



# IMMOVAL/2022

## DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

**30/06/2023**

IMMOVAL 2022 est une solution d'investissement FPCI, engagée dans l'aménagement des territoires en région.

IMMOVAL 2022 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 2022 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 2022 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 2022 comporte un risque de perte en capital.



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Le premier semestre de l'année 2023 s'est déroulé dans un contexte d'incertitude, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation.

Le secteur immobilier a été fortement impacté par une baisse significative des transactions dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, avec une diminution de 53% par rapport au premier semestre de l'année précédente. Cette tendance s'explique en grande partie par les hausses successives des taux d'intérêt imposées par les banques centrales et les anticipations de baisse des prix. Les taux de rendements des actifs, aussi bien en province qu'en région parisienne ont dès lors été revus à la hausse.

L'incertitude entourant les perspectives économiques a également eu un effet dissuasif sur la demande de bureaux au cours du premier semestre, avec seulement 421 000 m<sup>2</sup> de demande placée, un niveau similaire à celui de la période de la pandémie.

Le taux de vacance moyen s'est globalement accru à 7,4% en Île-de-France, atteignant même un pic de plus de 12% dans le Croissant Ouest et La Défense. Malgré ces défis, les valeurs locatives des meilleurs actifs en France ont tout de même augmenté de 3% sur un an, en grande partie en raison de la hausse des loyers dans le Quartier Central des Affaires parisien. Toutefois, dans les zones où l'offre est abondante, les mesures d'incitation déjà élevées ne seront probablement pas suffisantes pour attirer les locataires potentiels, et une modération des loyers de base sera nécessaire.

Dans ce contexte, nous accordons une importance primordiale à la programmation des actifs à développer. Notre réflexion, menée systématiquement avec l'ensemble des parties prenantes du territoire, vise à intégrer les préoccupations environnementales tout en répondant aux besoins des futurs utilisateurs. Il est impératif de répondre à ces enjeux afin de susciter l'intérêt des investisseurs.

Foncière Magellan a fait preuve d'une prudence renforcée sur ses investissements depuis plusieurs mois au vue du contexte. Aujourd'hui, de nouvelles opportunités d'investissement commencent à affluer et font ainsi l'objet d'études minutieuses par les équipes de Foncière Magellan.

Nous vous remercions pour votre confiance,

**Steven PERRON**

Président de Foncière Magellan

### LES STRATÉGIES DÉPLOYÉES SONT EN PARFAITE ADÉQUATION AVEC LES AMBITIONS DU FPCI IMMOVAL 2022 :

- 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.

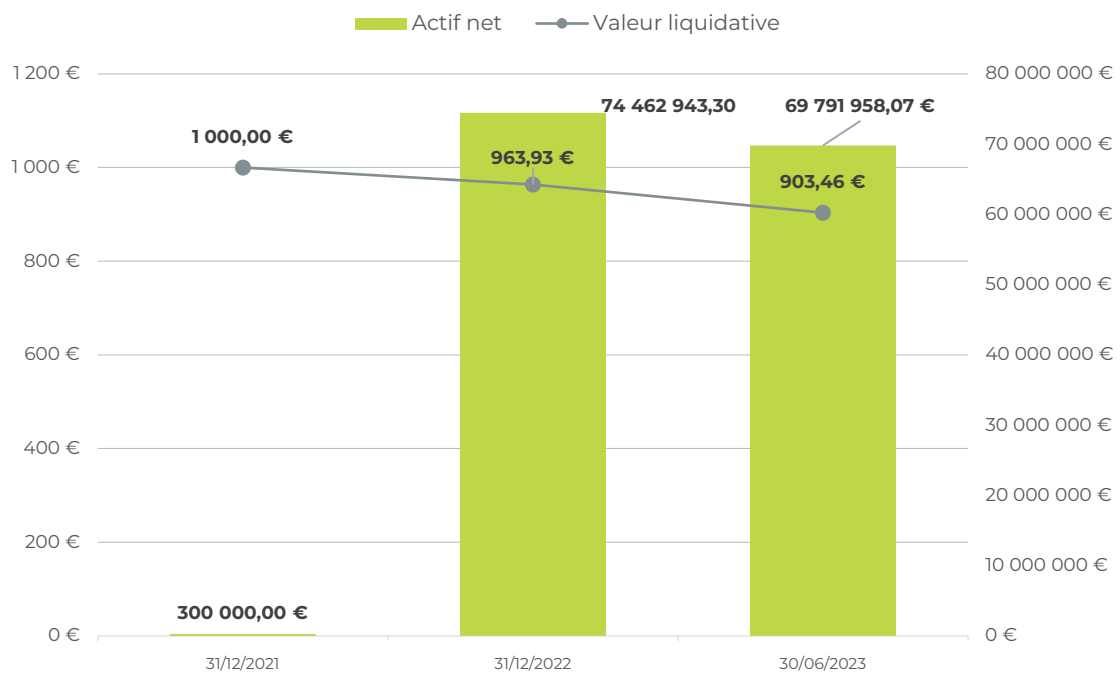
## PERFORMANCES AU 30/06/2023

<b>ACTIF NET PARTS A</b> 69 791 958,07 €	<b>NOMBRE DE TITRES A EN CIRCULATION</b> 77 249,12077	<b>VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART A</b> 903,46 €
---	--	--

Au 30 juin 2023, nous observons une baisse de la valeur liquidative du fonds par rapport à la valeur au 31 décembre 2022.

Cette évolution de - 6% s'explique principalement par l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus. L'expert immobilier a revu à la hausse les taux de capitalisation retenus en raison de la hausse des taux constatée sur l'ensemble des marchés sur la période.

