FONCIÈRE MAGELLAN

IMMOFIM/2019

NOUVELLE SOLUTION D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER

BY FONCIÈRE MAGELLAN

Numéro d'agrément : SPI20190011

FONCIÈRE MAGELLAN

AVERTISSEMENTS

IMMOFIM$_{2019}$ est une SPPPICAV qui adopte des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L. 214-148 et suivants du Code monétaire et financier.

Les actions ne peuvent faire l'objet d'un rachat par la société pendant les 3 premières années, soit jusqu'au 31 décembre 2022.
Au delà de cette période, en cas de demande de rachat d'actions, votre argent peut n'être versé qu'à l'issue d'un délai de 7 ans

PROFIL ET QUALIFICATION DES INVESTISSEURS / MARCHÉ CIBLE

La souscription des Actions de la SPPPICAV est réservée aux Investisseurs Autorisés, c'est-à-dire à aux investisseurs qui remplissent les conditions prévues aux articles L. 214-150 du Code monétaire et financier et 423-14 du RGAMF.

Les investisseurs visés sont des clients disposant des compétences et des connaissances nécessaires pour appréhender et être en mesure d'évaluer les opportunités et les risques inhérents à leurs investissements. Les investisseurs visés ne requièrent pas une liquidité immédiate de leurs placements.

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

Il est recommandé de conserver son investissement jusqu'à l'échéance du fonds, soit le 31 décembre 2029 (10ans).

AVERTISSEMENTS

FACTEURS DE RISQUES **LIÉS A LA SOUSCRIPTION DE TITRES D'IMMOFIM/2019**

Risques de perte en capital

Le capital et le rendement ne sont pas garantis. Ils dépendent de la situation du marché locatif, de la situation économique, de l'état des marchés immobiliers et financiers et des charges supportées par la SPPPICAV. L'investisseur est averti qu'en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPPCI, et ce même s'il conserve ses actions durant toute la durée de placement recommandée, le montant récupéré pourra être inférieur à celui investi initialement.

Risques de liquidité

Il s'agit du risque résultant de la difficulté d'acheter, de vendre ou de valoriser un Actif Immobilier ou un titre à sa juste valeur du fait d'un manque d'acheteurs ou de vendeurs. La survenance de ce risque pourrait faire baisser la valeur liquidative de la SPPPICAV.

Risques liés à l'endettement et à l'évolution des taux

IMMOFIM/2019 pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entrainer une baisse de la valeur liquidative.

Le recours à l'endettement expose la SPPPICAV principalement au risque d'une évolution à la hausse ou à la baisse des taux d'intérêt. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt entraînera une hausse des coûts de service de la dette contractée à taux variable et réduira ainsi les résultats de la SPPPICAV.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par l'OPPCI et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPPICAV.

Risques liés aux contrats financiers

Les investissements réalisés par la SPPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la gestion de contrats financiers : la SPPPICAV pourra avoir recours à des contrats financiers aux fins de couverture. Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger la SPPPICAV complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert. La valeur liquidative de la SPPPICAV pourrait dès lors en être affectée.

Risques liés à la concentration

La poche immobilière, constituée progressivement, pourra être investie sur un nombre limité d'Actifs Immobiliers ne permettant pas une dispersion des risques optimale. Le risque résultant de la concentration des investissements réalisés par la SPPPICAV sur certains locataires ou secteurs, ou zones géographiques, peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative lorsque ces locataires, secteurs ou zones géographiques perdent en attractivité ou deviennent moins liquides.

Risques de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires ou des acquéreurs des Actifs Immobiliers, des banques en cas de financement bancaire ou des contreparties financières en cas de recours à des contrats financiers négociés de gré à gré ; ces risques de défaillances peuvent conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV

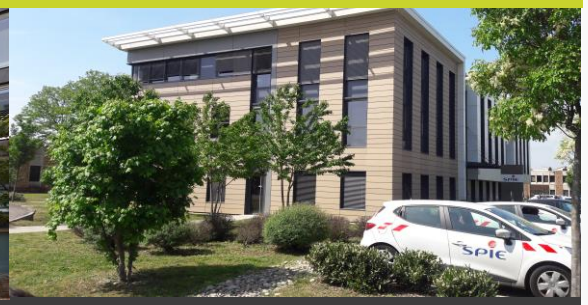
IMMOFIM/2019 EN BREF

IMMOFIM/2019 est une solution d'investissement indirecte en immobilier tertiaire.

