



OPPCI
IMMO / 18

RAPPORT ANNUEL 2020

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

AGRÉMENT AMF : n°SPI20140008

SIÈGE SOCIAL : 30 avenue Camus 44000 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.	GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020.....	4
III.	RAPPORT DE GESTION.....	5
IV.	TEXTE DES RÉOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 27 MAI 2021.....	25
V.	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020.....	27

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 2020
- vous rendre compte de l'activité de l'OPPCI IMMO 18 au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2020
- soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2020.

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 2020,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ; quitus à la Société de Gestion,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- 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 2020 ;
- le texte des résolutions soumises à votre approbation.

GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2020

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

L'année 2020 aura été une année pour le moins difficile et remplie d'incertitudes. En effet, les tensions géopolitiques du début d'année, la pandémie mondiale, les élections américaines ainsi que les négociations de la future relation commerciale entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne auront pesé sur l'investissement des entreprises, la consommation et la croissance mondiale. Un espoir est néanmoins permis en ce qui concerne l'économie en 2021. En effet, la campagne de vaccination lancée contre la Covid19 devrait réduire les risques de disruption dues à de nouvelles vagues de contamination. De plus, des mesures de soutien budgétaire et monétaire de grande ampleur ont été mises en place et devraient permettre de soutenir l'économie.

Un dernier trimestre actif

Les différentes actions, massives, menées par les banques centrales et notamment la BCE, ont eu pour conséquence de poursuivre la baisse des taux financiers et ce pour une durée plus longue encore. Dans ce contexte, le couple risque / rendement de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs, préservant voire renforçant son statut de valeur refuge.

Cependant, le confinement et les contraintes sanitaires (difficultés pour voyager, etc.) ont pesé sur les volumes. Après une baisse enregistrée entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre, l'activité a continué de progresser au cours du 2^{ème} semestre, permettant de rattraper le retard. Un peu plus de 28 milliards ont été investis en France en immobilier d'entreprise. Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme.

Les bureaux toujours recherchés

Malgré des volumes en retrait, les bureaux sont restés la classe d'actif privilégiée. Les interrogations liées à la crise sanitaire et aux nouveaux modes de travail, ont conduit à une certaine prudence des investisseurs sur le marché tertiaire. Plus sélectifs, leurs critères se portent davantage sur la qualité des locataires, la durée restante du bail ou encore l'état locatif. Malgré des niveaux de prix élevés, ces derniers sont friands des actifs sécurisés et défensifs. Bénéficiant d'un certain niveau de repricing les actifs *value add* ou encore *core +* ont également été présents.

Ainsi cela a mené à un repricing à la baisse dans les bureaux : de moins de 5% pour les actifs sécurisés, de 10% à 15% pour les actifs moins sécurisés, de 15% à 30% pour les actifs à valeur ajoutée. La correction haussière des rendements devient plus forte vis-à-vis des actifs « à risque » ou encore « secondaires », tandis qu'elle est plus modérée voire nulle pour les produits plus sécurisés et très bien situés.

Sur le segment du retail, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît fondamentalement remis en question. Néanmoins, même si le contexte apparaît incertain, cette classe

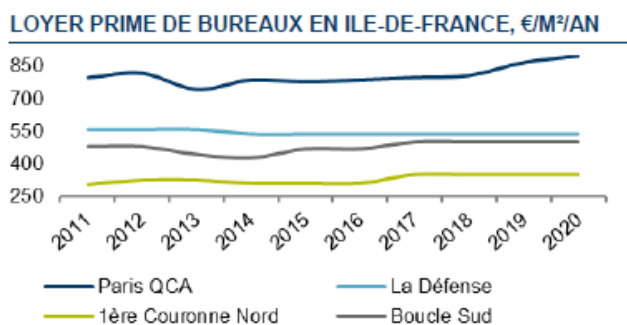
d'actif a montré une certaine résistance. Les commerces en pieds d'immeuble ont totalisé près de la moitié des volumes, tirés notamment par les différentes cessions de Monoprix, ou encore des actifs situés sur les artères prime (rue du Faubourg Saint Honoré, avenue des Champs Elysées ou encore le boulevard Saint Germain).

