



IMMOVAL/2022

SOYEZ ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT
DE L'IMMOBILIER EN RÉGION

FONDS PROFESSIONNEL DE CAPITAL INVESTISSEMENT (FPCI)

CAPITALISATION | IMMOBILIER TERTIAIRE | RÉGIONS | ÉLIGIBILITÉ 150-0 B TER* | VALUE ADDED

FONCIÈRE
MAGELLAN

*Risque de perte en capital : le capital et la performance de l'investissement pour cette classe d'actifs ne peuvent être garantis.
Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

LES FACTEURS DE RISQUES

Risques inhérents à tout investissement en capital : Le Fonds a vocation à financer des Sociétés Cibles en capital et en quasi fonds propres. Sa performance est donc directement liée à la performance des Sociétés Cibles dans lesquelles il est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment : retournement du secteur d'activité, récession dans la zone géographique, modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, évolution défavorable des taux de change ou d'intérêt. Ces Sociétés Cibles peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel elles exercent leurs activités.

Risques d'illiquidité des actifs du Fonds : Le Fonds est un fonds de capital investissement qui sera investi dans des titres non cotés sur un Marché. Ces titres sont peu ou pas liquides. Par suite, et bien que le Fonds aura pour objectif d'organiser la cession de ses Participations dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que le Fonds éprouve des difficultés à céder de telles Participations dans les délais et à un niveau de prix souhaité.

Risques liés à l'estimation des charges : Compte tenu de la nature des actifs des Sociétés Cibles du Fonds (biens immobiliers avec travaux et / ou rénovations), l'estimation des coûts induits reste soumise à l'aléa immobilier.

Risques liés à l'estimation de la valeur des Sociétés Cibles : Les Sociétés Cibles font l'objet d'évaluations selon les méthodes de valorisation des actifs du secteur immobilier. Ces évaluations sont destinées à estimer périodiquement l'évolution de la valeur des actifs en portefeuille et à calculer la valeur liquidative des parts du Fonds. Quel que soit le soin apporté à ces évaluations, les valeurs liquidatives sont susceptibles de ne pas refléter la valeur exacte du portefeuille du Fonds.

Risque de diversification insuffisante : La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les souscripteurs dans le Fonds.

Caractère imprévisible des Distributions : Le remboursement des capitaux investis et les plus-values, le cas échéant, relatifs à un investissement initial se feront généralement par des distributions qui se réaliseront seulement plusieurs années après l'investissement initial. De telles distributions sont par nature imprévisibles et peuvent se produire plus tôt ou plus tard que les prévisions de la Société de Gestion. Les porteurs de parts ne doivent pas espérer des retours sur investissement significatifs avant plusieurs années suivant leur investissement.

Risques liés au blocage des rachats de parts : Les demandes de rachat de Parts ne sont pas autorisées pendant la Période de blocage, soit la durée de vie du Fonds.

Risques liés aux cessions de parts : Les porteurs de parts doivent être conscients de la nature long terme de leur investissement. Les parts du Fonds ne peuvent être vendues ou transférées sans avoir averti la Société de Gestion en conformité avec la documentation juridique du Fonds (article 10 ci-dessous). Il n'y a pas de marché organisé pour les parts et la Société de Gestion n'a pas connaissance qu'un tel marché puisse se développer dans l'avenir. Ainsi, un porteur de parts peut ne pas être en mesure de trouver une liquidité pour son investissement dans le Fonds dans un délai compatible avec ses contraintes. En cas de cession de ses parts, le prix de cession peut également être inférieur à la dernière valeur liquidative connue, le cédant étant susceptible de ne pas obtenir le prix qu'il souhaitait. En outre, ses parts peuvent ne pas être acceptées en tant que garantie dans le cadre d'un prêt.

Risques juridiques : Comme tout véhicule d'investissement, le Fonds peut voir sa responsabilité mise en jeu ou être appelé en garantie relativement à une des Sociétés Cibles dans laquelle il a investi. Ces événements sont susceptibles de diminuer la capacité financière ou la rentabilité du Fonds.

Risques fiscaux : La modification des textes en vigueur applicables aux FPCI postérieurement à la date du Règlement est susceptible d'avoir un impact juridique, fiscal ou financier négatif pour le Fonds et ses souscripteurs. De plus, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque investisseur. A cet égard, les informations figurant dans le Règlement reflètent l'état du droit au jour de l'établissement du Règlement et sont susceptibles d'évoluer significativement. Par conséquent, les souscripteurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un

investissement, le Fonds ou la Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité. Enfin, le Fonds est un FPCI dit fiscal. Par voie de conséquence, il doit respecter le Quota Fiscal visé à l'article 4.2.2 du Règlement. Or, la question de l'éligibilité des Sociétés Cibles à ce Quota Fiscal est sujette à interprétation de la loi fiscale française. Dès lors, il se peut qu'une Société Cible qui était considérée comme éligible ne le soit pas malgré toute la prudence et l'analyse de la Société de Gestion.

