



FPCI IMMOVAL/2020

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

30/06/2023

IMMOVAL 2020 est une solution d'investissement FPCI, engagée dans l'aménagement des territoires en région.

IMMOVAL 2020 vise à investir dans des opérations immobilières assorties d'un potentiel de création de valeur, tout en répondant aux besoins immobiliers des entreprises implantées en région.

IMMOVAL 2020 est un véhicule de capitalisation ciblant des rendements de marché plus élevés, en contrepartie d'un risque de perte en capital plus élevé, réalisant des opérations de capital investissement en immobilier.

Les porteurs de parts du FPCI IMMOVAL 2020 bénéficie d'une fiscalité spécifique tout au long de la vie du fonds et à la sortie, en contrepartie d'engagement de conservation des parts et ce placement n'entre pas dans l'assiette de l'IFI.

IMMOVAL 2020 comporte un risque de perte en capital.



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Le premier semestre de l'année 2023 s'est déroulé dans un contexte d'incertitude, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation.

Le secteur immobilier a été fortement impacté par une baisse significative des transactions dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, avec une diminution de 53% par rapport au premier semestre de l'année précédente. Cette tendance s'explique en grande partie par les hausses successives des taux d'intérêt imposées par les banques centrales et les anticipations de baisse des prix. Les taux de rendements des actifs, aussi bien en province qu'en région parisienne ont dès lors été revus à la hausse.

L'incertitude entourant les perspectives économiques a également eu un effet dissuasif sur la demande de bureaux au cours du premier semestre, avec seulement 421 000 m² de demande placée, un niveau similaire à celui de la période de la pandémie.

Le taux de vacance moyen s'est globalement accru à 7,4% en Île-de-France, atteignant même un pic de plus de 12% dans le Croissant Ouest et La Défense. Malgré ces défis, les valeurs locatives des meilleurs actifs en France ont tout de même augmenté de 3% sur un an, en grande partie en raison de la hausse des loyers dans le Quartier Central des Affaires parisien. Toutefois, dans les zones où l'offre est abondante, les mesures d'incitation déjà élevées ne seront probablement pas suffisantes pour attirer les locataires potentiels, et une modération des loyers de base sera nécessaire.

Dans ce contexte, nous accordons une importance primordiale à la programmation des actifs à développer. Notre réflexion, menée systématiquement avec l'ensemble des parties prenantes du territoire, vise à intégrer les préoccupations environnementales tout en répondant aux besoins des futurs utilisateurs. Il est impératif de répondre à ces enjeux afin de susciter l'intérêt des investisseurs.

Nous vous remercions pour votre confiance,

Steven PERRON

Président de Foncière Magellan

LES STRATÉGIES DÉPLOYÉES SONT EN PARFAITE ADÉQUATION AVEC LES AMBITIONS DU FPCI IMMOVAL 2020 :

- Soutenir la croissance en région, en mettant à disposition des immeubles modernes répondant aux besoins des utilisateurs ;
- Augmenter le bien-être des occupants avec des espaces adaptés ;
- Favoriser une croissance durable des territoires avec une offre respectant les exigences environnementales.

