



OPPCI  
**IMMO / 18**

## RAPPORT ANNUEL 2021

**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 2021.....	4
III.	RAPPORT DE GESTION.....	5
IV.	TEXTE DES RÉOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 MAI 2022.....	27
V.	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021.....	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 2021
- vous rendre compte de l'activité de l'OPPCI IMMO 18 au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2021
- soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2021.

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 2021,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ; quitus à la Société de Gestion,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- 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 2021 ;
- le texte des résolutions soumises à votre approbation.

# GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2021

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

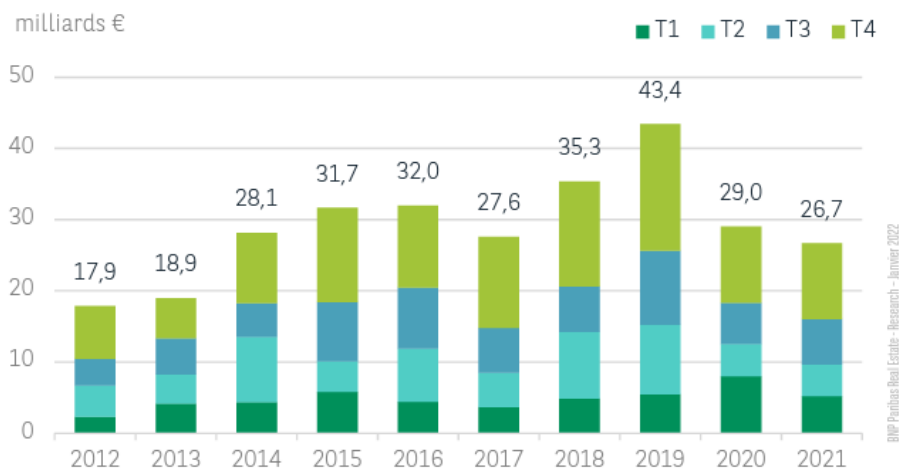
## 1. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS ET FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE

Après la récession causée par la crise sanitaire, le PIB français a connu une amélioration nette de +7,0% en 2021 (contre +5,0% en moyenne pour la zone Euro). La croissance sera cependant plus faible cette année, ralentie notamment par la persistance du virus et les retombées économiques de la guerre en Ukraine. La reprise de l'activité, les mesures budgétaires, les perturbations des chaînes logistiques liées à la pandémie et au conflit en Europe de l'Est exercent une pression haussière sur les prix. L'inflation devrait être particulièrement élevée en 2022. Elle est estimée entre +4% et +5% en France, mais devrait retomber dès 2023. Les banques centrales des États-Unis et du Royaume-Uni ont relevé leurs taux d'intérêts au cours du premier trimestre pour lutter contre l'inflation. Cette dernière étant moins importante en Zone Euro, la Banque Centrale Européenne pourrait maintenir son taux directeur à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance si la situation ne s'aggrave pas. Les taux d'intérêts des obligations d'états ont anticipé une remontée, l'OAT se situe à 0,98% en mars (contre 0.20% en décembre).

### Investissement en France

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8% sur un an. Malgré l'accélération habituelle de fin d'année, l'année 2021 termine avec un résultat inférieur à la moyenne décennale (28,2Mds€). Suite à la crise sanitaire et à la forte baisse de la demande placée en bureau l'an dernier, les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cela se constate sur le nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros qui n'atteint pas les 60 alors qu'il tourne autour de 80 en moyenne sur les cinq dernières années. Cependant, les voyants ne sont pas tous au rouge. Malgré des chiffres à la baisse, l'activité sur les derniers mois a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

