# Document d'Informations Clés

FONCIÈRE MAGELLAN

## 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

# IMMOFIM 2019 Part A

**ISIN : FR0013400793**

**Nom de l'initiateur :** FONCIERE MAGELLAN
**Site internet :** www.fonciere-magellan.com
**Contact :** Appelez-le +33 2 51 82 76 29 pour de plus amples informations
**Autorité compétente :** Autorité des Marchés Financiers, France
**Date de production :** 11/05/2021

## 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 :** Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPPCI), IMMOFIM 2019 est une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV) constituée sous forme de société par actions simplifiée.
L'objectif de l'OPPCI est de proposer aux Associés un investissement indirect dans un patrimoine composé d'Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par le biais de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. La période de souscription s'achèvera au plus tard le 30 juin 2021, à l'exception des souscriptions ultérieures qui viendraient compenser les demandes de retrait.
**Objectifs :** La SPPPICAV vise à investir, d'ici le 30 juin 2021, plus de 95% de son actif dans des immeubles relevant principalement des catégories (i) d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerce, logistique, parc d'activités, murs d'hôtels…) ou (ii) d'immobilier résidentiel (résidentiel, résidences étudiantes, résidences séniors…) en France. Ces immeubles seront sélectionnés au regard de leur potentiel de revenus locatifs et d'appréciation à long terme de leur valeur. La SPPPICAV vise à délivrer une performance (TRI) de 6 % par an, selon les hypothèses de marché de la société de gestion, sur la durée de vie de la SPPPICAV, étant précisé que cet objectif pourra ne pas être atteint et qu'il existe un risque de perte en capital. Une partie de cette éventuelle performance serait versée annuellement sous forme de dividende. Pour chercher à atteindre l'objectif de performance visé, la SPPPICAV pourra avoir recours à l'effet de levier direct, indirect, bancaire et non bancaire, y compris crédit-bail, dans la limite de cinquante (50) % de la valeur des Actifs Immobiliers Physiques détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV.
**Investisseurs de détail visés :** La SPPPICAV est un OPPCI réservé aux « Investisseurs Autorisés ». La souscription des Actions est en effet réservée aux Investisseurs Autorisés qui, conformément à la réglementation, remplissent les conditions de l'article L. 214-150 du CMF et à l'article 423-14 du RGAMF. La SPPPICAV s'adresse aux investisseurs qui remplissent les conditions de souscription dans une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable.
**Assurance :** La SPPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et pourra ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.
La date d'expiration de la SPPPICAV est fixée au 31/12/2029. Il est recommandé de conserver votre investissement jusqu'à cette date, soit une durée de detention de 10 ans.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

**Indicateur de risque**

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.
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 fonds dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen; si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de liquidité :** IMMOFIM 2019 est un placement peu liquide. Après une période d'interdiction des rachats d'une durée de 3 ans expirant le 31/12/2022, en cas de demande de rachat, votre argent pourrait ne vous être versé qu'à l'issue d'un délai de 7 ans.
**Risque lié à l'endettement :** La SPPPICAV pourra avoir recours à l'endettement. S'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV, il constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier.
**Risque de perte en capital :** Le capital investi dans la SPPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué.

**Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :**

| Investissement de : 10 000 €<br>Scénarios | | 1 an | 5 ans | 10 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|---|---|---|---|---|
| **Scénario de tensions** | **Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts** | **7 253 €** | **6 303 €** | **5 948 €** |
| | Rendement annuel moyen | -27.47% | -8.82% | -5.06% |
| **Scénario défavorable** | **Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts** | **8 202 €** | **10 128 €** | **14 352 €** |
| | Rendement annuel moyen | -17.98% | 0.25% | 3.68% |
| **Scénario intermédiaire** | **Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts** | **8 652 €** | **11 427 €** | **17 030 €** |
| | Rendement annuel moyen | -13.48% | 2.70% | 5.47% |
| **Scénario favorable** | **Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts** | **9 142 €** | **12 915 €** | **20 242 €** |
| | Rendement annuel moyen | -8.58% | 5.25% | 7.31% |

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 5 ans et de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.
Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.
Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

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

FONCIERE MAGELLAN est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SPPPICAV sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SPPPICAV. Par conséquent, le défaut de FONCIERE MAGELLAN n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SPPPICAV.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY – « Réduction in Yield ») montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.
Les montants indiqués ici, basés sur les données issues du calcul de performance du scénario intermédiaire, sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. Les montants sont basés sur les données issues du calcul de performance du scénario intermédiaire.

**Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :**
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 l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

| Investissement de : 10 000 €<br>Scénarios (calculs basés sur le scénario intermédiaire) | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|---|---|---|---|
| **Coûts totaux** | **2 344 €** | **4 683 €** | **8 936 €** |
| **RIY (Réduction du rendement) par an** | **23.44%** | **7.30%** | **4.54%** |

**Composition des coûts :**
Le tableau ci-dessous indique :
- l'incidence annuelle des différents types de coûts TTC sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

| Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an. | | |
|---|---|---|
| **Coûts ponctuels** | Coûts d'entrée : 1.73% | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les frais de rémunération du réseau de distribution de votre produit. |
| | Coûts de sortie : 0.00% | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance. |
| **Coûts récurrents** | Coûts de transaction des actifs composant le portefeuille : 2.47% | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.<br>Ces frais sont inclus dans la commission de souscription acquise à la SPPPICAV. |
| | Autres coûts récurrents : 0.30% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Ceci inclut les frais de constitution, de gestion, de fonctionnement et d'exploitation de l'OPPCI. |
| **Coûts accessoires** | Commissions liées aux résultats : 0.00% | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prenons pas cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. |
| | Commissions d'intéressement : 0.00% | L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prenons pas ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Une rémunération sous forme de carried-interest est néanmoins perçue et représente 25% des distributions au-delà d'un TRI de 6%. |

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

Les titres doivent être conservés sur une durée de détention la plus longue possible. Ainsi il est recommandé de garder les titres pendant toute la durée de la SPPPICAV soit dix (10) ans et ce afin de pouvoir bénéficier au maximum de la création de valeur qui est recherchée par les équipes de gestion.

Les rachats d'Actions de la SPPPICAV ne sont autorisés qu'à l'expiration d'un délai de trois (3) ans à compter de l'agrément de la Société en tant que SPPPICAV.

A l'issue de la Période de Blocage, et jusqu'à la fin de la dixième année suivant l'agrément de la SPPPICAV, dans l'hypothèse où un (ou plusieurs Actionnaires) demande(nt) le rachat de plus de 0,01% du nombre total d'Actions A de la SPPPICAV, la Société de Gestion pourra décider de ne pas exécuter la fraction de la demande de rachat portant sur plus de 0,01% dudit nombre d'Actions A. Le pourcentage de rachat est calculé net des demandes de souscription

## 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 - 3 rue Anatole de la Forge - 75 017 Paris.

Tél. : 01 40 51 00 49

E-Mail : gestion@fonciere-magellan.com

## Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur le prospectus, les statuts, le document de présentation, le bulletin de souscription et le reporting (rapport semestriel et rapport annuel).