L'engouement pour les locaux d'activités et la logistique, déjà très fort, s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la supply chain et l'accélération de la montée en puissance de e-commerce. Le taux prime a poursuivi sa compression, atteignant désormais 3,75%, soit le plus attractif en Europe.

Les bureaux en Ile de France

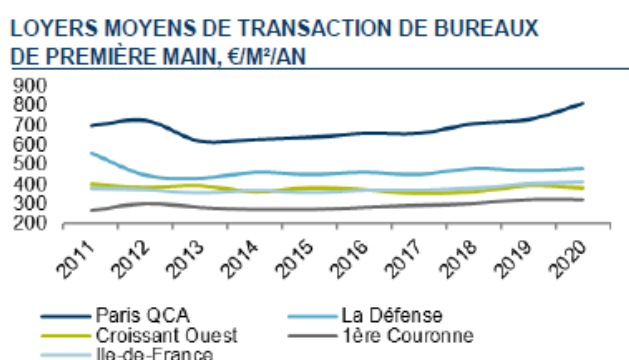
Loyer prime : en hausse dans le QCA, globalement stable ailleurs...

Au cours du 4^{ème} trimestre 2020, quelques signatures sur des surfaces significatives ont permis au loyer prime de Paris QCA de se positionner autour de 900€/m²/an, en progression de 3% en un an. Sur les autres secteurs, la tendance générale est plutôt à la stabilité à l'exception de la Périphérie de La Défense qui affiche une légère inflexion (400€/m²/an en 2020 contre 420€/m²/an en 2019). Le scénario de la crise financière de 2008 - 2009 qui avait vu le loyer prime du QCA baisser de 820 à 650€/m²/an entre les deux années a peu de chances de se répéter. L'évolution de ces loyers au cours de l'année de 2021 doit en effet s'analyser à l'aune des exigences qualitatives renforcées par les mutations actuelles de l'immobilier tertiaire et des attentes des utilisateurs. S'agissant du prime et donc de la meilleure proposition de services et de valeur ajoutée, on peut penser que les immeubles concernés bénéficieront toujours de la préférence des entreprises dans la recherche de leurs nouvelles implantations.



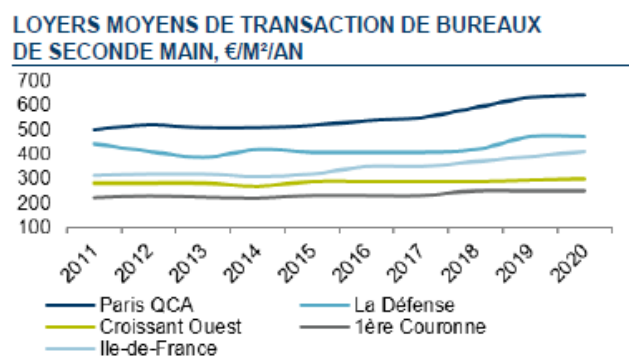
Loyer de première main : hausse [paradoxale] de 2%

La forte contraction des commercialisations de bureaux alors même que l'offre immédiate augmente n'a pour l'instant pas d'effet baissier sur les valeurs locatives de transactions de bureaux : les surfaces de première main (neuves ou restructurées) se sont transactées à des loyers en hausse de 2% en moyenne en Ile-de-France (410€/m²/an) en un an, et +9% à Paris QCA qui confirme un positionnement à plus de 800€/m²/an. Ce mouvement haussier concerne également les autres micro-marchés de la Capitale dans une ampleur plus mesurée, de +1% à 8% selon les secteurs considérés. L'ajustement mineur des loyers de première main (-3%) dans le Croissant Ouest est essentiellement lié à la concentration des signatures dans des communes les plus accessibles en termes de valeurs; il masque une progression des loyers en Boucle Sud par exemple (+4% en un an pour atteindre 470€/m²/an en moyenne). Les nouvelles exigences des entreprises quant à la qualité des surfaces et des services proposés devraient contenir une potentielle correction des loyers en 2021.



