



OPPCI  
**IMMO / 18**

# RAPPORT ANNUEL 2022

**Société Professionnelle de Placement à Prépondérance  
Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)**

AGRÉMENT AMF : n°SPI20140008

SIÈGE SOCIAL : 6 rue Colbert 44046 Nantes  
837 761 782 RCS Nantes

SOCIÉTÉ DE GESTION : Foncière Magellan

FONCIÈRE  
**MAGELLAN**

Société de Gestion de Portefeuille  
Agrément AMF n° GP-14000048  
en date du 19 décembre 2014

# SOMMAIRE

I.	PRÉAMBULE.....	3
II.	GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2022.....	4
III.	RAPPORT DE GESTION.....	5
IV.	TEXTE DES RÉOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 MAI 2023.....	27
V.	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022.....	29

# PRÉAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis conformément aux dispositions légales et statutaires afin de :

- soumettre à votre examen les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- vous rendre compte de l'activité de l'OPPCI IMMO 18 au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2022
- soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2022.

Nous vous rappelons que vous serez appelés à vous prononcer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du Président,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; quitus à la Société de Gestion,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation desdites conventions,
- Pouvoir pour formalités.

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

- l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- le présent rapport de gestion du Président ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- le texte des résolutions soumises à votre approbation.

# GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2022

Société de Gestion et Président : Foncière Magellan

Dépositaire et conservateur : Société Générale Securities Services

Teneur du registre : Société Générale Securities Services

Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat : Société Générale Securities Services

Gestionnaire comptable par délégation : BDO Real Estate

Commissaire aux comptes : KPMG

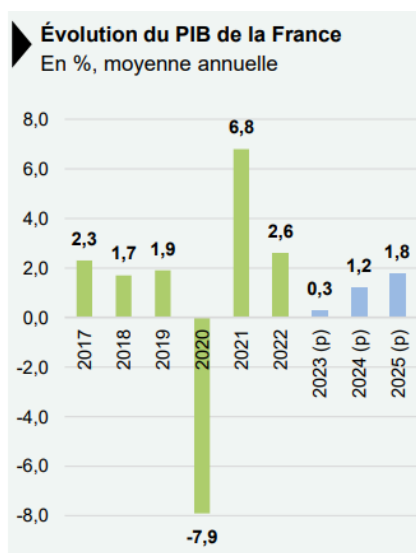
Évaluateur immobilier : Savills Valuation

# RAPPORT DE GESTION

## 1. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS ET FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE

### Contexte économique

La situation économique mondiale s'est progressivement dégradée en 2022 en raison de la guerre entre la Russie et l'Ukraine, de la crise énergétique et de l'explosion de l'inflation, ou encore de la recrudescence des contaminations au Covid19 en Chine. Si les craintes de récession s'éloignent peu à peu pour la zone euro, un fort ralentissement de l'activité y est toutefois attendu. Après + 5,3 % en 2022, le PIB de la zone euro devrait ainsi croître d'environ 0,5 % seulement en 2023, avant de regagner en vigueur en 2024 (+ 1,9 %). Quant aux prix à la consommation, ils atteignent 9,2 % à fin 2022 (après 5,0 % un an auparavant) et devraient rester à un niveau élevé en 2023 (6,3 %) avant de diminuer en 2024 (3,4 %). L'inflation est plus ou moins importante selon les pays européens. Celle-ci est comprise entre 10 et 20 % voire plus dans la plupart des pays d'Europe Centrale et de l'Est, est proche de 10 % en Allemagne ou aux Pays-Bas mais est bien plus modérée en Espagne (5,5 %).



Source : Banque de France / (p) projections

En 2022 en France, l'activité a été pénalisée par la détérioration de l'économie internationale. Cependant, l'effet de rattrapage post-Covid a tout de même permis de PIB de croître de 2,6 % sur l'ensemble de 2022. En 2023, les conséquences de la détérioration du climat économique international et la hausse des prix auront un impact plus important sur l'économie française. Le PIB de la France devrait ainsi stagner (+ 0,3 % selon les prévisions de la Banque de France), avant de rebondir en 2024 (+ 1,2 %). Contenue par les mesures gouvernementales, la hausse des prix a été moins forte que dans la plupart des autres pays européens. Principalement tirée par les prix de l'énergie (+ 15 % sur un an) et des produits alimentaires (+ 12 %), l'inflation atteint 5,9 % à fin décembre et 5,2 % en moyenne en 2022 selon l'INSEE. Les prix devraient continuer d'augmenter au 1er semestre 2023 avant de marquer une inflexion. D'après la Banque de France, l'inflation atteindrait 6 % environ sur l'ensemble de 2023 puis amorcerait sa décrue en 2024 (+ 2,5 %). Le resserrement des conditions de financement et les poussées inflationnistes rognent le pouvoir d'achat et la confiance des Français et pèsent par conséquent sur la consommation. Du côté

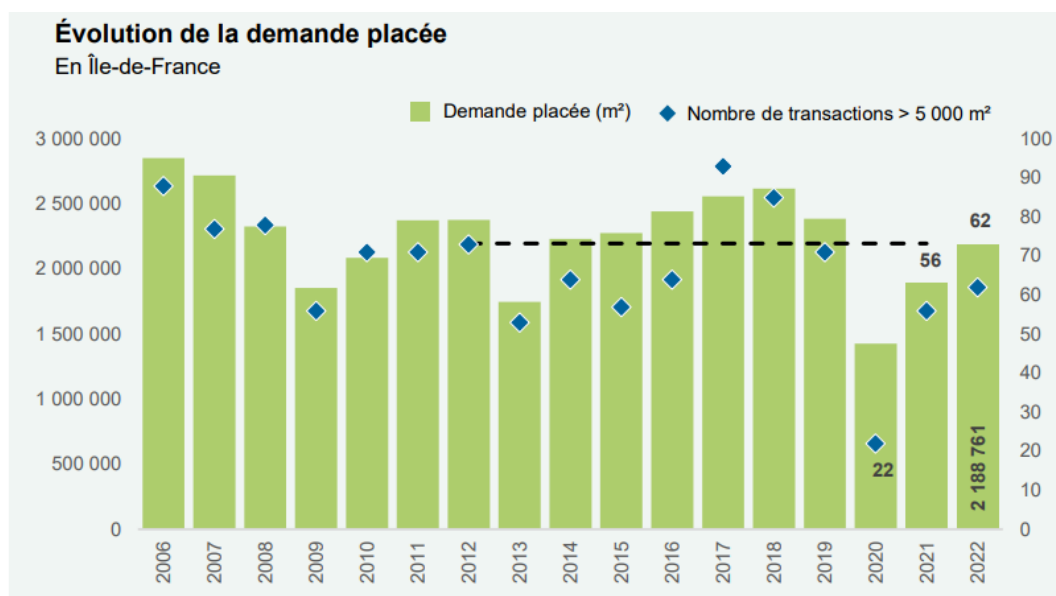
des entreprises, le climat des affaires a également chuté en 2022 (- 6,5 points sur un an) mais a plutôt bien résisté dans le secteur des services. C'est également le cas des taux de marge, qui devraient néanmoins se dégrader en 2023 en raison de la hausse des prix de l'énergie et des coûts salariaux, ce qui pèsera sur les capacités d'investissement des entreprises.