Risque de durabilité : Tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Les modalités de prise en compte du risque de durabilité et l'incidence probable sont précisés dans le règlement du fonds.

Risques liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par le Fonds : Les sociétés dans lesquelles le Fonds sera investi seront des sociétés françaises. Par conséquent, l'évolution défavorable de l'environnement économique, politique ou social en France est susceptible d'affecter négativement la valeur du portefeuille du Fonds. En outre, compte tenu de la stratégie d'investissement du Fonds, ce dernier investira dans un seul secteur d'activité : l'immobilier. Toute évolution défavorable affectant ce secteur d'activité ou un secteur d'activité qui lui est lié pourrait avoir un impact significatif sur le rendement du Fonds. Les activités que souhaitent développer le Fonds peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

Les activités immobilières exercées par le Fonds, au travers des sociétés, peuvent être source de contentieux.

Le Fonds peut investir dans des instruments de taux et d'obligations, et par conséquent pourra être soumis :

- à un risque de taux : en cas de variation des taux, il existe un risque que la valeur des actifs dans lesquels le Fonds a investi baisse, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds ;

- à un risque de crédit, en cas de dégradation ou de défaillance d'un émetteur, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

Article 8 : La "Taxonomie sur la finance durable de l'Union Européenne" désigne la classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement, afin d'orienter les investissements vers les activités "vertes".

Le FPCI IMMOVAL 2022 est classifiée "article 8" conformément au règlement (UE) 2019/ 2088 dit "Règlement Disclosure ou SFDR" (développé dans la note d'information).

La Taxonomie sur la finance durable de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux législateurs européens. Nous mettrons à jour cette information en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, "Do No Significant Harm"). Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international. Le Fonds ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne. d'activités économiques durables sur le plan environnemental définis à ce jour.

IMMOVAL /2022 est un Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) engagé dans l'aménagement des territoires et basé sur une stratégie de création de valeur. Il vise la constitution d'un portefeuille de prises de participation en capital dans des opérations immobilières tertiaires en région.

Solution de capitalisation, IMMOVAL /2022 vous permet de bénéficier d'un cadre fiscal avantageux sur les plus-values potentielles qui vous seront restituées à la sortie.

IMMOVAL /2022 est une offre d'investissement créée à l'initiative de Foncière Magellan, Société de Gestion indépendante - spécialiste de l'investissement immobilier en région et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

HORIZON D'INVESTISSEMENT
6 ANS¹

APPORT MINIMUM
100.000€

LE RENOUVELLEMENT URBAIN

LE DYNAMISME DES MÉTROPOLIS

Avec une croissance démographique (+16 % en moyenne depuis 20 ans²) et économique (+588 200 emplois entre 2009 et 2019³) supérieure à la moyenne française, certaines métropoles régionales présentent un dynamisme remarquable : Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Rennes et Grenoble³.

Leur attractivité a largement été accentuée par la crise sanitaire qui a poussé une partie de la population parisienne à déménager en région.

IMMOVAL /2022 mise sur cette dynamique, en investissant dans les métropoles en croissance, pour répondre aux besoins tertiaires et développer leur capital immobilier.

LES ENJEUX SOCIO-ENVIRONNEMENTAUX

La transformation des actifs immobiliers est un enjeu majeur de la prochaine décennie. En effet, l'obsolescence des immeubles est en partie liée à de mauvaises performances énergétiques et à une inadéquation avec les nouveaux besoins des locataires.

Il est donc essentiel de travailler et de renouveler ces actifs dans un objectif environnemental,

tout en y associant une démarche liée aux nouveaux usages des utilisateurs.

IMMOVAL /2022 rénove, transforme et améliore les immeubles pour faire face aux enjeux environnementaux (isolation, matériaux, énergie verte, bilan carbone...) et aux enjeux sociétaux (attractivité des métropoles régionales et besoins des usagers).

L'OFFRE D'INVESTISSEMENT

SOLUTION DE CAPITALISATION

Une offre d'investissement pour faire travailler votre capital, assortie d'un horizon de liquidité de 6 à 8 ans et d'un objectif de performance sur la durée du fonds supérieur à 7 %⁴ par an.

