



FPCI
IMMOVAL 2020

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

30/06/2022

IMMOVAL 2020 est la nouvelle 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

Le 1^{er} semestre 2022 a permis à la Société de gestion de déployer la stratégie de création de valeur sur les actifs du FPCI IMMOVAL 2020.

L'immeuble Aéris sera réceptionné au cours du 2nd semestre 2022 et l'entrée des premiers locataires se fera concomitamment à la livraison de l'immeuble. L'objectif est de céder l'immeuble en 2023, après la commercialisation intégrale de l'immeuble de bureau et la levée des éventuelles réserves.

Le site de la Janais est intégralement loué depuis la conclusion d'un bail dérogatoire sur plus de 12 000 m² le 4 avril 2022, avec un spécialiste des services logistiques. Les immeubles ont également fait l'objet de plusieurs études, afin d'appréhender précisément les travaux à mettre en œuvre et d'obtenir des chiffrages précis. Les conclusions sont attendues au cours du prochain semestre.

Nous avons pour ambition de développer et repenser le Parc du Château Rouge. Cet ensemble emblématique de la métropole Lilloise fait l'objet d'études approfondies en vue de son futur redéveloppement. Nous étudions toutes les possibilités (reconstruction, rénovation...) compte tenu du fort potentiel du site et nous avons l'objectif de proposer à terme un ensemble immobilier adapté aux nouveaux usages, qui s'inscrit pleinement dans son environnement.

Des droits à construire d'environ 7 000 m², liés à l'actif le Titane, font l'objet de discussions en vue d'une cession prochaine. Toujours à Vélizy-Villacoublay, la commercialisation des surfaces vacantes de l'immeuble de bureaux le Vélitis suit son cours et est menée parallèlement au programme de rénovation.

Par ailleurs, le FPCI IMMOVAL 2020 a pris une souscription dans le fonds GEOPHOROS, lancé par Omnes Capital et Bouygues Immobilier, dédié au portage foncier. A ce jour, le fonds a réalisé une opération à Aix-en-Provence.

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.