### Le marché locatif

#### HAUSSE DE 16 % DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

L'année 2022 s'est achevée sur une note positive avec 616 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs au 4e trimestre en Île-de-France soit une hausse de 26 % par rapport au trimestre précédent. Ce volume porte à 2,19 millions de m<sup>2</sup> les surfaces de bureaux commercialisées en 2022, résultat encore nettement en deçà des pics historiques du marché francilien mais supérieur de 16 % à celui de 2021 et proche de la moyenne décennale. Le regain d'activité profite à tous les créneaux de surfaces,

notamment aux bureaux de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>), dont les volumes placés progressent de 25 % sur un an, ainsi qu'aux surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Au nombre de 62 en 2022 contre 56 en 2021 et 22 en 2020, les prises à bail de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ont directement contribué à la belle performance du marché francilien. Représentant un volume de près de 710 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 25 % sur un an, celles-ci jouent toutefois un rôle moins déterminant qu'avant le déclenchement de la crise sanitaire, confirmant l'impact du télétravail et des politiques de rationalisation immobilière des entreprises sur la consommation de bureaux. En 2022, la surface moyenne des prises à bail supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> s'est ainsi réduite de 13 % par rapport à celle des transactions signées lors des dix années précédant l'épidémie de Covid-19. Si le recul est moins marqué qu'en 2021 grâce à la finalisation de très grandes opérations initiées il y a longtemps (achat par l'AFD de ses nouveaux bureaux proches de la gare d'Austerlitz ou par le MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR du Campus « Maxwell » à Saint-Denis), plusieurs grandes entreprises ont loué des bureaux d'une taille inférieure de 20 à 40 % voire plus à ceux qu'elles occupaient précédemment.



Source : Knight Frank

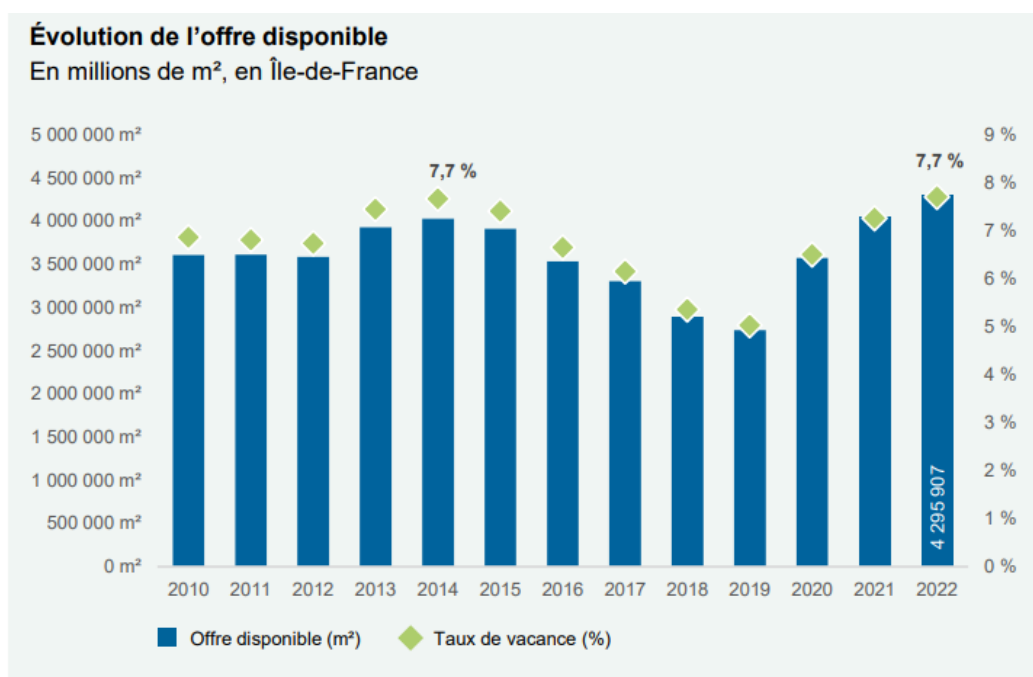
## PARIS QCA IMPRESSIONNNE

Les écarts importants entre secteurs géographiques sont un autre révélateur des changements liés à la crise sanitaire. Ainsi, l'adresse est plus que jamais un critère essentiel. Alors que l'activité locative tarde à se redresser dans plusieurs secteurs d'Île-de-France, l'attractivité du quartier central des affaires n'a presque jamais été aussi élevée. 462 000 m<sup>2</sup> y ont ainsi été commercialisés en 2022, soit 6 % de moins seulement que le record historique de 2006. Tous les créneaux de surfaces ont contribué à cette performance exceptionnelle, due également à la très grande variété des utilisateurs du QCA. Les entreprises traditionnelles du QCA restent très actives, à l'instar du conseil, de la finance ou du luxe dont le dynamisme a été illustré en 2022 par la prise à bail par les groupes LVMH, KERING et HERMES de plusieurs grandes et moyennes surfaces, ou encore la location par JACQUEMUS de 7 400 m<sup>2</sup> au 62-64 rue de Lisbonne. Signe fort d'attractivité, le QCA a également bénéficié de la demande d'entreprises installées en périphérie qui, déménageant dans la capitale, compensent le niveau plus élevé des coûts immobiliers par la réduction parfois drastique des surfaces prises à bail. Cette tendance, d'autres secteurs parisiens en ont profité, comme le 15<sup>e</sup> arrondissement où la BANQUE POSTALE s'est installée dans « Biome ».

Enfin, si la demande de bureaux des entreprises de la Tech s'est nettement essoufflée au 2<sup>nd</sup> semestre, Paris a continué de bénéficier de la demande des opérateurs de coworking. Ces derniers ont pris à bail 94 000 m<sup>2</sup> de bureaux en Île-de-France en 2022 (contre 68 500 m<sup>2</sup> en 2021 et 42 800 m<sup>2</sup> en 2020), dont une part majoritaire dans Paris.

## L'OFFRE IMMÉDIATE HISTORIQUEMENT ÉLEVÉE

À la fin du 4e trimestre 2022, l'offre immédiate totalise 4,3 millions de m<sup>2</sup> en Île-de-France, soit une hausse de 6 % sur un an et un volume historiquement élevé. Le dynamisme de l'activité locative constaté dans certains secteurs tertiaires n'a donc pas compensé l'importance des libérations de surfaces et des livraisons. En 2021, 1,2 million de m<sup>2</sup> de bureaux avaient été livrés en Ile-de-France, volume quasi record gonflé par les livraisons initialement prévues en 2020 mais reportées en raison du premier confinement. En 2022, les livraisons ont diminué mais sont restées importantes, totalisant 900 400 m<sup>2</sup> dont 50 % n'ont pas encore été pris à bail et qui entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2023. Le taux de vacance est désormais de 7,7 % contre 7,3 % il y a un an et 5 % avant le déclenchement de la crise sanitaire. L'épidémie de Covid-19 a creusé l'écart entre Paris et le reste de la région. À l'exception du nord-est de la capitale, tous les secteurs parisiens affichent ainsi des taux de vacance compris entre 1 et 5 %. La pénurie est particulièrement prononcée dans les arrondissements centraux (Paris 5-6-7 et 3-4-10-11) ainsi que dans le QCA, dont le taux de vacance se maintient sous les 3 % malgré l'arrivée sur le marché d'un nombre important de m<sup>2</sup> de bureaux neufs-structurés. Les disponibilités restent en revanche très abondantes dans le Nord et en PériDéfense, avec des taux de vacance proches de 20 %.