## ACTIFS NET & VALEUR LIQUIDATIVE PART A



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. IMMOVAL 2022 ne garantit pas le capital investi. IMMOVAL 2022 comporte un risque de perte en capital.

## ÉTAT DU PORTEFEUILLE

<b>A - INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>38 732 231,80€</b>
<b>B - DISPONIBILITÉS</b>	<b>31 140 949,53€</b>
<b>C - DETTES</b>	<b>72 188,60 €</b>
<b>TOTAL ACTIF NET FPCI ((A) + (B) - (C))</b>	<b>69 800 992,73€</b>

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 juin 2023.



*Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.*

## PORTEFEUILLE DU FONDS



### ATLANTE I SAINT HERBLAIN (44)

L'immeuble Atalante est situé au sein d'une zone d'activité tertiaire active, la ZAC du Moulin Neuf. Cette zone d'activité se trouve à l'ouest de Nantes, sur la commune de Saint Herblain, au niveau de la Porte d'Ar Mor, proche de la zone commerciale Atlantis.

L'immeuble développe une superficie de 3 786m<sup>2</sup> en R+2 et est occupé à 45% par 5 locataires. L'actif dispose d'un très bon niveau de parking (1 place pour 40m<sup>2</sup>) et les parties privatives et communes ont été rénovées récemment.

La possibilité de développer un immeuble de 3 000 m<sup>2</sup> sur la parcelle a été identifiée et les études sont en cours.

**Pour cette opération, la stratégie adoptée est une revente de l'immeuble à la découpe et la cession d'une partie du foncier permettant le développement d'un nouvel ensemble immobilier.**

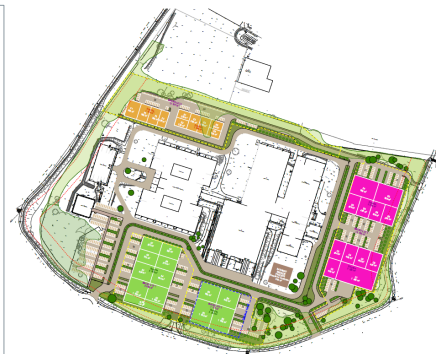


### BENTA I SAINT-GENIS-LAVAL (69)

Le site BENTA est composé de 12 immeubles bâtis sur une parcelle de 159 000 m<sup>2</sup>. Sur les plus de 55 000 m<sup>2</sup> que développe le site, 38 682 m<sup>2</sup> sont loués à la société pharmaceutique Benta pour une durée de 12 ans.

Les biens se situent dans la commune de Saint-Genis-Laval, dans le département du Rhône, située à quelques kilomètres au sud-ouest de Lyon. Il s'agit d'une commune à dominante résidentielle, assez appréciée pour l'habitation, comportant également plusieurs zones industrielles. Le site dispose d'une excellente desserte routière (A 450 à 1km et A7 à 5km) mais aussi de plusieurs arrêts de bus directement devant l'entrée et des accès gares et aéroport à respectivement 10 et 33 km.

**Nous avons entamé des études en partenariat avec un promoteur local en vue de développer plus de 20 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités sur le foncier résiduel. Nous prévoyons de déposer la demande de permis au premier trimestre 2024.**



## PORTEFEUILLE DU FONDS



### BASSO CAMBO I TOULOUSE (31)

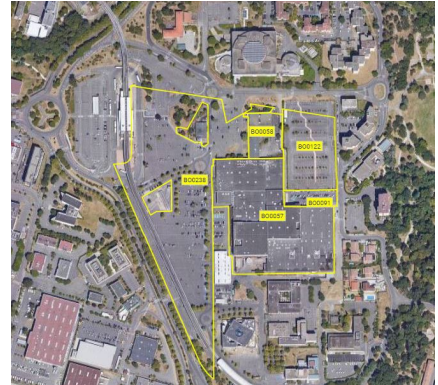
L'acquisition de 5 volumes immobiliers représentant 26 cellules commerciales, au sein de l'ensemble immobilier commercial Basso Cambo, situé sur la commune de Toulouse.

Le centre commercial est composé de d'une galerie marchande et d'un hyper marché, ainsi que de stationnements extérieurs.

Une AFUL a été constituée afin de gérer l'ensemble immobilier car d'autres lots sont détenus par Casino et par la métropole de Toulouse.

Le centre commercial est implanté dans une zone a redynamiser au pied du métro. Les discussions avec les pouvoirs publics locaux sont en cours pour redéfinir précisément le devenir du site.

**Pour cette opération, la stratégie adoptée est une revente de l'immeuble après obtention des autorisations administratives à un opérateur qui sera chargé de procéder au redéveloppement de l'intégralité du site.**



## CARACTÉRISTIQUES

Type de fonds : Fonds Professionnel de Capital Investissement

Forme juridique : FPCI

code **ISIN** Part A : FR0014006J05

Date de lancement : 20/12/2021

Actif net de la Part A  
au 30/06/2023 : 69 791 958,07 €

Actif net du FPCI au 30/06/2023 :  
69 800 992,73 €

Valorisation : semestrielle

Fin de la période de souscription :  
30/09/2022

Date d'échéance du FPCI : 20/12/2027

Domicile : France

Devise du fonds : EUROS

Société de Gestion : Foncière Magellan

Valorisateur : Société Générale

Dépositaire : Société Générale

Evaluateur Immobilier :  
Cushman & Wakefield

Commissaire aux comptes : KPMG

### 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.

## TAXONOMIE EUROPÉENNE

**La « Taxonomie 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 »**

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- atténuation des changements climatiques,
- adaptation aux changements climatiques,
- utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- prévention et contrôle de la pollution,
- protection des écosystèmes sains.

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.

Ces critères sont actuellement en attente de publication au Journal Officiel de l'Union Européenne. 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 colégislateurs 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. »