Steven PERRON
Président de Foncière Magellan



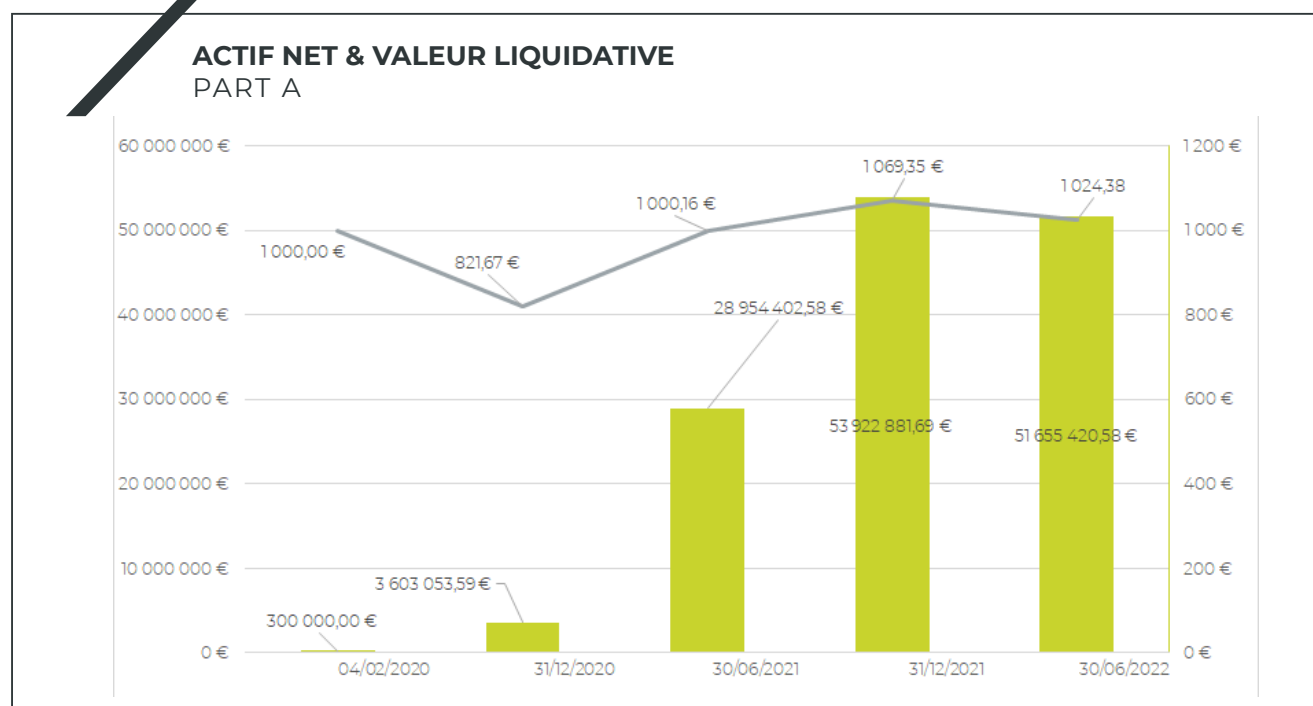
PERFORMANCES

AU 30/06/2022

ACTIF NET PARTS A 51 655 420,58€	NOMBRE DE TITRE A EN CIRCULATION 50 425,73376	VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART A 1 024,38 €
--	---	--

Au 30 juin 2022, nous observons une légère diminution de la valeur liquidative du fonds par rapport à la valeur au 31 décembre 2021 mais elle demeure supérieure au prix de souscription

Cette évolution de -4% s'explique principalement par la diminution des valeurs d'expertise des immeubles situés à Vélizy-Villacoublay et Marcq-en-Baroeul, en raison de la réception de congés de la part de locataires. Toutefois ces congés ne sont pas synonymes de mauvaises nouvelles car ils vont nous permettre de procéder plus rapidement aux travaux de rénovation.



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	52 117 354,26 €
B - Disponibilités	151 223,19 €
C - Dettes	602 913,01 €
ACTIF NET FPCI (A) + (B) - (C)	51 665 664,44 €

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 décembre 2022.

PORTEFEUILLE DU FONDS



IMMEUBLE AÉRIS (35)

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en l'état futur achèvement, au cœur d'un pôle tertiaire dynamique de Rennes Métropole.

Cet immeuble développera une surface utile de 7 930 m² et 130 places de parking. Le projet dispose d'une très bonne desserte routière et d'une proximité immédiate avec la nouvelle ligne de métro (ligne B mise en service juin 2022).

Livré fin 2022, l'immeuble bénéficiera de la certification BREEAM "Very Good".

Pour cette opération, la stratégie adoptée est une revente de l'immeuble après commercialisation de 100% des surfaces dans l'année de la livraison.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

IMMEUBLES VÉLITIS & TITANE (78)

Les deux immeubles sont situés au cœur 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, il s'agit d'une cession des droits à construire pour permettre la construction d'un immeuble de 7 000 m².



BÂTIMENTS INDUSTRIELS LA JANAIS (35)

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.

La stratégie value-added pour ces actifs consiste à mettre en place un important plan de restructuration, de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique, suivi d'une commercialisation des surfaces vacantes avant la cession à un investisseur.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

IMMEUBLES CHÂTEAU ROUGE (59)

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-Barœul, 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).

Actuellement loués à 77%, les immeubles vont faire l'objet d'une rénovation, puis d'une commercialisation des surfaces vacantes, avant la vente à un investisseur. En parallèle, une étude est menée pour la construction de nouveaux bâtiments sur la parcelle.



Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

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 30/06/2022 :
51 655 420,58 €

Actif net du FPCI au 30/06/2022 :
51 665 664,44 €

Souscription minimum : 100 000 €

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

Évaluateur Immobilier :

Cushman & Wakefield

Commissaire aux comptes : KPMG

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

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.

FONCIÈRE
MAGELLAN

Société de Gestion de Portefeuille
SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772
Siège social : 3, rue Anatole de la Forge - 75017 Paris
Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014

FPCI
IMMOVAL/2020