SOUS-JACENT IMMOBILIER

Le capital souscrit finance des opérations immobilières. Une performance issue d'une recherche de plus-value entre le montant de l'investissement et celui de la revente⁵.

CADRE FISCAL AVANTAGEUX

Les potentiels gains distribués à partir de la 5^e année bénéficient, sous conditions, d'une fiscalité réduite⁶. IMMOVAL /2022 n'entre pas dans le champ de l'IFI.

1- 6 ans à compter de la date de constitution, prolongeables 2 fois 1 an à l'initiative de la Société de Gestion
2- Source : « Le Baromètre : attractivité des métropoles françaises & dynamisme des territoires | Edition 2020 » - Arthur Loyd
3- Source : « Attractivité & Dynamisme des métropoles françaises » - Business Immo
La situation des régions et des marchés immobiliers cités sont tels qu'observés à la date de réalisation de la présente brochure. Il existe un risque que la situation de ces marchés puisse être moins favorable sur la durée de vie du Fonds Immoval /2022.
4- Immoval /2022 comporte un risque de perte en capital. La performance n'est pas garantie. La performance n'est pas garantie. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
5- La réglementation fiscale peut évoluer. Chaque traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun.

LES STRATÉGIES DE CRÉATION DE VALEUR

ACQUISITION

Stratégie d'investissement

Dans les grandes métropoles françaises

Des immeubles sous-évalués / à potentiel locatif / avec une constructibilité résiduelle
OU

Des immeubles vacants neufs ou en VEFA, nécessitant un travail d'asset management locatif



GESTION

Stratégie travaux

Rénovation et restructuration

Stratégie locative

Renégociation des conditions locatives, Location / relocation des surfaces vacantes

Structuration

Optimisation du financement des opérations (dette)



CESSION

Revente des immeubles

À des investisseurs institutionnels ou privés

OU

À des promoteurs chargés de l'opération de développement sur la base des autorisations de construire obtenues

LE CADRE FISCAL D'IMMOVAL 2022

ÉLIGIBILITÉ AU 150-0 B TER | EMPLOI DE PRODUIT DE CESSION¹

Les réinvestissements dans la souscription de parts de IMMOVAL /2022, éligibles au mécanisme de remploi prévu par l'article 150-0 B ter du CGI, sont uniquement ceux résultant d'une cession de titres réalisée à compter du 1^{er} janvier 2019.

PERSONNES PHYSIQUES | EXONÉRATION DE L'IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES

Sous réserve de conserver les parts acquises pendant 5 ans minimum à compter de la souscription.

- Régime de faveur réservé aux résidents fiscaux en France et aux souscriptions de parts nouvelles.
- L'investisseur ne doit pas détenir directement ou indirectement (personnellement ou avec son conjoint et leurs ascendants ou descendants) plus de 25 % des droits dans les bénéfices de sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds, ou avoir détenu ce montant à un moment quelconque au cours des 5 années précédant la souscription des parts du fonds ou l'apport des titres.
- Aucun investisseur ne doit détenir plus de 10 % des parts du FPCI IMMOVAL /2022

HORS ASSIETTE IFI

PERSONNES MORALES | TAUX D'IS SUR LES PLUS-VALUES : 15 % AU LIEU DE 25 %²

Sous réserve de conserver les parts acquises pendant 5 ans minimum à compter de la souscription.

Les plus-values et moins-values de cession de parts du fonds sont soumises au régime du long terme dans le cas d'une détention de parts supérieure à 5 ans.

NOS AMBITIONS POUR LES TERRITOIRES

- **Soutenir la croissance en région** en mettant à disposition des immeubles modernes pour renforcer l'attractivité des territoires pour les entreprises
- **Augmenter le bien-être des occupants** avec des espaces plus adaptés et agréables
- **Favoriser une croissance durable des territoires** au travers d'une offre immobilière répondant à des exigences environnementales fortes

& POUR VOUS

- **Diversifier les risques** en constituant un portefeuille de participations diversifié sur plusieurs projets
- **Mobiliser avec efficacité vos capitaux** et atteindre un objectif de TRI supérieur à 7 %³
- **Apporter de la croissance à votre capital³** en privilégiant des investissements à potentielle création de valeur

1- Texte de référence du régime de faveur article 150-0 B ter du Code Général des Impôts. | 2- Hors prélèvements sociaux qui restent dus. Texte de référence du régime de faveur : article 163 quinquies B du Code Général des Impôts. | 3- Immoval /2022 comporte un risque de perte en capital. La performance n'est pas garantie. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

FONCIÈRE MAGELLAN UN ACTEUR ENGAGÉ

DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN RÉGION

SENS DU SERVICE

SUR-MESURE

AUDACE

CONFIANCE

PROXIMITÉ

Société de gestion et d'investissements immobiliers, nous développons des solutions d'investissement sur-mesure pour les investisseurs privés et institutionnels depuis 2010.