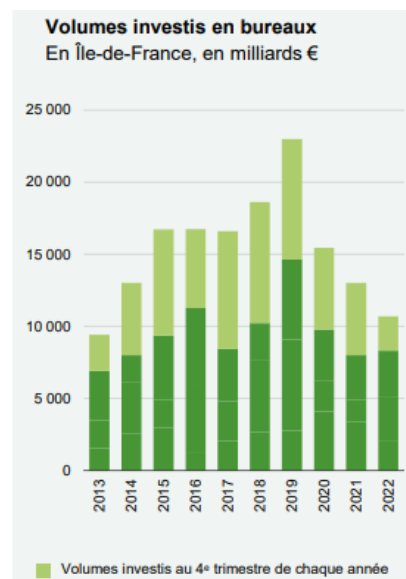


Source : Knight Frank

## Le marché de l'investissement

### DÉCROCHAGE AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE

Alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique de l'année, seuls 2,4 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France au 4<sup>e</sup> trimestre, soit une baisse de 52 % par rapport à la même période en 2021 et un niveau au plus bas sur un 4<sup>e</sup> trimestre depuis 2009. Si l'activité avait commencé à s'essouffler dès l'été, c'est donc au 4<sup>e</sup> trimestre que les conséquences de la hausse du coût de l'argent et de l'attentisme accru des investisseurs se sont traduites dans les chiffres. Sur l'ensemble de 2022, 10,6 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France, soit une baisse de 17 % par rapport à 2021. Le recul de l'activité est particulièrement évident sur le segment des grandes opérations. En 2022, les sommes engagées sur le marché francilien des bureaux représentent ainsi 77 % de l'ensemble de celles investies sur le marché tertiaire hexagonal contre 82 % en 2021.



À l'heure où nombre d'investisseurs souhaitent diversifier leur patrimoine, et alors que la correction des prix tarde davantage à se concrétiser sur ce segment que sur ceux de l'industriel et des commerces, le marché des bureaux est logiquement le plus pénalisé par la nouvelle donne financière. En Île-de-France, l'attentisme est d'autant plus important que le télétravail, plus ancré qu'en région, pourrait peser durablement sur la consommation de m<sup>2</sup> de bureaux et que les taux de vacance sont, hors de Paris, historiquement élevés. Ceci explique le nombre important d'actifs tertiaires franciliens retirés du marché et de transactions mises en stand-by en raison des divergences de vues entre vendeurs et acquéreurs.

### NET REcul EN PÉRIPHÉRIE

C'est dans les secteurs périphériques de l'Île-de-France que le ralentissement de l'activité a été le plus marqué. Ainsi, un peu moins d'1,5 milliard d'euros ont été investis sur le marché des bureaux de la 1<sup>ère</sup> couronne, soit une baisse de 56 % par rapport à 2021 et de 39 % par rapport à la moyenne décennale. Dans le Nord, quatre opérations de plus de 100 millions d'euros ont été recensées en 2022 après sept en 2021. Toutes tailles confondues, le cumul des opérations signées en 2022 dans le Croissant Ouest et à La Défense atteint à peine 2,4 milliards d'euros, contre 3,1 milliards en 2021 et plus de 5 milliards en moyenne lors des dix dernières années.

### PARIS SOLIDE

La solidité du marché parisien tranche avec l'essoufflement constaté dans la plupart des secteurs de périphérie. Paris intra-muros accroît ainsi sa part dans les volumes investis, comptant pour près de 60 % des sommes engagées en bureaux en Île-de-France en 2022 contre 45 % en moyenne depuis dix ans. Dans le QCA, les volumes investis ont été supérieurs de 8 % à ceux de 2021. Hors QCA, la performance de 2022 a même dépassé de 11 % la moyenne décennale grâce à plusieurs grandes et très grandes transactions. Soutenu par une activité locative dynamique – et même quasi record dans le QCA – et des valeurs locatives en hausse du fait de la pénurie de l'offre, le marché parisien aura donc conservé en 2022 son statut de marché refuge. Cela dit, Paris n'a pas échappé au 2<sup>nd</sup> semestre à la décélération de l'activité liée, comme dans les autres secteurs, à la hausse des coûts de financement et aux divergences de vues entre vendeurs et acquéreurs. La décompression, certes modeste, y est aussi à l'œuvre, avec un taux de rendement prime s'établissant à 3,25 % dans le QCA à la fin de 2022 soit une hausse de 50 points en un an. La décompression a été plus importante en périphérie, supérieure à 100 points de base dans plusieurs secteurs géographiques.

### LES CHANGEMENTS D'USAGE : GISEMENT DE TRANSACTIONS POUR LE MARCHÉ FRANCILIEN ?

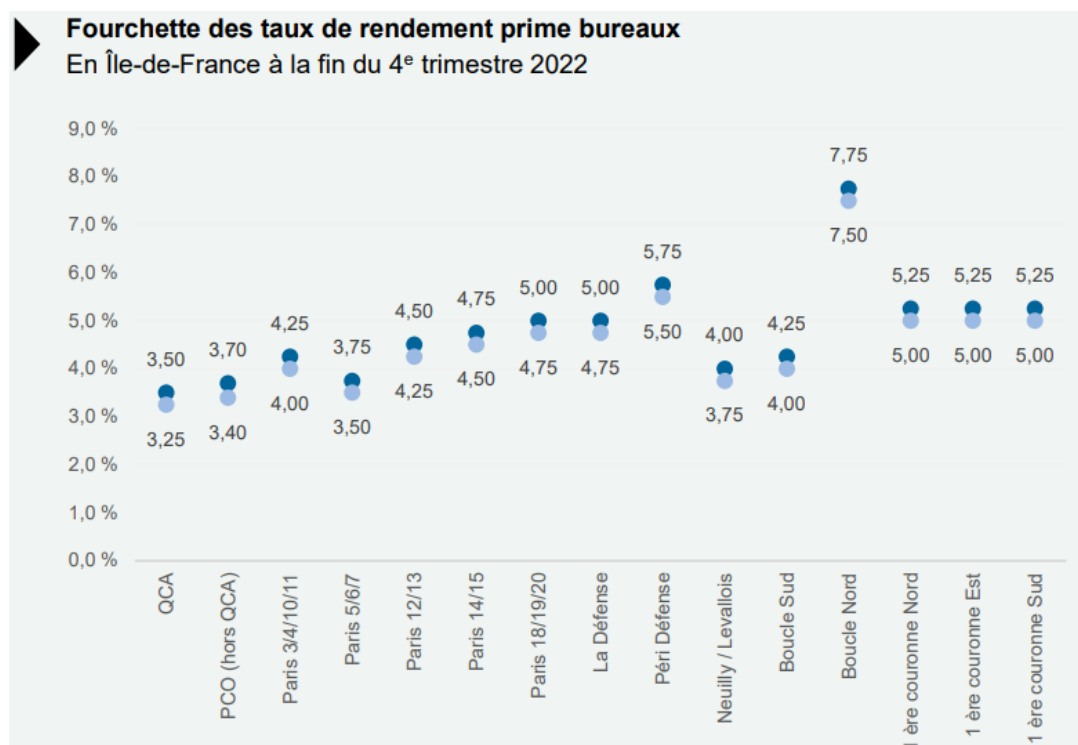
Cette correction de prix offre de belles opportunités de création de valeur aux investisseurs adaptant des immeubles aux nouvelles attentes des entreprises, pourvu que ces actifs s'y prêtent (proximité des