Loyer de seconde main : premiers ajustements visibles

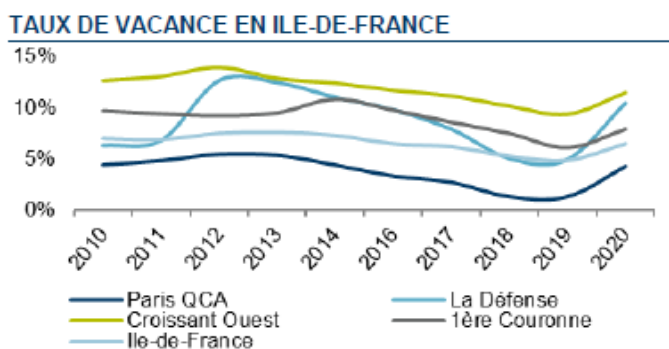
L'équation est plus compliquée concernant les surfaces de seconde main ; les premiers ajustements de valeurs sont d'ores et déjà perceptibles dans le QCA (630€/m²/an en moyenne et -5% pour les signatures du 4^{ème} trimestre 2020) et en Boucle Sud (320€/m²/an, -3%). Ce mouvement devrait s'amplifier et concerner davantage de secteurs à mesure que le déséquilibre entre l'offre (3,6 millions de m² vacants début 2021) et la demande placée (1,7 million de m² espéré) se fait jour. La Défense et sa périphérie, et la Première Couronne Nord sont sous surveillance compte-tenu de leur niveau déjà élevé de vacance. Le marché parisien et les micros marchés de Neuilly-Levallois ou encore la Première Couronne Est ont encore les moyens de résister à ce mouvement, les propriétaires disposant d'une marge de manœuvre au travers des mesures d'accompagnement si, d'aventure, la conjoncture dégradée du marché locatif devait se prolonger en 2021.



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

Taux de vacance : hausse généralisée mais toujours grands écarts

Sans surprise, les taux de vacance -6,5% en moyenne en Ile-de-France- sont orientés à la hausse, et se positionnent dans une fourchette allant de 4,3% dans la Capitale (3,4% à Paris QCA) à 10-11% à La Défense, dans le Croissant Ouest et en Première Couronne Nord. La convalescence du marché des bureaux en 2021 en termes de consommation tertiaire devrait alimenter la poursuite de cette tendance haussière de l'offre ; nos estimations des disponibilités à un an indiquent un volume global de 5,1 millions de m² (+14% en un an). L'alourdissement de l'offre va concerner essentiellement Paris, la Première Couronne Nord et le Croissant Ouest.



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

Perspectives

Dans un contexte anxigène, la réévaluation du risque à l'aune de la crise, et des questions qu'elle pose à moyen terme, est de mise pour tous les actifs requérant un travail de création de valeur, aboutissant pour certains à un repricing.

Compte tenu des encours importants dans les fonds souverains, les fonds de pension ou d'investissement, chez les assureurs et dans les SCPI... le marché tertiaire reste bien orienté, malgré un potentiel déficit d'offre au 1^{er} semestre.

L'engouement pour la logistique devrait se poursuivre. Les stratégies de diversification au sein de cette classe d'actif devaient également continuer à se déployer vers des actifs plus spécifiques tels que les locaux d'activités, les produits de logistique urbaine ou encore les data centers.

Sur le segment du retail, les investisseurs aborderont ce segment avec prudence et sélectivité. A moyen terme, la vacance de certains actifs, couplée à la baisse des valeurs pourrait créer des opportunités de repositionnement pour ces actifs, notamment sur des usages alternatifs, tels que de la logistique.

Bien qu'il puisse y avoir des ajustements de prix sur certains secteurs, les perspectives restent plutôt bien orientées pour 2021, avec un bon niveau d'activité attendu, notamment des investisseurs en fonds propres (fonds de pension, compagnies d'assurance, fonds souverains, etc.).

L'abondance des liquidités à placer couplée à une prime de risque attractive constituent ainsi les moteurs essentiels du marché de l'investissement, et ce, malgré le resserrement des conditions de financement.