### Investissement en immobilier d'entreprise



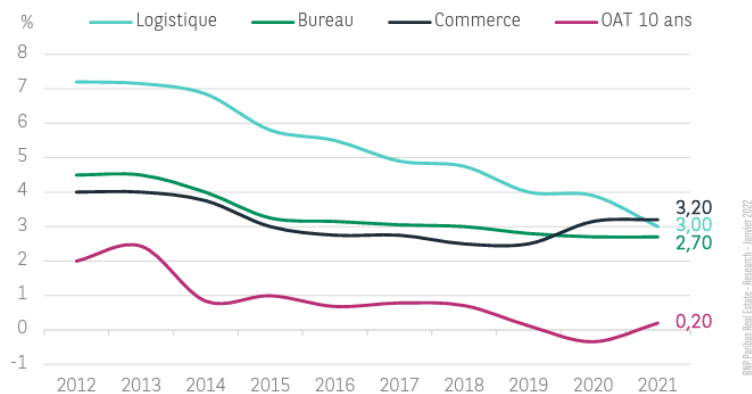
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés en Bureau et en Commerce ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son essor. Concernant le marché tertiaire, il représente un peu moins de 60% des investissements en France en 2021, soit une part inférieure à la moyenne enregistrée ces cinq dernières années (64%). En effet, avec 15,7 milliards d'euros, le segment des Bureaux affiche une baisse de 17% par rapport à 2020. Cette contraction est due au fort ralentissement constaté en l'Île-de-France (-23%). Seulement 35 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées cette année, contre 51 en 2020. En revanche, les marchés régionaux affichent un résultat positif. Un peu plus de 3 milliards d'euros ont été investis en Bureaux dans les métropoles régionales, soit une hausse de 19% par rapport à 2020. C'est la 3ème fois que le marché dépasse la barre des 3 milliards, après 2018 et 2019. Lyon conserve sa 1ère place, notamment grâce à la signature de trois transactions supérieures à 100 millions d'euros. Vient ensuite le marché bordelais qui acte cette année un nouveau record en dépassant les 400 millions d'euros. La 3ème place revient à Lille, avec environ 350 millions d'euros engagés en Bureau en 2021. Après un premier semestre quasiment à l'arrêt, le marché du Commerce a connu une seconde partie d'année plus enthousiaste ; cependant cela n'aura pas permis de combler le retard accumulé. Au total, 3 milliards d'euros ont été investis en Commerce en 2021, un résultat en baisse de 34% par rapport à 2020. Néanmoins ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeuble ont eu peu la côte cette année, les commerces de périphérie et notamment les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs. Notons par exemple l'acquisition par Sofidy de Rives d'Arçin près de Bordeaux ou encore celle par le fonds britannique TwentyTwo Real Estate de Chasse Sud en Isère. L'année 2021 n'est pas synonyme de baisse pour tous : l'immobilier industriel a dérogé à la règle, en enregistrant un nouveau record historique. 6,7 milliards d'euros ont été engagés en Logistique et en Locaux d'activité en France en 2021. Ce segment représente cette année 25% des montants engagés en immobilier d'entreprise en France, contre seulement 15% l'an dernier et moins de 10% si on remonte avant 2018. Environ 60% des montants se sont réalisés via des cessions de portefeuilles, avec notamment le portefeuille VANTAGE acquis par Blackstone ou encore le portefeuille OPTIMUS acheté par Hines. Au total, ce sont plus de 30 portefeuilles qui se sont signés cette année. La plus grande opération unitaire est la vente d'un entrepôt de plus de 110 000 m<sup>2</sup> situé dans les Bouches-du-Rhône, acquis par un fond singapourien pour 126 millions d'euros. Environ 1 milliard d'euros ont été engagés dans le secteur de l'hôtellerie en 2021, soit un résultat légèrement supérieur à celui de 2020, mais en deçà de la moyenne décennale (2 Mds€). Parmi les plus grandes transactions, notons la vente du portefeuille SCSP pour 92 millions d'euros ou encore l'hôtel TIMHOTEL BERTHIER dans le 17ème arrondissement parisien acquis par Swisslife pour 73 millions d'euros. L'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