transports, environnement qualitatif, etc.). En revanche, dans des communes affichant des taux de vacance élevés, certains investisseurs, promoteurs, fonds ou bailleurs sociaux, saisissent l'opportunité d'acquérir des actifs obsolètes à des valeurs réajustées afin de les transformer totalement ou partiellement en logements (classiques ou résidences gérées). Cette tendance devrait s'accélérer ces prochaines années compte tenu de l'importance du nombre de m<sup>2</sup> de bureaux vacants tardant à être pris à bail (près d'un million de m<sup>2</sup> sont disponibles depuis plus de quatre ans en Île-de-France dont près des deux tiers en 2e Couronne et en Péri-Défense) et de la nécessité pour certains investisseurs français ou internationaux, parfois très exposés aux bureaux, d'augmenter leurs investissements dans le domaine du logement.

## QUELLES PERSPECTIVES POUR 2023 ?

Après la chute brutale des volumes investis en bureaux au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, ces derniers resteront probablement assez bas au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Entretenu par la poursuite du resserrement monétaire, l'attentisme des investisseurs continuera d'entraver l'activité, sur le segment des grandes transactions notamment. Le manque persistant de visibilité sur l'évolution des prix et les divergences de vues encore importantes entre vendeurs et acheteurs pèseront également sur le résultat du marché tertiaire francilien. Depuis la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre une correction des taux de rendement prime a déjà été actée, mais est restée assez limitée dans certains secteurs. Or, l'activité ne retrouvera réellement de la fluidité qu'à la condition d'un ajustement encore plus franc des valeurs et d'une reconstitution de la prime de risque immobilière. Le contexte financier, économique et géopolitique demeurant très incertain, il est difficile de prévoir quand pourrait survenir cette reprise. Mais si les conditions de marché devenaient plus favorables au 2<sup>nd</sup> semestre 2023, ceci ne se traduirait sans doute pas dans le total des volumes investis avant 2024 compte tenu de la sélectivité accrue des investisseurs et de l'allongement des durées de négociation. Par ailleurs, lorsqu'elle adviendra, la reprise sera sans doute très inégale, bénéficiant en premier lieu aux biens les plus sécurisés, les plus adaptés à la demande des utilisateurs et performants sur le plan environnemental. Si les secteurs à la vacance élevée souffriront de la sélectivité des investisseurs, les perspectives sont assez positives pour les bureaux de la capitale, même si la révision actuelle du Plan Local d'Urbanisme et le « pastillage » de centaines d'immeubles à Paris ajoute au manque de visibilité actuelle sur la valorisation des actifs.



Source : Knight Frank Le marché des bureaux – 4<sup>ème</sup> trimestre 2022

# OBJECTIF DE GESTION

## 1.1 OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la SPPPICAV, qui est réservée aux Investisseurs Eligibles, est de proposer à ces derniers une performance à long terme et, sur la base de distributions annuelles potentielles, un rendement provenant d'investissements directs ou indirects en actifs immobiliers. Ceux-ci seront essentiellement des actifs en Immobilier d'Entreprise, existant ou à créer, de bureaux, de commerces, d'activités, d'entrepôts pour l'essentiel. Les actifs seront localisés principalement en France.

La réalisation de cet objectif pourra être financée par le recours à l'endettement. Le montant cumulé de l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, et en crédit-bail sera au maximum égal à 40% de la valeur des Actifs Immobiliers détenus, directement ou indirectement par la SPPPICAV.

La SPPPICAV a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers le 05 Mai 2018.

## 1.2 PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR

La SPPPICAV est un OPPCI réservé aux « Investisseurs Eligibles ».

Ainsi, la souscription et l'acquisition des Actions de la SPPPICAV, directement ou indirectement, est réservée aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier, aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent, ainsi qu'aux investisseurs non-professionnels assimilés professionnels visés par l'article 423-14 du RGAMF.

Conformément à l'article 423-14 du RGAMF, la liste des Investisseurs Eligibles et leurs caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-dessous :

<b>Avec seuil minimum réduit d'investissement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du CMF, à savoir les clients professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du CMF, ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège ;</li><li>- tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du CMF et à l'article 314-60 ; et</li></ul>
<b>Avec un seuil minimum d'investissement supérieur ou égal à 100.000 euros</b>	Investisseurs non-professionnels assimilés professionnels visés à l'article 423-14 du RGAMF

## 2. FACTEURS DE RISQUES PROPRES A LA SPPICAV

Le capital sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces investissements connaîtront les évolutions et les aléas des marchés.

### 3.1 RISQUES DE PERTE EN CAPITAL

Le capital investi dans la SPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée du placement.

### 3.2 RISQUES LIES A LA GESTION DISCRETIONNAIRE

La méthodologie de gestion de la SPPICAV par la Société de Gestion repose sur la sélection principalement d'Actifs Immobiliers existants ou à créer, de bureaux, de commerces, mixte ou à usage d'habitation

Il existe des risques que les Actifs Immobiliers ou certains d'entre eux ne disposent plus à un moment, pour des raisons extrinsèques ou intrinsèques, des meilleurs potentiels de revalorisation, des meilleures performances ou des meilleures garanties.

La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée du placement.

### 3.3 RISQUES LIES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION/PROMOTION/DEVELOPPEMENT ET REDEVELOPPEMENT

La SPPICAV peut réaliser des opérations de restructuration d'Actifs Immobiliers, en vue d'une relocation ultérieure au travers notamment de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) ou de contrats de management pourraient être signés. La SPPICAV pourra également signer des ventes et des baux en l'état futur. Il existe un risque inhérent, en termes de coûts et de délais, dans toutes les opérations de restructuration/rénovation/développement, notamment liées aux délais d'obtention et aux risques de non obtention/ou retrait des autorisations d'urbanisme et/ou d'exploiter, ainsi qu'à la durée de la phase d'achèvement de construction (risques liés à l'absence de livraison ou d'achèvement de l'immeuble, risques de défaillance du promoteur, du maître d'œuvre et des entreprises générales,...) et de levée des réserves qui peuvent être plus importantes que prévue initialement (intempéries, grève, pénuries de matériaux, ...).

En outre, il existe un risque concernant les prestataires extérieurs et/ou sous-traitants réalisant les travaux et pouvant se trouver en défaut, engendrant des retards importants dans la livraison des constructions, dans l'attente de la mise en jeu des diverses garanties (assurances Tout Risque Chantier, Garantie Financière d'Achèvement).