Sources : BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield, Immostat et CBRE Research

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 PROFILTYPE 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 :

Avec seuil minimum réduit d'investissement	<ul style="list-style-type: none">– 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 ;– 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
Avec un seuil minimum d'investissement supérieur ou égal à 100.000 euros	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

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	% de détention	Résultat exercice	ANR
SCI TROYON SEVRES	1 000 €	856 496,42 €	99,9%	1 030 496,42 €	342 339,13 €
SCI PROVIGNY CACHAN	1 000 €	723 791,66 €	99,9%	722 791,66 €	-1 076 728,05 €
SCI VIOLET PARIS	1 000 €	-520 910,95 €	99,9%	-332 657,95 €	1 269 432,12 €
SCI VICTOR HUGO PARIS	1 000 €	3 991,63	99,9%	2 991,63 €	85 926,07 €
SCI KLEBER PARIS	1 000 €	1000,00	99,9%	0 €	999,00 €

4.1 AVANCES EN COMPTE COURANT

La SPPPICAV a consenti des avances en compte courant à ses filiales pour un montant total de 71 473 119,45 € et décomposé comme suit :

- SCI Troyon Sèvres : 28 044 585,14 €
- SCI Provigny Cachan : 22 768 412,10 €
- SCI Violet Paris : 7 701 511,75 €
- SCI Victor Hugo Paris : 12 958 610,46 €
- SCI Kleber Paris : 0 €

4.2 DEPOTS A VUE

Au 31 décembre 2020, la SPPPICAV détient 157 589,29 € de dépôts à vue.

4. DESCRIPTION DES EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2020 :

- la SPPPICAV a fait l'acquisition, via sa filiale SCI Victor Hugo Paris d'un actif situé à Paris 16^{ème}, Avenue Victor Hugo, pour une valeur Hors Droits de 17.907.000 €.
- la SPPPICAV a signé une promesse de vente d'un actif situé à Paris 16^{ème}, Avenue Kleber, pour une valeur Hors Droits de 29.800.000 €.

Au cours de l'exercice arrêté au 31 décembre 2020, deux acomptes sur dividendes ont été distribués suite aux décisions du président prises en date du 23 juillet 2020 et en date du 30 novembre 2020 se décomposant comme suit :

- Actions A : 475 249,40 € en date du 23 juillet 2020 (soit un acompte sur dividende unitaire de 8,00 € par action) et 475 249,40 € en date du 30 novembre 2020 (soit un acompte sur dividende unitaire de 8,00 € par action)
- Actions B : 8,00 € en date du 23 juillet 2020 (soit un acompte sur dividende unitaire de 8,00 € par action) et 8,00 € en date du 30 novembre 2020 (soit un acompte sur dividende unitaire de 8,00 € par action)
- Actions C : 27 807,19€ en date du 23 juillet 2020 (soit un acompte sur dividende unitaire de 2,00 € par action) et 30 064,75 € en date du 30 novembre 2020 (soit un acompte sur dividende unitaire de 2,00 € par action)

Conséquences de l'événement Covid-19 :

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire du Covid-19. La propagation rapide de la pandémie a entraîné une dégradation de la situation économique mondiale, touchant de nombreux secteurs d'activité et se traduisant par des répercussions importantes sur les activités économiques de nombreux pays.

Afin de soutenir l'économie durant cette crise sanitaire, les pouvoirs publics nationaux et les pouvoirs publics français en particulier ont annoncé des mesures visant à fournir une aide financière et non financière aux secteurs d'activités affectés (mise en place de prêts garantis par l'état (PGE), recours au chômage partiel, subventions divers ...).

L'événement Covid-19 n'a toutefois pas eu d'impact significatif sur la valorisation du patrimoine, la situation financière et les résultats de la SPPPICAV.

La relocation des locaux situés rue Violet dans le 15^{ème} arrondissement a permis de sécuriser un bail avec un acteur solide avant le 1^{er} confinement. Le choix d'un locataire dont l'activité est très fortement digitalisée a été payant.

Avec cette relocation le taux d'occupation financier a été porté à 100% en fin d'année.