## Taux de rendement

Sans grande surprise, deux tendances se dégagent concernant les taux de rendement «prime» : en Bureau et en Commerce, les taux se maintiennent. Ainsi, le taux «prime» pour des Bureaux dans Paris QCA termine l'année à 2,70% ; il sera finalement resté stable cette année. En revanche, il se compressera d'au moins 10 points de base au cours du premier trimestre 2022. En l'absence de transaction significative sur le segment des pieds d'immeuble, le taux «prime» en Commerce a peu évolué et il est aujourd'hui estimé autour des

3,20%. À l'opposé, le secteur de la Logistique continue de voir son taux se comprimer, atteignant fin 2021 les 3,00%. Le fort dynamisme enregistré sur cette classe d'actif laisse envisager une nouvelle compression en 2022.

**Historique des taux de rendement « prime » & OAT 10 ans**

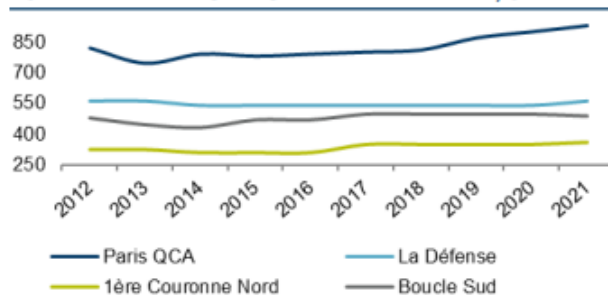


## Les bureaux en Ile de France

### Loyer prime : entre hausse affirmée à Paris QCA et décrochage en Péri-Défense

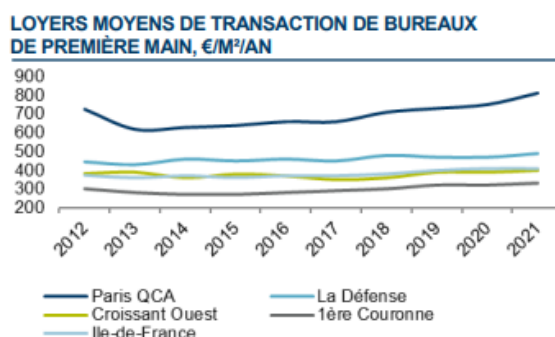
Traditionnelle variable d'ajustement, la valeur prime des bureaux en Ile-de-France affiche des tendances contrastées selon les secteurs : · hausse de l'ordre de +3 à +4% en un an à Paris (QCA, Centre Ouest et 5/6/7 ème) et à La Défense ; · relative stabilité sur la plupart des autres marchés, à l'exception de trois secteurs où le taux de vacance a pris entre 1,6 et 4 points (Boucle Sud, -2%, et surtout Péri-Défense, -5%, ainsi que Première Couronne Sud, -6%). Le paysage immobilier de bureaux en France entame une nouvelle phase de transformation avec le développement du télétravail, accéléré par le contexte de la pandémie mondiale de covid-19. Les tensions sur le marché de l'emploi devraient également accentuer les besoins d'attraction des talents des entreprises. Ces mutations induisent de nouvelles attentes qui vont accélérer les mouvements immobiliers dans les mois à venir, dont les centres urbains bien desservis par les transports en commun devraient bénéficier en priorité, y soutenant le maintien, voire la hausse, des valeurs prime. Les localisations périphériques plus éloignées et moins bien desservies, notamment celles où la vacance est particulièrement élevée, devraient en revanche observer un réajustement des valeurs les plus hautes pour les immeubles neufs ou restructurés.