### 3.4 LES FACTEURS DE RISQUES PROPRES A LA SPPPICAV ET LIES A SA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

#### Risques liés au marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et connaît périodiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact plus ou moins défavorable sur la valorisation des Actifs Immobiliers détenus, directement ou indirectement, par la SPPPICAV.

Aucune assurance ou garantie ne peut donc être donnée quant au niveau de performance des Actifs Immobiliers.

Le secteur de l'immobilier est influencé par les conditions économiques internationales, nationales, voire régionales et notamment par le niveau de la croissance économique, de l'aménagement urbain, de la demande des ménages, des professionnels ou des entreprises en termes de consommation, du niveau du chômage, de l'inflation et des taux d'intérêts.

La poche immobilière de la SPPPICAV est constituée d'Actifs Immobiliers soumis à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces Actifs Immobiliers subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux de commercialité, soit en fonction de travaux conséquents ou encore de prise en compte de nouvelles normes réglementaires ou législatives.

Ces risques sont réels et leurs survenances peuvent affecter la Valeur Liquidative et entraîner sa baisse.

Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des Actifs Immobiliers de bureaux, commerces, activités ou logistiques détenus par la SPPPICAV et à ce titre engendrer une baisse de la Valeur Liquidative. Notamment, la fluctuation des taux d'intérêt et des instruments de couverture de taux et la volatilité des marchés financiers peuvent restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'Immeubles détenus par la SPPPICAV et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la SPPPICAV et donc la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

Par ailleurs, les revenus de la SPPPICAV proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité en cas d'impayés ou par la vacance prolongée d'Actifs Immobiliers.

Le style de gestion de la SPPPICAV repose sur la sélection d'actifs immobiliers de bureaux, de commerces, d'activités ou d'entrepôts. Il existe un risque que la SPPPICAV ne soit pas investie à tout moment dans les meilleurs actifs et engendre une baisse de la valeur liquidative.

## **Risques liés au recours à l'endettement**

La SPPPICAV a recours à l'endettement dans les conditions mentionnées à l'article 4.4, à savoir que le taux d'endettement direct ou indirect, bancaire et non bancaire, et en crédit-bail de la SPPPICAV ne pourra excéder un ratio maximum de 40% (soit un coefficient de levier de 1.6) de la valeur des Actifs Immobiliers. L'effet de levier ainsi procuré permet d'amplifier les mouvements du marché et donc la variation de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV. En cas d'évolution défavorable des stratégies mises en place, la Valeur Liquidative de la SPPPICAV pourra baisser de façon plus importante que les marchés sur lesquels elle est investie. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV mais également les risques de perte.

Le recours à l'endettement peut ainsi conduire à une baisse de la Valeur Liquidative.

## **Risque lié au cout du service de la dette**

Malgré une politique éventuelle de couverture du risque de taux, la SPPPICAV pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPPICAV. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut entraîner un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

## **Risque de crédit**

Ce risque est lié à la baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers). La baisse de valeur d'un titre peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

## **Risques de contrepartie**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), d'un emprunteur (pour les avances et prêts réalisés par la SPPPICAV) et/ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

## **Risques de dépréciation des actifs immobiliers**

La poche immobilière de la SPPPICAV est constituée d'Actifs Immobiliers essentiellement à usage de bureaux, de commerces, d'activités et d'entrepôts. Leur valeur est, de ce fait, soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent.

Il ne peut être exclu, en particulier, que ces Actifs Immobiliers subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes réglementaires ou législatives. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

### 3. PATRIMOINE DE LA SOCIETE

La SPPPICAV détient à 99,90% les titres des sociétés suivantes :

- o SCI Troyon Sèvres
- o SCI Provigny Cachan
- o SCI Violet Paris
- o SCI Victor Hugo Paris
- o SCI Kleber Paris

<b>Filiales et participations</b>	<b>Capital</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>% de dé-tention</b>	<b>Résultat exercice</b>	<b>ANR</b>
SCI TROYON SEVRES	1 000 €	913 500 €	99,9%	912 500 €	-4 714 032 €
SCI PROVIGNY CACHAN	1 000 €	559 639 €	99,9%	558 639 €	2 701 509 €
SCI VIOLET PARIS	1 000 €	-156 665 €	99,9%	155 473 €	2 601 117 €
SCI VICTOR HUGO PARIS	1 000 €	67 496 €	99,9%	66 496 €	599 674 €
SCI KLEBER PARIS	1 000 €	-2 139 715 €	99,9%	-1 138 942 €	-3 637 916 €

#### 4.1 AVANCES EN COMPTE COURANT

La SPPPICAV a consenti des avances en compte courant à ses filiales pour un montant total de 99 037 383,96 € et décomposé comme suit :

- SCI Troyon Sèvres : 28 965 460 €
- SCI Provigny Cachan : 23 023 607 €
- SCI Violet Paris : 7 957 490 €
- SCI Victor Hugo Paris : 12 984 252 €
- SCI Kleber Paris : 26 106 576 €

#### 4.2 DEPOTS A VUE

Au 31 décembre 2022, la SPPPICAV détient 4 255 383 € de dépôts à vue.

## 4. DESCRIPTION DES EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Foncière Magellan a repris la gestion de la SPPICAV depuis le 13 février 2020.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022 :

- la société CFAO, locataire de l'immeuble détenu par la SCI Troyon Sèvres, a donné congé au terme de son bail. Les surfaces ont été libérées au mois de mars 2023
- la SCI Provigny Cachan a signé une promesse de vente en vue de la cession du bâtiment E à un prix hors droits et taxes de 10 500 000 €
- les 3 plateaux de bureaux détenus par la SCI Kleber Paris ont été intégralement rénovés en 2022. Les baux avec les sociétés Flornoy et Premium ont pris effet à la livraison des travaux, dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Au cours de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022, deux acomptes sur dividendes ont été distribués suite aux décisions du président prises en date du 30 août 2022 et en date du 5 décembre 2022 se décomposant comme suit :

- Actions A : 754 299 € en date du 30 août 2022 (soit un acompte sur dividende unitaire de 10,00 € par action) et 754 299 € en date du 5 décembre 2022 (soit un acompte sur dividende unitaire de 10,00 € par action)
- Actions B : 10 € en date du 30 août 2022 (soit un acompte sur dividende unitaire de 10,00 € par action) et 10 € en date du 5 décembre 2022 (soit un acompte sur dividende unitaire de 10,00 € par action)
- Actions C : 96 589 € en date du 30 août 2022 (soit un acompte sur dividende unitaire de 5,00 € par action) et 106 788 € en date du 5 décembre 2022 (soit un acompte sur dividende unitaire de 5,00 € par action)
- Actions D : 8 606 € en date du 30 août 2022 (soit un acompte sur dividende unitaire de 5,00 € par action) et 8 606 € en date du 5 décembre 2022 (soit un acompte sur dividende unitaire de 5,00 € par action)

Au cours de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022, les parts de catégorie D de l'OPPCI Immo 18 ont été créées.

### Conséquences de l'événement Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail.

Cet événement n'a toutefois pas eu d'impact significatif sur la valorisation du patrimoine, la situation financière et les résultats de la SPPICAV.