UNE IDENTITÉ ANCRÉE DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Spécialiste de l'immobilier et de l'investissement tertiaire en région, nous accompagnons les directions immobilières de grands groupes et les collectivités territoriales dans leur gestion et leur développement immobilier.

UNE CHAÎNE DE VALEUR MAÎTRISÉE DANS SA GLOBALITÉ

100 % des métiers contribuant à la performance d'un investissement immobilier sont intégrés à nos équipes : Asset Management, Property Management, Technique... Nous maîtrisons les actifs de A à Z. Nous structurons et gérons les fonds qui les accueillent.

LES CHIFFRES

QUI NOUS ENGAGENT AU QUOTIDIEN

38

Collaborateurs passionnés

+60

Fonds créés sur-mesure

+1 Md€

Investis pour le compte d'investisseurs privés ou institutionnels

200

Immeubles répondant majoritairement aux meilleures performances énergétiques

700 000 m²

Gérés en étroite collaboration avec les occupants pour assurer leur bien-être et donc leur pérennité

NOS AXES D'ENGAGEMENT



PARTENAIRE DE LA FRENCH PROPTech

Mouvement des startups françaises de la « property technology » pour innover et réinventer la ville et l'immobilier



MÉCÉNAT

Partenaire du Défi Voile Solidaires en Peloton de l'ARSEP (Fondation pour la Recherche sur la Sclérose en Plaques)

LES CARACTÉRISTIQUES & FRAIS PRINCIPAUX

FPCI IMMOVAL /2022

Fonds Professionnel de Capital Investissement

SOCIÉTÉ DE GESTION

Foncière Magellan

CLIENTS CIBLES

Investisseurs professionnels ou assimilés c'est-à-dire investissant au moins 100.000 €

OBJET DU FONDS

Constitution d'un portefeuille de participation dans des sociétés situées en France et exerçant exclusivement une activité immobilière

PÉRIODE DE SOUSCRIPTION

jusqu'au 31/12/2022 et au plus tard le 30/06/2023

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

- Part A
- Minimum de souscription : 100 000 €
- Souscription à Valeur Nominale
- Droits d'entrée : 5 % maximum

FRÉQUENCE DE VALORISATION

Semestrielle

DURÉE DE VIE ET DE BLOCAGE DES FONDS

6 ans à compter de la date de constitution, prolongeables 2 fois 1 an à l'initiative de la Société de Gestion

FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Estimé à 0,5 % de l'actif net

RÉMUNÉRATION ANNUELLE DE GESTION

3 % HT de l'actif net, dont 1 % rétrocédé aux distributeurs

PARTAGE DES BÉNÉFICES (CARRIED INTEREST)


20 % des résultats attribués aux porteurs de parts B (société de gestion et son personnel) au-delà d'une performance annualisée de 7 %¹

1- Immoval /2022 comporte un risque de perte en capital. La performance n'est pas garantie. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INFORMATIONS PRATIQUES

Le règlement et le DIC du fonds décrivant l'ensemble des caractéristiques sont disponibles sur demande par mail à l'adresse suivante :

relations.investisseurs@fonciere-magellan.com



ECHANGEONS ENSEMBLE

SUR VOS BESOINS

Bernard NITARD
Directeur de Région Sud-Est
06 37 36 35 32
bnitard@fonciere-magellan.com

Cédric THIEBAUD
Directeur de Région Nord-Est
06 73 72 12 21
cthiebaud@fonciere-magellan.com

Lionel CADROT
Directeur de Région Nord-Ouest
07 78 82 00 02
lcadrot@fonciere-magellan.com

Cédric KERNER
Directeur de Région Sud-Ouest
06 31 96 59 96
ckerner@fonciere-magellan.com

Régis NEGRAIL
Directeur des Partenariats Banques Privées
06 71 40 54 59
rnegrail@fonciere-magellan.com

Aurélie IUND
Responsable Produits Banques Privées
06 40 46 13 22
aiund@fonciere-magellan.com

Paola DANGLLOT
Chargée des Relations Investisseurs
02 51 82 92 65
relations.investisseurs@fonciere-magellan.com

Crédit photo : Juan Cardonna

FONCIERE
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