PERFORMANCES AU 30/06/2023

**ACTIF NET
PARTS A**
50 552 975,33 €

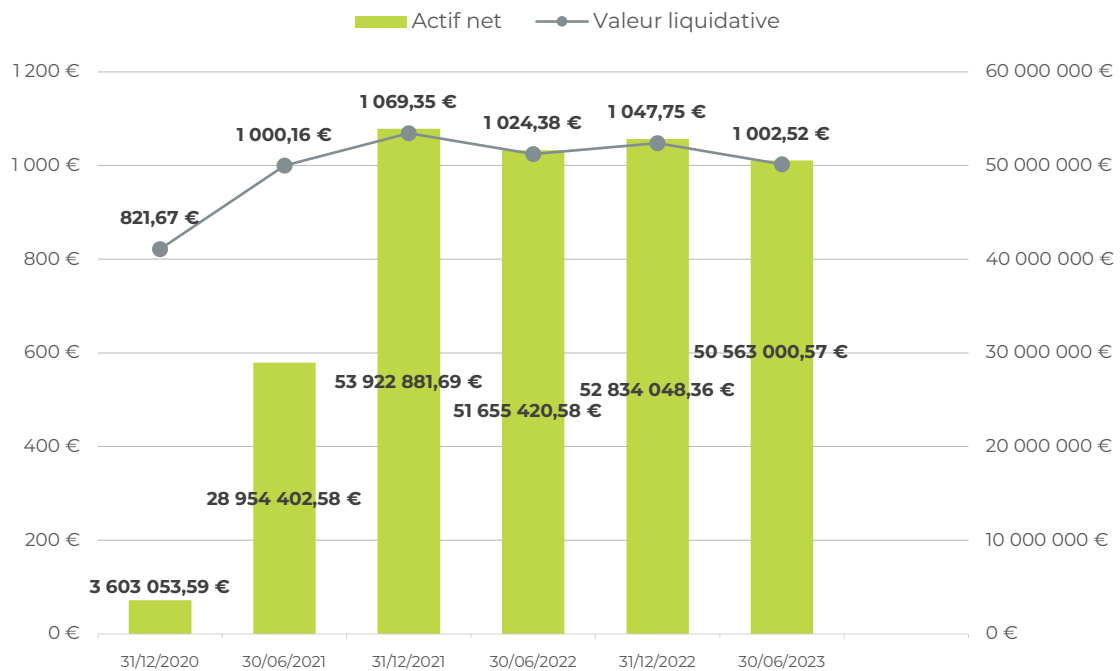
**NOMBRE DE TITRES
A EN CIRCULATION**
50 425,73376

**VALEUR LIQUIDATIVE
PAR PART A**
1 002,52 €

Au 30 juin 2023, nous observons une légère diminution de la valeur liquidative du fonds par rapport à la valeur au 31 décembre 2022.

Cette évolution de - 4% s'explique principalement par des l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus. L'expert immobilier a revu à la hausse, d'environ 20 bps, les taux de capitalisation retenus en raison de la hausse des taux constatée sur l'ensemble des marchés sur la période.

ACTIFS NET & VALEUR LIQUIDATIVE PART A



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. IMMOVAL 2020 ne garantit pas le capital investi. IMMOVAL 2020 comporte un risque de perte en capital.

ÉTAT DU PORTEFEUILLE

A - INSTRUMENTS FINANCIERS	50 392 245,84€
B - DISPONIBILITÉS	198 724,50 €
C - DETTES	27 969,61€
TOTAL ACTIF NET FPCI ((A) + (B) - (C))	50 563 000,57€

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le règlement du FPCI, dans un contexte évolutif de crise liée à la Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie du FPCI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. La société de gestion estime que la juste valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers reflète raisonnablement la juste valeur des actifs détenus par le FPCI au 30 juin 2023.



Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

PORTEFEUILLE DU FONDS



IMMEUBLE AÉRIS I RENNES (35) | Date d'acquisition : 18/12/2020 | Surface : 7 930 m²

Acquisition d'un immeuble de bureaux en l'état futur achèvement, au coeur d'un pôle tertiaire dynamique de Rennes Métropole.

Cet immeuble a été réceptionné le 13 octobre 2022 et développe une surface utile de 7 930 m² et 130 places de parking. L'ensemble immobilier dispose d'une très bonne desserte routière et d'une proximité immédiate avec la nouvelle ligne de métro (ligne B mise en service en 2022).

L'immeuble est intégralement commercialisé auprès de 5 preneurs et bénéficie de la certification BREEAM «Very Good».

La stratégie adoptée est une revente de l'immeuble après commercialisation de 100% des surfaces. Cependant, compte tenu du contexte actuel du marché caractérisé par une forte décompression des taux de rendement et une diminution des liquidités, une cession optimale n'est pas possible.

Toutefois nous maintenons notre stratégie de cession en adoptant une approche ciblée envers les investisseurs encore actifs auprès desquels nous présentons notre actif.