**LOYER PRIME DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE, €/M²/AN**



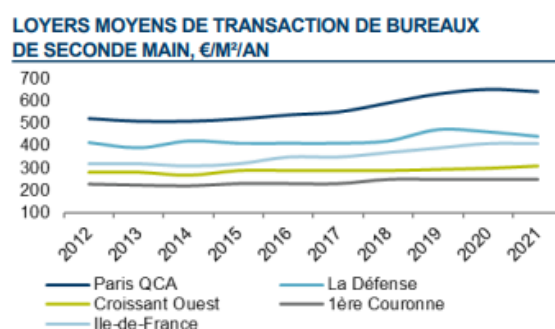
## Loyer de première main : poussée fulgurante à Neuilly-sur-Seine

Une progression mesurée des valeurs moyennes de transactions de première main référencées sur l'ensemble de l'année 2021 (+1% à +6% sur un an) s'observe sur plusieurs secteurs : Paris Sud et Paris QCA, mais aussi La Défense, la Première Couronne Sud et Marne-la-Vallée. Le secteur de Neuilly-Levallois enregistre, quant à lui, une forte hausse (+22%), pour atteindre un loyer moyen de référence à 550 €/m<sup>2</sup>/an pour les immeubles neufs et restructurés ; cette tendance s'observe essentiellement à Neuilly-sur-Seine et non sur Levallois-Perret. Ces valeurs restent globalement stables ailleurs, à l'exception de Paris Centre-Est (3/4/10/11<sup>ème</sup>), Boucle Sud, Péri-Défense et de la Première Couronne Est et Nord, orientés à la baisse (de -3 à -8% en un an). La centralité des localisations a souvent dicté la progression des loyers de première main, tandis que les ajustements de valeurs touchent majoritairement des secteurs périphériques en situation de sur-offre. Parmi eux, Péri-Défense et la Première Couronne Nord, qui rencontrent des difficultés d'écoulement de leur imposant volume d'offre immédiate et de livraisons futures, resteront probablement les plus impactés dans les mois à venir.



## Loyer de seconde main : contrastes dans la capitale

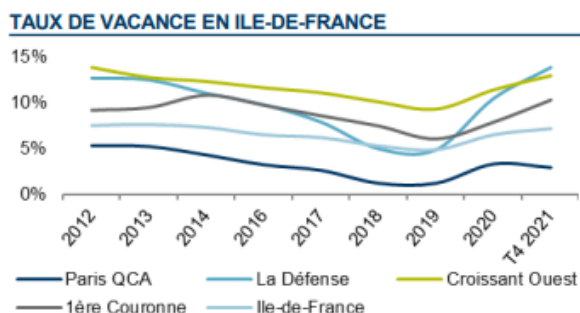
A Paris, le loyer moyen de seconde main s'est réajusté sur les marchés Centre Ouest, QCA et Paris Centre Rive Gauche (5/6/7<sup>ème</sup>), creusant l'écart avec celles de première main et le prime, à l'inverse de la plupart des autres secteurs de la capitale, qui ont vu leur loyer se relever (jusqu'à +15% pour Paris 12/13<sup>ème</sup>), Paris 14/15<sup>ème</sup> restant stable. La Défense observe une nouvelle correction modérée de sa valeur moyenne (-4% en un an), de même que la Première Couronne Nord et Sud. Boucle Nord, le Pôle de Roissy et la Deuxième Couronne Sud s'ancrent dans une tendance baissière plus prononcée, de l'ordre de -5% à -12%. En outre, les mesures d'accompagnement commerciales restent très présentes, de l'ordre de 24,4% en moyenne à l'échelle de l'Ile-de-France (données glissantes sur les 12 derniers mois, surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>).





### Taux de vacance : hausse à 7,1% pondérée par Paris et la Deuxième Couronne

Sans surprise, les taux de vacance (7,1% en moyenne en Ile-de-France) sont orientés à la hausse, notamment à La Défense (13,6%), et sur tous les sous-secteurs du Croissant Ouest (12,7%), et de la Première Couronne (10,1%). A contrario, les tendances apparaissent plus contrastées dans la capitale, où l'effet haussier est compensé par la reprise de la demande placée, et, de manière plus surprenante, en Deuxième Couronne : ces secteurs observent une baisse de leur taux de vacance à respectivement 4,1% et 4,9%. Certains sous-marchés, comme Paris 12/13 et Paris Nord Est, ainsi que Saint-Quentin-en-Yvelines et le Pôle de Roissy, voient quant à eux leur vacance se rehausser de 1 à 2 points de base. La reprise progressive du marché des bureaux ne permet donc pas encore de résorber le surcroît de disponibilités résultant de l'afflux de livraisons, sachant que l'estimation de l'offre à un an affiche un volume global additionnel de 2 millions de m<sup>2</sup>, suggérant une poursuite de la progression du taux de vacance à moyen terme : 217 000 m<sup>2</sup> sont ainsi attendus en 2022 à La Défense et 640 000 m<sup>2</sup> dans le Croissant Ouest, dont un peu plus de la moitié en Péri-Défense.