### Conséquences de la guerre en Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion.

La situation économique mondiale s'est progressivement dégradée en 2022 en raison notamment de cet événement, de la crise énergétique et de l'explosion de l'inflation.

Les remontées successives des taux d'intérêts pourraient avoir un impact sur la valorisation des actifs détenus par l'OPPCI IMMO 18.

## EVOLUTION DU CAPITAL

Le montant des souscriptions au capital reçues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022 s'élève à 8 043 774 € (avant commissions de souscriptions acquises à l'OPPCI et régularisations) se décomposant comme suit :

- Actions A : 0 € (aucune action n'a été émises)
- Actions B : 0,00 € (aucune action n'a été émises)
- Actions C : 6 043 774 € (4 920,858 actions ont été émises)
- Actions D : 2 000 000 € (1 721,170 actions ont été émises)

Au 31 décembre 2022, le capital social se répartissait comme suit :

<b>Capitaux propres OPPCI</b>	<b>99 447 530 €</b>
Actif Net A/B	76 146 592 €
Actif Net C	21 615 419 €
Actif Net D	1 685 519 €

<b>Souscripteurs</b>	<b>Actions</b>	<b>% du capital</b>
SCS SICAV RAIF (Actions A)	75 429,93	76,571%
Olifan Service (Actions B)	1,00	0,001%
Retail (Actions C)	21 357,53	21,681%
Retail (Actions D)	1 721,17	1,747%
<b>TOTAL</b>	<b>98 509,627</b>	<b>100,00%</b>

Au 31 décembre 2022, le capital est détenu par 161 associés :

Evolution de la performance de la SPPPICAV depuis le 31 décembre 2022 :

<b>Valeur Liquidative</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
Actions A	865,30 €	923,33 €	989,35 €	1 004,97 €	1 014,31 €	1 034,97 €	1 009,48 €
Actions B	865,30 €	923,33 €	989,35 €	1 004,97 €	1 014,31 €	1 034,97 €	1 009,48 €
Actions C	865,50 €	923,37 €	981,22 €	1 000,14 €	1 011,04 €	1 037,21 €	1 012,07 €
Actions D							979,28 €



## 5.1 ACQUISITIONS

Aucune acquisition n'est intervenue au cours de l'exercice 2022.

## 5.2 CESSIONS

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice 2022.

# 5. INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS PRINCIPAUX DE GESTION

## Résultats

Nous vous précisons, tout d'abord, que les comptes qui vous sont présentés ont été établis selon les formes et les méthodes légales.

Les produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier s'élèvent à 1 744 365,89 €.

Les autres produits sur actifs à caractère immobilier, constitués essentiellement de produits de Compte Courant, s'élèvent à 2 062 364,47 € et les autres charges sur actifs à caractère immobilier sont nulles.

Il en ressort un résultat de l'activité immobilière est 3 806 730,36 €. Le résultat financier est nul.

Les frais de gestion et de fonctionnement se sont élevés à 846 830,84 €.

Après prise en compte des comptes de régularisation pour un montant de 58 384,57 €, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 3 018 284,09 €.

Le montant des capitaux propres, à la clôture de l'exercice social, s'élève à 99 447 529,95 €.

## Frais de gestion

Le volume annuel des frais de fonctionnement et de gestion récurrents supporté par la Société est en conformité avec les éléments figurant dans le prospectus. Ils représentent sur l'exercice un montant de 846 830,84 €, soit 0,86% TTC de l'actif net moyen pour un maximum prévu au prospectus de 2,92 % TTC.

Ces frais comprennent :

1. La commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion et le conseil immobilier :
  - commission de gestion (actions A/B) : ces frais s'élèvent à 435 803 € TTC et représentent 0,56% TTC de l'actif net moyen des parts A/B
  - commission de gestion (actions C) : ces frais s'élèvent à 294 415 € TTC et représentent 1,51% TTC de l'actif net moyen des parts C

- commission de gestion (actions D) : ces frais s'élèvent à 18 894 € TTC et représentent 1,10% TTC de l'actif net moyen des parts D
2. Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :
- l'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale et notamment, les frais liés au suivi administratif, comptable, juridique et fiscal de la SPPICAV, les honoraires du dépositaire, du valorisateur, les frais de commissariat aux comptes, les éventuels frais de publication,
  - les honoraires de conseils divers apportés à la SPPICAV,
  - l'ensemble des coûts et charges non refacturés aux occupants et relatifs à l'entretien, à la gestion, aux impôts et aux primes d'assurances afférents aux actifs immobiliers,
  - l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, et notamment les frais et commissions de location et recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents.

Ces frais s'élèvent à 97 719 € TTC et représente 0,10% TTC de l'actif net moyen global.

L'actif net moyen est la somme algébrique des actifs nets rapportée au nombre de jours écoulés sur la période et s'élève à 98 876 438,15 €.

## Rémunération

### Politique de rémunération

Conformément aux dispositions de la Directive AIFM (2011/61/UE), Foncière Magellan s'engage à établir, mettre en œuvre et maintenir des politiques, procédure et pratiques de rémunération permettant d'aligner les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

Les sociétés de gestion soumises au régime de la directive AIFM sont tenues de respecter en matière de rémunération variable de leurs collaborateurs identifiés comme preneurs de risque des règles spécifiques qui sont définies par la directive.

Certaines de ces règles ne sont toutefois pas applicables à Foncière Magellan qui peut bénéficier de l'application du principe de proportionnalité, eu égard notamment :

- Entreprise de moins de 50 salariés,
- La valeur des portefeuilles de FIA sous gestion n'excède pas 1,25 milliards d'euros,
- Plafonnement des rémunérations variables fixé à 100.000 euros.

La rémunération versée par Foncière Magellan est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable. La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, les locataires, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion). La rémunération variable peut atteindre 20% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 10 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, Foncière Magellan ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices. La politique de rémunération mise en place par Foncière Magellan s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion – agir au

mieux des intérêts des clients – et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion. Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, Foncière Magellan n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, annuellement et en tant que de besoin.

Au 31 mars 2023, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 3 162 K€ pour 40 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables à hauteur de 25 %. Du fait du nombre réduit de « gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques » le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

## 6. TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS

Exercice	2022	2021	2020	2019	2018
<b>1. Capital fin d'exercice</b>					
Capital	97 740 773,67 €	94 690 773,63 €	74 333 879,15 €	61 820 409,97 €	25 599 629,35 €
Nombre d'Actions A/B émises	75 430,93	75 430,93	59 407,17	59 407,17	26 760,26
Nombre d'Actions C émises	21 357,53	16 436,67	15 032,43	8 101,53	-
Nombre d'Actions D émises	1 721,17				
<b>2. Opérations et résultat de l'exercice</b>					
Produits de l'activité immobilière	3 806 730,36 €	2 914 931,26 €	1 762 385,33 €	1 027 132,23 €	198 050,66 €
Résultat y compris les comptes de régularisations	3 018 284,09 €	2 169 615,54 €	892 747,67 €	1 058 650,15 €	42 543,27 €
Montant des bénéfices distribués	-1 729 207,27 €	-2 139 678,65 €	-1 008 386,74 €	-639 978,32 €	0 €
<b>3. Résultat par action</b>					
Résultat par Actions A/B	32,91 €	25,60 €	15,39 €	17,38 €	1,58 €
Résultat par Actions C	23,14 €	14,50 €	-1,45 €	3,20 €	-
Résultat par Actions D	24,06 €				

## 7. INFORMATION GENERALE SUR L'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Conformément aux dispositions réglementaires, l'expert immobilier intervenu en vue de déterminer la valeur immobilière des actifs est Savills Valuation.