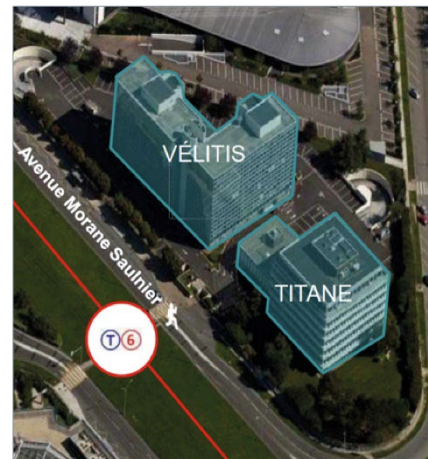
IMMEUBLES VÉLITIS & TITANE I VÉLIZY- VILLACOUBLAY (78)

Date d'acquisition : 30 juin 2021 | Surface : 5 282 m²

Les deux immeubles sont situés au coeur de Vélizy- Villacoublay, premier marché tertiaire de la deuxième couronne sud avec plus de 3,3 millions de mètres carrés, et à proximité immédiate des grands campus du secteur, du centre commercial Vélizy 2 et de nombreux restaurants & commerces. L'accès aux transports en commun se fait au pied de l'immeuble. Les axes routiers A86 et N118 sont à moins de 5 minutes.

Le Vélitis est un immeuble de bureaux composé de 5 282 m² de bureaux, de 278 m² d'archives et de 411 emplacements de parkings.

Pour le Vélitis, la stratégie retenue est une cession après une importante rénovation et la recommercialisation des surfaces vacantes. Pour le Titane, une promesse de vente a été signée avec une réitération prévue au cours du 3^{ème} trimestre 2023.



PORTEFEUILLE DU FONDS

 **BÂTIMENTS INDUSTRIELS | LA JANAIS (35) | Date d'acquisition : 30 juin 2021 | Surface : 56 000 m²**

Situés à proximité de Rennes, sur le site historique des usines PSA Automobiles, les trois bâtiments industriels totalisent 56 000 m². L'écosystème local est dédié à l'industrie du futur, à la mobilité et au bâtiment durable. L'objectif de Rennes Métropole et des parties prenantes du secteur est de faire de La Janais un pôle d'Excellence Industrielle, incarnant l'économie moderne. L'aéroport et la gare de Rennes sont à respectivement 4 et 7 kilomètres du site, qui est par ailleurs directement connecté au réseau de transport en commun et aux principaux axes routiers.

Nous poursuivons la commercialisation des surfaces vacantes avec un taux d'occupation à date supérieur à 95%. En parallèle, la stratégie value-added pour ces actifs consiste à mettre en place en site occupé un important plan de restructuration, de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique. Les bâtiments du site seront proposés individuellement à l'arbitrage.

 **IMMEUBLES | CHÂTEAU ROUGE (59) | Date d'acquisition : 22 décembre 2021 | Surface : 15 943 m²**

Cet ensemble immobilier, composé de 4 immeubles de bureaux, totalise 15 943 m² et possède 605 emplacements de parkings.

L'actif est situé à Marcq-en-Baroeul, dans la métropole lilloise - le 2^{ème} marché tertiaire en région, et dispose d'une très bonne accessibilité routière (à 1 minutes de l'autoroute A22) et d'une proximité directe avec les transports en commun (avec un arrêt de tram au pied du site).

Loué à 64%, le site fait l'objet d'études approfondies permettant d'envisager le développement le plus opportun pour cet ensemble immobilier. Les réflexions sont axées sur la création de valeur et le respect des contraintes ESG. Nous cherchons à proposer un actif qui répondra à la demande du marché locatif de la métropole européenne de Lille. Parallèlement, nous nous efforçons de maintenir le principal locataire dans les locaux.