### Perspectives

Un horizon plus dégagé en 2022. La contre-performance dans le QCA parisien explique pour bonne partie le fort recul enregistré en 2021 sur l'investissement tertiaire francilien. Or on continue d'observer sur Paris une demande active dans toutes ses composantes Core, Core+ et Value Added : seul le manque d'offres y a contrecarré la reprise. On s'attend pour 2022 à une meilleure fluidité de ce marché, avec l'arrivée d'actifs matures, une reprise active des politiques d'arbitrages et une meilleure adéquation de l'offre à la demande, notamment en terme de prix. Les investisseurs vont continuer de monitorer l'évolution du marché locatif (taux de vacance et loyers), de même que les fondamentaux immobiliers : qualité de la localisation, de la desserte en transports en commun et de l'état locatif, sans compter les nouveaux critères ESG. Fait nouveau, en 2022, les conséquences de la crise sanitaire et le télétravail induisant de nouvelles attentes des salariés, une case supplémentaire devra être cochée : les services proposés dans l'immeuble. Et un éventuel infléchissement de la politique de la BCE face à l'évolution de l'inflation risque d'être scruté avec attention.

Sources : BNP Paribas Real Estate et Cushman & Wakefield

## 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 €	775 342,54 €	99,9%	1 074 342,54 €	588 649,69 €
SCI PROVIGNY CACHAN	1 000 €	755 357,50 €	99,9%	754 357,50 €	-472 680,87 €
SCI VIOLET PARIS	1 000 €	-312 138,89 €	99,9%	208 772,11 €	1 661 697,52 €
SCI VICTOR HUGO PARIS	1 000 €	218 411,04 €	99,9%	217 411,04 €	423 582,25 €
SCI KLEBER PARIS	1 000 €	-1 000 772,93 €	99,9%	-1 001 772,93 €	-953 583,11 €

#### 4.1 AVANCES EN COMPTE COURANT

La SPPPICAV a consenti des avances en compte courant à ses filiales pour un montant total de 93 431 537,45 € et décomposé comme suit :

- SCI Troyon Sèvres : 28 361 999,22 €
- SCI Provigny Cachan : 22 528 991,65 €
- SCI Violet Paris : 7 789 744,21 €
- SCI Victor Hugo Paris : 12 704 556,21 €
- SCI Kleber Paris : 22 046 246,16 €

#### 4.2 DEPOTS A VUE

Au 31 décembre 2021, la SPPPICAV détient 861 982,12 € 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 2021 :

- la SPPPICAV a fait l'acquisition, via sa filiale SCI Kleber Paris de 3 plateaux de bureaux au sein d'un immeuble situé à Paris 16<sup>ème</sup>, Avenue Kleber, pour une valeur Hors Droits de 29.800.000 €.
- la SCI Kleber Paris a signé deux baux commerciaux d'une durée de 6 ans fermes sur l'ensemble des surfaces des lots situés avenue Kleber à Paris 16<sup>ème</sup>. Les baux prendront effet à la livraison des travaux de rénovation prévue à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Au cours de l'exercice arrêté au 31 décembre 2021, deux acomptes sur dividendes ont été distribués suite aux décisions du président prises en date du 05 aout 2021 et en date du 23 novembre 2021 se décomposant comme suit :

