



FINANCIÈRE
MAGELLAN

SÉRIEUSEMENT DIFFÉRENT

Qui sommes-nous ?



Financière Magellan a pour activité la conception et l'ingénierie de solutions de placement et d'optimisation fiscale, tous secteurs de l'investissement confondus.

Elle se singularise par son approche opportuniste et de conviction, avec des produits toujours développés en fonction du contexte économique et des évolutions juridiques et fiscales.

De façon constante, Financière Magellan cherche à offrir des produits qui se distinguent par leur pertinence.

Son extrême exigence de qualité l'a éloignée de toute logique « industrielle » de commercialisation.

L'offre de produits est conçue pour répondre aux attentes d'une clientèle patrimoniale.

C'est ainsi que Financière Magellan accompagne, depuis plus de 20 ans, les Conseils en Gestion de Patrimoine et les Banquiers Privés, pour leur recherche de produits techniques, à forte valeur ajoutée.

Financière Magellan bénéficie, auprès de ces professionnels et de la presse patrimoniale, d'une image d'excellence pour la qualité et la sécurité de ses produits.

C'est en maîtrisant les contraintes juridiques et fiscales, sans aucun incident de parcours en plus de 20 ans, y compris sur les dispositifs fiscaux les plus sensibles, que Financière Magellan a bâti sa réputation de rigueur. Elle est certainement l'unique structure à afficher cette performance sur une aussi longue période.

Depuis sa création, Financière Magellan est intervenue dans le montage et la syndication de produits relevant de cadres aussi diversifiés que ceux de la loi Malraux, des Déficit Fonciers, des Monuments Historiques, des investissements Tepa ISF, de la loi Girardin industrielle, de l'Assurance-vie...

Acteur de référence dans le domaine des produits patrimoniaux, Financière Magellan est reconnue pour son approche « haute couture ».



IMMOBILIER AVEC EFFET FISCAL

Financière Magellan s'intéresse au segment de **l'immobilier** le plus qualitatif, c'est-à-dire l'immobilier de centre-ville, avec des bâtiments de caractère, bénéficiant d'une fiscalité d'exception.

Ces opérations répondent aux besoins actuels d'investissements sécurisants car ils reposent sur des actifs tangibles, situés aux meilleurs emplacements, avec des qualités patrimoniales indéniables.

Il s'agit d'immeubles à restaurer, qui peuvent donc être négociés à de très bonnes conditions, et que les travaux de restauration valorisent substantiellement, tout en créant un fort levier fiscal.

Les dispositifs mis en avant sont la loi Malraux, les Déficit Fonciers et les Monuments Historiques.

Ces opérations sont recherchées par les investisseurs haut de gamme car elles présentent l'attrait d'échapper aux contraintes du « Plafonnement global ».

Financière Magellan, qui a développé une expertise particulière sur ces activités complexes, est reconnue pour l'extrême qualité de ses restaurations et sa grande maîtrise des contraintes juridiques et fiscales.

L'expertise développée par Financière Magellan lui permet de couvrir toute la chaîne de ces opérations :

- depuis le sourcing des immeubles, sans marchand de biens extérieur ;
- l'acquisition des immeubles ;
- le montage et l'ingénierie des dossiers ;
- l'organisation et le suivi des travaux, en AFUL ou en VIR ;
- la mobilisation d'aides et subventions ;
- jusqu'à la location, dans le temps, des immeubles restaurés ;
- ainsi que l'assistance aux propriétaires pour leurs démarches fiscales et administratives.

Des SCI dédiées par groupe d'investisseurs, sur un immeuble pré-identifié, rendent ces opérations plus accessibles, en allégeant les contraintes de l'acquisition d'un lot en direct.

Financière Magellan a été plusieurs fois lauréat du Palmarès de Gestion de Fortune, pour les « montages immobiliers ».