### 8.1 VALEURS AU 31 DECEMBRE 2022 :

ACTIFS	SEVRES	CACHAN	VIOLET	VICTOR HUGO	KLEBER	TOTAL
Adresse	18-24 rue Troyon	8-10-12-16 rue de Provigny	22 rue Violet	179 avenue Victor Hugo	87-89 avenue Kleber	
Ville	92310 Sèvres	94230 Cachan	75015 Paris	75016 Paris	75016 Paris	
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Surface totale	7 705 m <sup>2</sup>	10 083 m <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup>	1 079 m <sup>2</sup>	1 517 m <sup>2</sup>	<b>21 634 m<sup>2</sup></b>
Loyer annuel (€)	2 607 453 €	2 100 088 €	614 419 €	678 497 €	1 169 251 €	<b>7 169 708 €</b>
Preneurs	CFAO (congé mars 2023)	Chantelle	Sofinord	Alma Capital	Flornoy / Premium	
Taux d'occupation	100%	100%	100%	100%	100%	<b>100%</b>
Valeur HD (€)	33 200 000 €	35 400 000 €	12 900 000 €	19 800 000 €	35 000 000 €	<b>136 300 000 €</b>
% dans la poche immo	29%	24%	9%	14%	24%	<b>100%</b>

La Société de Gestion a évalué les immeubles et droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV à la valeur actuelle, par référence à la valeur de marché.

### 8.2 ASSURANCE :

Nous vous confirmons que conformément à l'article L. 214-55-1 al. 1 du Code Monétaire et Financier, l'expert externe en évaluation a souscrit une police d'assurance auprès de Howden sous le numéro P20A292343P et couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de sa mission

## 8. SITUATION A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

A la clôture de l'exercice, le montant total du bilan de la société s'élève à 100 873 305,74 €, pour un montant d'actif à caractère immobilier de 96 587 740,51 €.

La valeur liquidative au 31 décembre 2022 ressort à 1009,48 € pour les Actions A/B, 1 012,07 € pour les Actions C et 979,28 € pour les Actions D. L'actif net s'élève à 76 145 582,08 € pour les Actions A, 1 009,48 € pour les Actions B, 21 615 419,35 € pour les Actions C et 1 685 519,04 € pour les Actions D.

## 9. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat net de 3 018 284,09 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'affectation du résultat sera décidée par l'Assemblée Générale d'approbation des comptes portant sur l'exercice de la société clos au 31 décembre 2022.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'un acompte sur dividendes de 1 729 207,27 € a été mis en distribution au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et réparti sur les différentes catégories de parts comme suit :

- Actions A : une distribution unitaire de 20,00 €
- Actions B : une distribution unitaire de 20,00 €
- Actions C : une distribution unitaire de 10,00 €
- Actions D : une distribution unitaire de 10,00 €

## 10. DEPENSES VISEES A L'ARTICLE 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons qu'aucune dépense et charge non déductibles fiscalement visées aux articles 39-4 et 39-5 dudit Code ne figure au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

# 11. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE

## 12.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Composition du Conseil d'administration

*A ce jour, le Conseil d'Administration est composé de quatre membres :*

- **Monsieur Nicolas James** (Président et administrateur) :
  - o Nommé aux fonctions d'administrateur le 15 juin 2018 lors de la constitution de la SPPPICAV et aux fonctions de Président du conseil d'administration par la réunion du conseil d'administration du 15 Juin 2018.
  - o Ses mandats arriveront à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- **Monsieur Hein Donders,**
  - o Nommé aux fonctions d'administrateur le 15 juin 2018 lors de la constitution de la SPPPICAV.
  - o Son mandat arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- **Monsieur Rudy Brunellière,**
  - o Nommé aux fonctions d'administrateur le 15 juin 2018 lors de la constitution de la SPPPICAV.
  - o Son mandat arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- **Monsieur Jean Dominique Pago,**
  - o Nommé aux fonctions d'administrateur le 15 juin 2018 lors de la constitution de la SPPPICAV.
  - o Son mandat arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- Rôle du Conseil d'Administration

*Le rôle du Conseil d'Administration est défini par la loi et les statuts.*

*Le Conseil d'Administration est notamment investi des attributions suivantes :*

- Déterminer les orientations de l'activité de la Société et veiller à leur mise en œuvre ;
- Se saisir de toute question intéressant le bon fonctionnement de la Société ;
- Régler par ses délibérations les affaires qui la concernent ;
- Autoriser l'octroi de sûretés ou garanties nécessaires à la conclusion de contrat relevant de son activité,
- Se tenir régulièrement informé des projets d'acquisition, de cession ou de modification de la politique d'endettement de la Société.

- Réunions et information du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président aussi souvent que l'intérêt de la SPPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation. Les convocations sont faites par tous moyens, même verbalement.

Le tiers au moins de ses membres peut demander au président de convoquer le conseil sur un ordre du jour déterminé. La Société de Gestion peut également demander au président

de convoquer le conseil sur un ordre du jour déterminé. Le président est lié par ces demandes. La présence de la moitié au moins des membres du conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Le conseil d'administration pourra en outre prendre ses décisions par tout moyen qu'il jugera approprié compte tenu des circonstances sans qu'il soit nécessairement besoin d'une réunion physique de ses membres. Le conseil d'administration pourra ainsi délibérer par téléphone, e-mail, vidéo conférence ou tout autre moyen susceptible de permettre un débat. Pour la validité de ces réunions, l'assistance de la moitié au moins des administrateurs sera nécessaire, les administrateurs absents devant néanmoins avoir été préalablement prévenus par courrier, télécopie ou tout autre moyen de l'objet des décisions à prendre.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, réputés tels ou représentés.

Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage des voix, la voix du président de séance est prépondérante. Tout administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'administration à l'effet de voter en son lieu et place. Cette procuration, qui doit être écrite et remise au président, ne peut être valable que pour une séance du conseil. Chaque administrateur ne peut, toutefois, représenter comme mandataire qu'un seul de ses collègues au cours d'une même séance.

## **12.2 PRESIDENCE - DIRECTION GENERALE**

Conformément à l'article L. 214-63 du Code monétaire et financier, la direction générale de la SPPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, par la Société de Gestion. La Société de Gestion assume par ailleurs les fonctions de Président de la SPPPICAV au sens de l'article L. 227-6 du Code de commerce.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Sous réserve des pouvoirs que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux associés et au conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, la Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux associés et au conseil d'administration. La Société de Gestion représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La Société de Gestion peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## 12. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DETONTOLOGIE DE LA SOCIETE DE GESTION

La gestion de l'OPPCI est assurée par Foncière Magellan ayant son siège social au 3 rue Anatole de la Forge, 75017 Paris, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2014 sous le numéro GP-14000048.