Sa stratégie repose sur la combinaison d'immeubles proposant des revenus stabilisés et d'immeubles sélectionnés pour leur potentiel de création de valeur.

Comme tout investissement immobilier, l'investissement dans l'OPPCI est un placement peu liquide. Il est rappelé qu'en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé qu'à l'issue d'un délai de 7 ans.

PHOTOS NON-CONTRACTUELLES NE PRÉJUGEANT PAS DES INVESTISSEMENTS FUTURS DE L'OPPCI



OBJECTIFS DE GESTION

- Une performance de 6%* par an d'ici le 31 décembre 2029 (estimation de la Société de Gestion)
- Une collecte cible de 100M€ avec un plafond de 120M€
- Un endettement cible direct, indirect, bancaire et non bancaire, y compris crédit-bail compris entre 30 et 45% (ratio contractuel maximum de 50%)

** La performance ciblée n'est pas garantie. IMMOFIM/2019 ne garantit pas le capital investi.*

L'OPPCI EN QUELQUES MOTS

UN VÉHICULE AGRÉÉ

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT CLAIREMENT DÉCRITE

DES RÈGLES DE SOUSCRIPTION ET DE LIQUIDITÉ PARFAITEMENT ÉTABLIES

UNE TRANSPARENCE TOTALE SUR LES FRAIS

UN VÉHICULE NON SOUMIS À L'IMPÔT ET UNE IMPOSITION DES DIVIDENDES ET PLUS-VALUES À LA FLAT TAX*

UN REPORTING NORMÉ ET UN SUIVI TRIMESTRIEL DE LA VALEUR DE VOTRE INVESTISSEMENT

IMMOFIM/2019
est un nouveau véhicule d'investissement prenant la forme d'un OPPCI

** Non-garantie, la fiscalité peut évoluer dans le temps*

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

NOTRE SAVOIR-FAIRE EN INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Nous déploierons une stratégie basée sur notre **connaissance éprouvée et reconnue des marchés immobiliers français.**

Acteur de l'immobilier depuis 2010, nous possédons une expertise et un réseau nous permettant d'accéder à des biens sur l'ensemble du territoire français.

LA RECHERCHE D'UN PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ

Nos experts sélectionneront de façon rigoureuse un portefeuille d'actifs intégrant à la fois :

- **Des actifs « *Core* » :** actifs présentant un revenu locatif stabilisé
- **Des actifs *« Value-Added »*** : actifs nécessitant des opérations de revalorisation (rénovation, transformation, restructuration, repositionnement, location ou relocation…) afin d'accroître la valeur de l'immeuble.

LES OPPORTUNITÉS OFFERTES PAR LE MARCHÉ

Nous constituerons notre portefeuille en fonction des opportunités et conditions de marché. **Une stratégie sur-mesure et de conviction** afin de répondre au mieux aux objectifs de gestion*

**La performance ciblée n'est pas garantie. IMMOFIM/2019 ne garantit pas le capital investi.*

UNE RAPIDITÉ D'INVESTISSEMENT

Nous engagerons les fonds sur 2020 et 2021 au plus tard. Un investissement rapide afin d'intégrer les conditions de marché actuelles et l'horizon d'investissement futur.