CARACTÉRISTIQUES

Type de fonds : Fonds Professionnel de Capital Investissement

Forme juridique : FPCI

code **ISIN** Part A : FR0013445186

Date d'agrément : 04/02/2020

Actif net de la Part A
au 30/06/2023 : 50 552 975,33 €

Actif net du FPCI au 30/06/2023 :
50 563 000,57 €

Valorisation : semestrielle

Fin de la période de souscription :
30/09/2021

Date d'échéance du FPCI : 04/02/2026

Domicile : France

Devise du fonds : EUROS

Société de Gestion : Foncière Magellan

Valorisateur : Société Générale

Dépositaire : Société Générale

Evaluateur Immobilier :
Cushman & Wakefield

Commissaire aux comptes : KPMG

Risques généraux de l'immobilier

Les investissements d'un Fonds immobilier sont exposés aux risques inhérents à la possession et à la gestion d'actifs du secteur immobilier ou liés à celui-ci. La dégradation des fondamentaux de l'immobilier a généralement un impact négatif sur la performance d'un investissement immobilier. Ces risques sont notamment ceux associés aux charges de la propriété immobilière, aux conditions économiques générales et locales, aux modifications des lois de protection de l'environnement et d'urbanisme, aux pertes en cas d'accident ou de condamnation, aux restrictions applicables aux loyers, à la dépréciation des biens, à l'évolution de l'offre et de la demande de biens concurrentiels dans une zone proche, à des risques non assurés et non assurable, aux catastrophes naturelles, aux événements politiques, à l'évolution de la réglementation, à l'évolution du taux de taxe foncière et des charges opérationnelles, à l'évolution des taux d'intérêt/taux d'emprunt, à la disponibilité des fonds hypothécaires qui peut rendre la vente ou le refinancement difficile ou à d'autres facteurs qui échappent au contrôle du conseiller en placement. Rien ne garantit l'existence d'un marché disponible pour la revente des investissements car les investissements immobiliers ne sont pas toujours liquides (absence de marché ou restrictions légales et contractuelles).

Risques liés à l'acquisition des biens immobiliers

Les investissements dans l'immobilier sont aussi exposés à des fluctuations des niveaux d'occupation, des tarifs de location, des produits ou des charges. La dégradation des conditions économiques peut réduire la capacité à attirer de nouveaux locataires et à maintenir le niveau de loyer. Il est possible que des travaux de rénovation qui n'étaient pas programmés doivent être effectués. Toute dépense d'investissement non budgétée peut accaparer des liquidités qui auraient pu être distribuées aux investisseurs. En outre, toute évolution négative de la gestion d'un bien ou de la situation financière

d'un locataire peut avoir un effet dommageable sur la capacité à collecter les loyers et donc à distribuer des liquidités aux investisseurs.

Investissements illiquides et à long terme

Tout investissement en immobilier implique un engagement à long terme sans garantie de performance. Les investissements immobiliers dégagent parfois un revenu mais le rendement des fonds propres et la réalisation de plus-value d'un investissement, le cas échéant, n'existent que lors de la cession de l'immeuble. Les investissements immobiliers sont relativement illiquides, car il n'existe parfois pas d'acheteur disponibles et prêts à payer une juste valeur au moment où l'on souhaite vendre. Si certains biens immobiliers doivent être liquidés pour un motif quelconque, y compris pour faire face aux évolutions économiques ou à un changement de conditions de marché, il sera parfois impossible de céder le bien à des conditions de marché favorables.

Situation générale de l'économie et du marché

L'activité immobilière subit les effets de la situation économique et les conditions de marché, telle que les taux d'intérêt, la disponibilité du crédit, les défauts de crédits, les taux d'inflation, l'incertitude économique, l'évolution de la législation et de la réglementation en vigueur, les barrières commerciales, les circonstances politiques, environnementales et sociales. Ces facteurs peuvent altérer la valorisation et la liquidité d'un investissement et donc altérer la rentabilité ou entraîner des pertes.

Les fluctuations générales du prix du marché et des taux d'intérêt peuvent aussi avoir un impact sur l'opportunité d'investissement. En effet, une récession, un tassement ou un ralentissement prolongé de l'économie mondiale ; ainsi qu'une faiblesse des marchés du crédit aura un impact profond sur tout bien immobilier et pourra impacter sa rentabilité et empêcher de réaliser des investissements dans des conditions favorables. Ces événements peuvent déboucher sur une perte importante ou totale sur certains investissements; ces pertes sont parfois accentuées par un effet de levier éventuel dans la structure de capital.