Le taux de recouvrement du portefeuille en 2020 est quant à lui supérieur à 96%. Une facilité de paiement (report de loyer) a été accordée à un locataire et un abandon partiel de loyer à un autre locataire. Depuis le début de la crise sanitaire, nos équipes sont restées très mobilisées. Nous portons une attention particulière au suivi de l'encaissement des loyers et tâchons d'accompagner au mieux nos locataires tout en préservant vos intérêts.

5.1 EVOLUTION DU CAPITAL

Le montant des souscriptions au capital reçues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2020 s'élève à 7 204 434,56 € (avant commissions de souscriptions acquises à l'OPPCI et régularisations) se décomposant comme suit :

- Actions A : 0,00 €
- Actions B : 0,00 €
- Actions C : 7 204 434,56 € (6 930,899 actions ont été émises)

Au 31 décembre 2020, le capital social se répartissait comme suit :

Capitaux propres OPPCI		62 333 526,90 €
Valeur Liquidative Actions A/B	1004,97 €	
Actif Net A/B	59 702 819,10 €	
Nombre d'actions A/B en circulation	59 407,174	
Nombre d'associés	2	

Capitaux propres OPPCI		62 333 526,90 €
Valeur Liquidative Actions C	1000,14 €	
Actif Net C	15 034 635,96 €	
Nombre d'actions C	15 032,427	
Nombre d'associés	89	

Au 31 décembre 2020, le capital est détenu par 91 associés :

Souscripteurs	Actions	% du capital
SCS SICAV RAIF (Actions A)	59 406,174	79,8045%
Olifan Service (Actions B)	1,000	0,0013%
Retail (Actions C)	15 032,427	20,1941%
TOTAL	74 439,601	100,0000%

Evolution de la performance de la SPPPICAV depuis le 31 décembre 2018 :

Valeur Liquidative	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2020
Actions A	958,21 €	865,30 €	923,33 €	989,35 €	1 004,97 €
Actions B	958,21 €	865,30 €	923,33 €	989,35 €	1 004,97 €
Actions C		865,50 €	923,37 €	981,22 €	1 000,14 €

5.2 ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2020, l'OPPCI a fait l'acquisition de l'actif situé avenue Victor Hugo pour un montant net vendeur de 17.907.000 €.

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 992 505,50 €.

Les autres produits sur actifs à caractère immobilier, constitués essentiellement de produits de Compte Courant, s'élèvent à 769 879,83 € et les autres charges sur actifs à caractère immobilier sont nulles.

Il en ressort un résultat de l'activité immobilière est 1 762 385,33 €. Le résultat financier est nul.

Les frais de gestion et de fonctionnement se sont élevés à 879 676,87 €.

Après prise en compte des comptes de régularisation pour un montant de 10 039,21 €, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 892 747,67 €.

Le montant des capitaux propres, à la clôture de l'exercice social, s'élève à 74 737 455,06 €.

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 879 676,87 €, soit 1,22% 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 319.608 EUR TTC et représentent 0,54334% TTC de l'actif net moyen des parts A/B
 - commission de gestion (actions C) : ces frais s'élèvent à 302.055 EUR TTC et représentent 2,26937% TTC de l'actif net moyen des parts C
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 258 014 TTC EUR et représente 0,35770% 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 72 132 337,69 EUR.

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 2021, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 2.113 K€ pour 35 bénéficiaires

sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86 % et de rémunérations variables à hauteur de 14 %. 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.

7. TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS

Exercice	2020	2019	2018
1. Capital fin d'exercice			
Capital	74 333 879,15 €	61 820 409,97 €	25 599 629,35 €
Nombre d'Actions A/B émises	59 407,174	59 407,174	26 760,259
Nombre d'Actions C émises	15 032,427	8 101,528	-
2. Opérations et résultat de l'exercice			
Produits de l'activité immobilière	1 762 385,33 €	1 027 132,23 €	198 050,66 €
Résultat y compris les comptes de régularisations	892 747,67 €	1 058 650,15 €	42 543,27 €
Montant des bénéfices distribués	-1 008 386,74 €	-639 978,32 €	0 €
3. Résultat par action			
Résultat par Actions A/B	15,39 €	17,38 €	1,58 €
Résultat par Actions C	-1,45 €	3,20 €	-

8. 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 2020 :

ACTIFS	SEVRES	CACHAN	VIOLET	VICTOR HUGO	TOTAL
Adresse	18-24 rue Troyon	8-10-12-16 rue de Provigny	22 rue Violet	179 avenue Victor Hugo	
Ville	92310 Sèvres	94230 Cachan	75015 Paris	75016 Paris	
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Surface totale	7 705 m ²	10 083 m ²	1 250 m ²	1 079 m ²	20 117 m ²
Loyer annuel (€)	2 545 550 €	2 037 599 €	600 000 €	649 273 €	5 832 422 €
Preneurs	CFAO	Chantelle	Sofinord	Alma Capital	
Taux d'occupation	100%	100%	100%	100%	100%
Valeur HD (€)	39 900 000 €	33 000 000 €	12 300 000 €	19 600 000 €	104 800 000 €
% dans la poche immo	38%	31%	12%	19%	100%

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

9. SITUATION A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

A la clôture de l'exercice, le montant total du bilan de la société s'élève à 76 054 365,90 €, pour un montant d'actif à caractère immobilier de 72 095 087,72 €.

La valeur liquidative au 31 décembre 2020 ressort à 1004,97 € pour les Actions A/B et 1 000,14 € pour les Actions C. L'actif net s'élève à 59 701 814,13 € pour les Actions A, 1004,97 € pour les Actions B et 15 034 635,96 € pour les Actions C.

10. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat net de 892 747,67 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 2020.

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 1 008 386,74 € a été mis en distribution au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 et réparti sur les différentes catégories de parts comme suit :

- Actions A : une distribution unitaire de 16,00 €
- Actions B : une distribution unitaire de 16,00 €
- Actions C : une distribution unitaire de 4,00 €

11. 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 2020.

12. 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.

13. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONFUITE 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 SPPPICAV 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 2020.

15. 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.

16. INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET LES RACHATS

Au cours de l'exercice clos au 31/12/2020, les Actions C ont été souscrites pour un montant de 7 204 434,56 €.

17. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET SUIVI DES RATIOS

31 décembre 2019	Ratio	Limite (cf. Prospectus)
Ratio immobilier	96,58%	0% min. et 98% max. durant les 3 premières années A compter de la 4ème année, 75% min. et 98% max.
Ratio de liquidité	0,15%	2% min. et 100% max. durant les 3 premières années A compter de la 4ème année, 2% min. et 20% max.
Ratio autres actifs	3,42%	-
Ratio d'endettement	33,92%	40% max.

L'actif de la SPPPICAV est majoritairement constitué d'actifs immobiliers à hauteur de 96,58% 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.

18. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Au cours du premier trimestre 2021, l'OPPCI a fait l'acquisition, au travers de sa filiale la SCI Kleber Paris, de l'actif situé avenue Kleber Paris à 16^{ème} pour un montant net vendeur de 29.800.000 € HT. Un travail d'asset management sera opéré sur cet actif en vue de sa relocation.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 27 MAI 2021

ORDRE DU JOUR

- Rapport sur la gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- Lecture des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 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 2020, 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 2020 s'élève à 892 747,67 € décide de procéder à une distribution de dividende d'un montant de 1 475 921,21 € correspondant :

- pour 1 008 386,74 € au montant des acomptes versés au cours de l'exercice 2020
- pour 467 534,47 € au montant de l'acompte versé au premier trimestre 2021.
- et qu'aucune somme ne doit être distribuée à l'issue de l'assemblée.

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

- o 23,87 € par action de catégorie A
- o 23,87 € par action de catégorie B
- o 4,00 € par action de catégorie C

Il est rappelé que les dividendes versés au titre des deux premiers exercices ont été les suivants :

Exercice clos en :	Dividende versé	Dividende versé par actions
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
2018	NEANT	NEANT

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 2020