DISPERSION DES RISQUES

- Aucun immeuble ne représentera plus de 25% de la valeur du patrimoine immobilier
- Investissement dans un même secteur (bureaux, commerce, activité…) ‹ 75% de la valeur cumulée du patrimoine immobilier

LES 4 RAISONS D'INVESTIR

ENVELOPPE ET TEMPS DE COLLECTE LIMITÉS

La collecte prendra fin au plus tard le 30/06/2021 et avant si le plafond de collecte est atteint, permettant ainsi d'investir rapidement les montants collectés

HORIZON D'INVESTISSEMENT CLAIR

2029 soit 10 ans permettant de mettre en œuvre sereinement la stratégie immobilière définie sur chacun des actifs

IMMOFIM

/2019

L'IMMOBILIER EN FRANCE

Accéder à des investissements immobiliers traditionnellement réservés aux investisseurs institutionnels…
…dans un marché porteur, sur lequel Foncière Magellan est dotée d'un savoir-faire démontré depuis 2010

TRAITEMENT FISCAL*

- Véhicule non soumis à l'impôt
- Dividendes et plus-value soumis à la flat tax
- Investissement soumis à l'IFI dans la limite de la base taxable calculée par la Société de Gestion

** Non-garantie, la fiscalité peut évoluer dans le temps*

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

IMMOFIM/2019 – SPPPICAV réservée à une clientèle professionnelle ou assimilée.
Avant de vous engager, vous devez avoir lu et compris le prospectus d'IMMOFIM/2019 ainsi que le Document d'Information clés

CODE ISIN	FR0013400793
SRI	3 / 7 1 étant le risque le plus faible et 7 le risque le plus élevé. Le niveau 1 ne signifie pas une absence de risque
PÉRIODE DE COMMERCIALISATION	• Jusqu'à la Valeur Liquidative constatant que la collecte de 120m€ a été atteinte ou dépassée • Ou au plus tard le 30 juin 2021
VALEUR LIQUIDATIVE	Dernier jour calendaire de chaque mois
DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE / MÉCANISMES DE GESTION DE LA LIQUIDITÉ	• Jusqu'à la mise en liquidation de la SPPPICAV soit le 31 décembre 2029 • Interdiction des rachats : 3 ans • Possibilité de suspendre les rachats si plus de 0,01% des titres sont proposés au rachat • Délai de règlement des rachats : 6 mois maximum
COMMISSION DE RACHAT	• Commission non acquise à la SPPPICAV: néant • Commission acquise à la SPPPICAV : 5% maximum
FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION	• Frais de fonctionnement : 1,40% TTC de l'actif net • Frais d'exploitation immobilière : 0,60% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
FRAIS ET COMMISSIONS LIÉS AUX TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET FINANCIERS	• Commission de mouvement sur acquisition / cession : 1,00% TTC maximum • Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers : 8,5% TTC maximum • Commissions de mouvement liés aux opérations financières : 500€
CARRIED INTEREST	25% des résultats attribués aux porteurs de parts Z (Société de Gestion et son personnel) au-delà d'une performance de 6%
FISCALITÉ DES RÉSIDENTS FRANÇAIS	• **Personnes physiques :** Les revenus distribués par la SPPPICAV sont soumis à la flat tax (12,8% d'impôt et 17,2% de prélèvements sociaux) • **Personnes morales :** Les revenus distribués par la SPPPICAV sont soumis à l'impôt sur les sociétés. Le régime mère-fille n'est pas applicable.

VOS **INTERLOCUTEURS**

Steven PERRON
Président

3 rue Anatole de la Forge
75017 Paris

01 40 51 00 49

sperron@fonciere-magellan.com

Bernard NITARD
Directeur de Région

73 rue de la République
69002 Lyon

06 37 36 35 32

bnitard@fonciere-magellan.com

Cédric THIEBAUD
Directeur de Région

19 rue de La Haye
67 300 Schiltigheim

06 73 72 12 21

cthiebaud@fonciere-magellan.com

Paola DANGLOT
Chargée de Relations Investisseurs

30, avenue Camus
44000 NANTES

02 51 82 92 65

pdanglot@fonciere-magellan.com

3 rue Anatole de la Forge
75017 Paris

30 avenue Camus
44 000 Nantes

19 rue de La Haye
67 300 Schiltigheim

73 rue de la République
69 002 Lyon