissements  
de transaction

**30**  
Fonds créés puis  
gérés en France  
et en Europe

**1 Md €**  
de mise en place  
de financements  
bancaires

**1,2 Md €**  
portefeuille  
d'actifs géré

[www.armen-am.com](http://www.armen-am.com)

Données au 31 décembre 2023

# CONTACTS

T. + 33 (0)1 40 51 00 49

✉ [relations.partenaires@fonciere-magellan.com](mailto:relations.partenaires@fonciere-magellan.com)

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



SUIVEZ NOTRE ACTUALITÉ  
SUR NOS PAGES LINKEDIN

---

## DOCUMENT À CARACTÈRE PUBLICITAIRE

Ce document est exclusivement réservé à des investisseurs avertis qui ne sauraient considérer que cette documentation donne des conseils d'investissement ou des conseils en matière juridique, fiscale, financière ou autres.

La documentation juridique du fonds est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.



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