- Actions A : 754 299,29 € en date du 05 aout 2021 (soit un acompte sur dividende unitaire de 10,00 € par action) et 754 299,29 € en date du 23 novembre 2021 (soit un acompte sur dividende unitaire de 10,00 € par action)
- Actions B : 10 € en date du 05 aout 2021 (soit un acompte sur dividende unitaire de 10,00 € par action) et 10 € en date du 23 novembre 2021 (soit un acompte sur dividende unitaire de 10,00 € par action)
- Actions C : 81 326,71 € en date du 05 aout 2021 (soit un acompte sur dividende unitaire de 5,00 € par action) et 82 183,37 € en date du 23 novembre 2021 (soit un acompte sur dividende unitaire de 5,00 € par action)

### Conséquences de l'événement Covid-19 :

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feu, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

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.

## 5.1 EVOLUTION DU CAPITAL

Le montant des souscriptions au capital reçues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2021 s'élève à 19 488 209,82 € (avant commissions de souscriptions acquises à l'OPPCI et régularisations) se décomposant comme suit :

- Actions A : 17 900 000 € (16 023,754 actions ont été émises)
- Actions B : 0,00 € (aucune action n'a été émises)
- Actions C : 1 588 209,82 € (1 404,244 actions ont été émises)

Au 31 décembre 2021, le capital social se répartissait comme suit :

<b>Capitaux propres OPPCI</b>		<b>95 117 453,44 €</b>	
Valeur Liquidative Actions A/B	1 034,97 €	Valeur Liquidative Actions C	1 037,21 €
Actif Net A/B	78 069 030,97 €	Actif Net C	17 048 422,45 €
Nombre d'actions A/B	75 430,93	Nombre d'actions C	16 436,67
Nombre d'associés	2	Nombre d'associés	104

Au 31 décembre 2021, le capital est détenu par 106 associés :

<b>Souscripteurs</b>	<b>Actions</b>	<b>% du capital</b>
SCS SICAV RAIF (Actions A)	75 430,93	82,107%
Olifan Service (Actions B)	1,00	0,001%
Retail (Actions C)	16 436,67	17,892%
<b>TOTAL</b>	<b>91 867,60</b>	<b>100,00%</b>

Evolution de la performance de la SPPICAV depuis le 31 décembre 2021 :

<b>Valeur Liquidative</b>	<b>31/12/2018</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>
Actions A	958,21 €	865,30 €	923,33 €	989,35 €	1 004,97 €	1 014,31 €	1 034,97 €
Actions B	958,21 €	865,30 €	923,33 €	989,35 €	1 004,97 €	1 014,31 €	1 034,97 €
Actions C		865,50 €	923,37 €	981,22 €	1 000,14 €	1 011,04 €	1 037,21 €

## 5.2 ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2021, l'OPPCI a fait l'acquisition de l'actif situé avenue Kleber pour un montant net vendeur de 29 800 000 €.



## 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 1 879 398,72 €.

Les autres produits sur actifs à caractère immobilier, constitués essentiellement de produits de Compte Courant, s'élèvent à 1 035 532,54 € et les autres charges sur actifs à caractère immobilier sont nulles.

Il en ressort un résultat de l'activité immobilière est 2 914 931,26 €. Le résultat financier est nul.

Les frais de gestion et de fonctionnement se sont élevés à 775 822,87 €.

Après prise en compte des comptes de régularisation pour un montant de 30 507,15 €, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 2 169 615,54 €.

Le montant des capitaux propres, à la clôture de l'exercice social, s'élève à 95 117 453,44 €.

### 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 775 822,87 €, soit 0,87% 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 406 281 EUR 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 275 860 EUR TTC et représentent 1,70% 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 93 681 TTC EUR et représente 0,11% 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 88 724 931,33 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.