ASSURANCE-VIE ET PLACEMENTS

Encore et toujours la clé de voûte de toute stratégie patrimoniale, **l'assurance-vie** représente un secteur sur lequel Financière Magellan est présente depuis près de 20 ans. Depuis son premier contrat, Financière Magellan s'emploie à développer une offre innovante et qui propose un supplément de valeur sur un marché dominé par des produits standardisés.

Elle a été **précurseur** dans la mise en place de nouveaux concepts de gestion financière, avec des techniques de pilotage automatique inédites et avec la Gestion Partagée®, qui a constitué les premiers pas de l'assurance-vie vers la délégation de gestion. Ce concept repose sur une délégation à 4 grands Institutionnels et/ou 4 Sociétés de Gestion indépendantes, où chacun gère 25% des sommes confiées, selon un budget de risque déterminé. Une telle diversification assure une grande régularité des performances. Le concept de Gestion Libre s'adresse, lui, à des investisseurs plus avertis, qui souhaitent prendre en mains l'allocation d'actifs de leur portefeuille et qui font des choix de gestion marqués à la souscription ou à l'occasion d'arbitrages. Ils ont accès à une plateforme de plus de 400 OPCVM, couplée à des outils de reporting et d'aide à la décision, ainsi qu'à une sélection opportuniste d'une cinquantaine de fonds, choisis pour l'intérêt conjoncturel qu'ils peuvent présenter.

Financière Magellan, toujours un laboratoire d'idées, propose des contrats très aboutis sur le plan technique, **salués et primés** chaque année par la presse spécialisée (Gestion de Fortune, les Dossiers de l'Épargne, le Journal des Finances, le Revenu, Investissement Conseils).



DÉFISCALISATION OUTRE-MER

De longue date, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositifs visant à promouvoir le développement économique des outre-mer, en améliorant les conditions de financement des PME domiennes pour leurs investissements productifs.

Financière Magellan s'est, dès son origine, intéressée aux dispositions fiscales en découlant et a développé une expertise particulière dans la structuration de ces opérations de défiscalisation complexes et leur syndication auprès d'investisseurs privés.

Face à une demande très importante pour des produits sécurisés, elle est devenue rapidement l'un des tous premiers intervenants de ce marché, en développant un montage spécifique et innovant, le « schéma locatif », qui, depuis, s'est imposé comme la norme pour ces opérations.

Financière Magellan intervient sur le financement d'**opérations exclusivement industrielles**, portant sur des projets structurants et pour des montants significatifs à l'échelle des outre-mer.

Enfin, elle sollicite systématiquement un **agrément fiscal auprès des services de Bercy**.

Financière Magellan a ainsi, depuis plus de 20 ans, réalisé le montage et la syndication, sans aucune remise en cause, d'un Boeing 737, de 3 cargos vraquiers, de 2 hôtels dont l'un pour le Groupe Pierre et Vacances, d'un porte-containers, de différents réseaux de télécommunications GSM et 3G sur les 4 DOM ...



INVESTISSEMENT PME LOI TEPA

Financière Magellan a été **l'un des premiers acteurs de la loi Tepas ISF**, en intervenant dès 2008 à travers des schémas en holding.

Il s'agit exclusivement d'opérations de placement privé, réservées à une clientèle très patrimoniale.



INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS USA

Le dernier développement de Financière Magellan porte sur une offre de diversification patrimoniale, sur un secteur immobilier qui a fortement décoté et qui présente des perspectives de rentabilité et de plus-values attractives.

Financière Magellan a développé **une activité aux Etats-Unis**, qui permet de saisir ces opportunités à travers un mode opératoire parfaitement maîtrisé, depuis l'ingénierie jusqu'au suivi opérationnel, en passant par toute la chaîne du montage.

Il s'agit d'opérations de diversification patrimoniale, **à très forte valeur ajoutée**, proposées dans un cadre sécurisant, ces investissements réalisés à l'étranger étant considérés comme plus sensibles, même s'ils reposent sur des actifs tangibles.