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille, FONCIERE MAGELLAN dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par la Société de Gestion. Son dispositif de contrôle est basé notamment sur l'identification des risques.

Il conseille et assiste également, la Direction Générale et les collaborateurs de la Société de Gestion afin que cette dernière exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

FONCIERE MAGELLAN dispose d'une politique de meilleure sélection explicitant les principes mis en œuvre. Dans le cadre de la gestion des OPPCI, la Société de Gestion sélectionne au regard de l'intérêt des actionnaires et de l'objectif de gestion les actifs immobiliers et les instruments du marché monétaire ou les certificats de dépôts. Cette politique est disponible sur simple demande auprès de FONCIERE MAGELLAN.

## 14. INFORMATIONS RELATIVES AUX CONVENTIONS REGLEMENTEES

En application des dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre :

- d'une part la Société de Gestion / l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la SPPICAV,
- et d'autre part, une société dont la SPPICAV possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital, à l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Par ailleurs, votre Commissaire aux comptes a été avisé de l'absence de conventions conclues au cours de l'exercice écoulé et autorisées en application de l'article L.227-10 du Code de commerce ainsi que de conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## 15. ACTIVITES DE LA SOCIETE EN MATIERE D'ESG / TAXONOMIE VERTE DE L'UNION EUROPEENNE

Aucune activité en matière d'environnement, social et gouvernemental n'a été réalisée.

Le fonds est classifié article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie



d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, la Société de gestion veillera toutefois dans les conditions convenues avec les investisseurs à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

La Société de Gestion intègre dans ses décisions de gestion les incidences négatives importantes susceptibles, si elles surviennent, d'avoir des impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et la valeur de l'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site de la société de gestion.

## 16. EVOLUTION PREVISIBLE DE L'ACTIVITE

La Société va poursuivre la gestion et la valorisation de ses actifs immobiliers. Conformément à son activité de SPPPICAV, la Société est toujours à la recherche de nouvelles opportunités d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers dans les conditions prévues à l'article L. 214-36 du Code Monétaire et Financier.

## 17. INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET LES RACHATS

Au cours de l'exercice clos au 31/12/2022, les Actions C ont été souscrites pour un montant de 6 043 773,80 €.

Au cours de l'exercice clos au 31/12/2022, les Actions D ont été souscrites pour un montant de 2 000 000 €.

## 18. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET SUIVI DES RATIOS

31 décembre 2022	Ratio	Limite (cf. Prospectus)
Ratio immobilier	92,80%	0% min. et 98% max. durant les 3 premières années A compter de la 4ème année, 75% min. et 98% max.
Ratio de liquidité	2,90%	2% min. et 100% max. durant les 3 premières années A compter de la 4ème année, 2% min. et 20% max.
Ratio autres actifs	4,30%	-
Ratio d'endettement	33,44%	40% max.

L'actif de la SPPPICAV est majoritairement constitué d'actifs immobiliers à hauteur de 92,80% qui représentent des actifs non liquides. Par définition, ces actifs présentent une faible liquidité par rapport à certains produits de type Actions/OPC. La cession du patrimoine de la SPPPICAV pourrait nécessiter un délai important qui peut être allongé en période de tension sur le marché immobilier.

## 19. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

La société CFAO, locataire de l'immeuble détenu par la SCI Troyon Sèvres, a libéré les surfaces au mois de mars 2023. Dans le cadre de son départ une indemnité de 400 000 € hors taxes a été versée par le preneur au bailleur.

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 MAI 2023

## ORDRE DU JOUR

- Rapport sur la gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Lecture des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 et quitus,
- Affectation du résultat,
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions spéciales visées à l'article L 227-10 du Code de commerce et approbation desdites conventions,
- Pouvoirs en vue des formalités.

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS

### PREMIÈRE DÉCISION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Conseil d'Administration et à la Société de Gestion.

### DEUXIÈME DÉCISION

L'Assemblée Générale après avoir pris acte que le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 3 018 284,09 € décide de procéder à une distribution de dividende d'un montant de 1 729 207,27 € correspondant au montant des acomptes versés au cours de l'exercice 2022 et décide de l'affectation suivante :

TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT	décomposition par catégorie d'actions				Affectation au titre de l'OPPCI IMMO 18
	A	B	C	D	
Régularisation du résultat net	- €	- €	58 384,57 €	- €	58 384,57 €
Résultat de l'exercice	2 482 659,33 €	32,91 €	435 796,07 €	41 411,20 €	2 959 899,51 €
Résultat sur cession d'actifs	- €	- €	- €	- €	- €
Régularisation des cessions d'actifs	- €	- €	- €	- €	- €
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 1 508 598,58 €	- 20,00 €	- 203 376,99 €	- 17 211,70 €	- 1 729 207,27 €
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Sommes restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>974 060,75 €</b>	<b>12,91 €</b>	<b>290 803,65 €</b>	<b>24 199,50 €</b>	<b>1 289 076,81 €</b>
Report des résultats nets	422 664,74 €	13,47 €	4 001,61 €	- €	426 679,82 €
Report des plus-values nettes (1)	- €	- €	- €	- €	- €
Régularisation sur les comptes de reports	- €	- €	- 9 000,34 €	- €	- 9 000,34 €
<b>Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>422 664,74 €</b>	<b>13,47 €</b>	<b>- 4 998,73 €</b>	<b>- €</b>	<b>417 679,48 €</b>
<b>Total des sommes à affecter (III = (I) + (II))</b>	<b>1 396 725,49 €</b>	<b>26,38 €</b>	<b>285 804,92 €</b>	<b>24 199,50 €</b>	<b>1 706 756,29 €</b>
Distribution	- €	- €	- €	- €	- €
Report des résultats nets antérieurs	1 396 725,49 €	26,38 €	285 804,92 €	24 199,50 €	1 706 756,29 €
Report des plus-values nettes (1)	- €	- €	- €	- €	- €
Incorporation au capital	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Total des sommes affectées (IV)</b>	<b>1 396 725,49 €</b>	<b>26,38 €</b>	<b>285 804,92 €</b>	<b>24 199,50 €</b>	<b>1 706 756,29 €</b>

L'Assemblée Générale prend acte que le montant global distribué correspond à :

- o 20 € par action de catégorie A
- o 20 € par action de catégorie B
- o 10 € par action de catégorie C
- o 10 € par action de catégorie D

et qu'aucune somme ne doit être distribuée à l'issue de l'assemblée.

Il est rappelé que les dividendes versés au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

<i>Exercice clos en :</i>	<i>Dividende versé</i>	<i>Dividende versé par actions</i>
2021	1 672 128,66 €	20,00 € par action de catégorie A 20,00 € par action de catégorie B 10,00 € par action de catégorie C
2020	1 475 936,73 €	23,87 € par action de catégorie A 23,87 € par action de catégorie B 4,00 € par action de catégorie C
2019	639 978,32 €	10,50 € par action de catégorie A 10,50 € par action de catégorie B 2,00 € par action de catégorie C

## TROISIÈME DÉCISION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 227-10 du Code de commerce, approuve ce rapport et les opérations qui y sont mentionnées.

## QUATRIÈME DÉCISION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE  
CLOS LE 31 DECEMBRE 2022