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

Exercice	2021	2020	2019	2018
<b>1. Capital fin d'exercice</b>				
Capital	94 690 773,63 €	74 333 879,15 €	61 820 409,97 €	25 599 629,35 €
Nombre d'Actions A/B émises	75 430,928	59 407,174	59 407,174	26 760,259
Nombre d'Actions C émises	16 436,671	15 032,427	8 101,528	-
<b>2. Opérations et résultat de l'exercice</b>				
Produits de l'activité immobilière	2 914 931,26 €	1 762 385,33 €	1 027 132,23 €	198 050,66 €
Résultat y compris les comptes de régularisations	2 169 615,54 €	892 747,67 €	1 058 650,15 €	42 543,27 €
Montant des bénéfices distribués	-2 139 678,65 €	-1 008 386,74 €	-639 978,32 €	0 €
<b>3. Résultat par action</b>				
Résultat par Actions A/B	25,60 €	15,39 €	17,38 €	1,58 €
Résultat par Actions C	14,50 €	-1,45 €	3,20 €	-

## 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 2021 :

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 (€)	2 532 020 €	2 013 416 €	596 761 €	645 564 €	1 169 251 €	<b>6 957 012 €</b>
Preneurs	CFAO	Chantelle	Sofinord	Alma Capital	Flornoy / Premium	
Taux d'occupation	100%	100%	100%	100%	100%	<b>100%</b>
Valeur HD (€)	39 500 000 €	32 800 000 €	12 300 000 €	19 600 000 €	33 100 000 €	<b>137 300 000 €</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 98 349 234,72 €, pour un montant d'actif à caractère immobilier de 94 679 212,93 €.

La valeur liquidative au 31 décembre 2021 ressort à 1034,97 € pour les Actions A/B et 1 037,21 € pour les Actions C. L'actif net s'élève à 78 067 996,00 € pour les Actions A, 1034,97 € pour les Actions B et 17 048 422,45 € pour les Actions C.

## 9. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat net de 2 169 615,54 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2021.

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 1 672 128,66 € a été mis en distribution au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 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 €

## 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 2021.

# 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 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 2021.

## 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 SPPICAV, 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 31/12/2021, les Actions A ont été souscrites pour un montant de 17 900 000,00 €.

Au cours de l'exercice clos au 31/12/2021, les Actions C ont été souscrites pour un montant de 1 588 209,82 €.

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

31 décembre 2021	Ratio	Limite (cf. Prospectus)
Ratio immobilier	93,30%	0% min. et 98% max. durant les 3 premières années A compter de la 4ème année, 75% min. et 98% max.
Ratio de liquidité	2,47%	2% min. et 100% max. durant les 3 premières années A compter de la 4ème année, 2% min. et 20% max.
Ratio autres actifs	4,23%	-
Ratio d'endettement	34,25%	40% max.

L'actif de la SPPICAV est majoritairement constitué d'actifs immobiliers à hauteur de 93,30% 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 SPPICAV 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

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. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités.

Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 MAI 2022

## ORDRE DU JOUR

- Rapport sur la gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Lecture des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 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 des dites 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 2021, 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 2021 s'élève à 2 169 615,54 € décide de procéder à une distribution de dividende d'un montant de 1 672 128,66 € correspondant au montant des acomptes versés au cours de l'exercice 2021 et décide de l'affectation suivante :

	31/12/2021
Régularisation du résultat net	30 507,15€
Résultat de l'exercice	2 139 108,39€
Résultat sur cession d'actifs	-
Régularisation des cessions d'actifs	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-1 672 128,66€
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-
<b>Sommes restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>497 486,88€</b>

<i>Report des résultats nets</i>	-49 317,07€
<i>Report des plus-values nettes (I)</i>	-€
<i>Régularisation sur les comptes de reports</i>	-21 490,00€
<b><i>Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</i></b>	<b>-70 807,07€</b>
<b><i>Total des sommes à affecter (III = (I) + (II))</i></b>	<b>426 679,81€</b>
<i>Distribution</i>	
<i>Report des résultats nets antérieurs</i>	426 679,81€
<i>Report des plus-values nettes (I)</i>	-
<i>Incorporation au capital</i>	-
<b><i>Total des sommes affectées (IV)</i></b>	<b>426 679,81 €</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

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>
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
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 2021