PROSPECTUS DE LA SOCIETE PROFESSIONNELLE DE PLACEMENT A PREPONDERANCE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE
IMMOFIM 2019

Pour les besoins du présent Prospectus, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes en caractères gras et/ou commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans la section « Définitions » à la fin du présent Prospectus. Les numéros d'articles auxquels il est fait référence sont ceux du Prospectus.

AVERTISSEMENT

La SPPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Après une période d'interdiction des rachats d'une durée de 3 ans expirant le 31 décembre 2022 inclus, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé qu'à l'issue d'un délai de sept (7) ans.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPPICAV, en particulier des Actifs Immobiliers, sur la durée de votre placement.

Il est recommandé de conserver votre investissement jusqu'à l'échéance du fonds, soit le 31 décembre 2029, correspondant à une durée de 10 ans.

La SPPPICAV a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L. 214-148 et suivants du Code monétaire et financier. La souscription ou l'acquisition des actions de la SPPPICAV, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du Code monétaire et financier et à l'article 423-14 du RGAMF.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique :

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

La SPPPICAV est constituée sous forme de société par actions simplifiée.

Dénomination :

IMMOFIM 2019

Siège social :

30 Avenue Camus – 44000 NANTES

Date de création :

Cette SPPPICAV a été agréée par l'AMF le 12 avril 2019 sous le numéro d'agrément SPI20190011.

Elle a été créée le 25 juin 2019 (date de signature des Statuts).

La vie de la SPPPICAV expire le 31 décembre 2029.

Synthèse de l'offre de gestion :

Compartiments : Non

Souscripteurs concernés : la SPPPICAV est dédiée aux investisseurs qui remplissent les conditions de souscription dans une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital

Variable, telles que définies ci-dessous.

La souscription des Actions est en effet réservée aux Investisseurs Autorisés qui, conformément à la réglementation, remplissent les conditions de l'article L. 214-150 du CMF et à l'article 423-14 du RGAMF.

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Forme	Valeur nominale Initiale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
IMMOFIM 2019 A	FR0013400793	EUR	Nominatif	100 euros	100.000 euros	100.000 euros
IMMOFIM 2019 Z	FR0013400801	EUR	Nominatif	100 euros	1.000 euros*	1.000 euros

*Sous réserve des minima prévus par la réglementation applicable tels que visés à la Section 3.5 du Prospectus.

Lieu où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel, le dernier état périodique et la dernière valeur liquidative de la SPPPICAV :

Les Associés peuvent se procurer ces documents, qui doivent leur être adressés dans un délai d'une (1) semaine, soit sur simple demande écrite à l'adresse suivante : Foncière Magellan – Service Relations Investisseurs – 30 Avenue Camus – 44000 Nantes, soit sur le site Internet de la Société de Gestion (www.fonciere-magellan.com) dans la partie sécurisée accessible aux seuls Associés.

Rapport de synthèse de l'Evaluateur Immobilier des Actifs Immobiliers :

Le rapport de synthèse annuel de l'Evaluateur Immobilier est communiqué par voie électronique aux Associés qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel. Il peut être envoyé par courrier si l'Associé en fait la demande ; dans ce cas, les frais occasionnés seront à la charge de l'Associé.

2. LES ACTEURS DE LA SPPPICAV

Société de gestion de portefeuille et Président de la SPPPICAV :	**Foncière Magellan**, société par actions simplifiée agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le n° GP-14000048, dont le siège social est situé 3 rue Anatole de la Forge – 75017 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 521 913 772 RCS Paris (la « **Société de Gestion** »). Afin de se prémunir contre le risque de mise en cause de sa responsabilité civile professionnelle, Foncière Magellan a souscrit une assurance n° **41543943** auprès de la compagnie **Allianz**, en date du **11 juillet 2018**. La Société de Gestion est désignée président de la SPPPICAV (le « **Président** ».
Dépositaire / Conservateur	**Société Générale**, établissement de crédit agréé par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (ayant fusionné avec d'autres autorités pour devenir l'actuelle Autorité de

contrôle prudentiel et de résolution (« **ACPR** »)), immatriculée sous le numéro 552 120 222 RCS Paris (le « **Dépositaire** »).
Siège social : 29, Bld Haussmann – 75009 – PARIS
Fonction de dépositaire :
Adresse Postale : 189 rue d'Aubervilliers – 75886 Paris Cedex 18

Dans le cadre de ses fonctions de Dépositaire, Société Générale assume notamment les missions suivantes :

- la garde des actifs de la SPPPICAV, c'est-à-dire, la conservation et la tenue sur registre des actifs de la SPPPICAV ;
- le suivi adéquat des flux de liquidité ; et
- le contrôle de la régularité des décisions de la SPPPICAV et de la Société de Gestion.

Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat d'Actions :

Dans le cadre de ses fonctions de centralisateur des ordres de souscription ou de rachat d'Actions (le « **Centralisateur** »), **Société Générale** assume les missions suivantes :

- la réception-centralisation des ordres de souscription et de rachat des Actions ; et
- l'initiation des règlements correspondant à la réception centralisée des souscriptions et des rachats.

Le Dépositaire accomplit également les tâches de tenue de compte émission.
Adresse postale de la centralisation des ordres : 32, rue du Champ de Tir – 44000 Nantes

Teneur de registre des Actions de la SPPPICAV :

Société Générale assume également la mission de Teneur de registre des Actions de la SPPPICAV.
Adresse postale de la tenue de registre :32, rue du Champ de Tir – 44000 Nantes

Commissaire aux comptes :

Mazars

Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise :

Distributeur ou, en l'absence de distributeur, la Société de Gestion.

Délégataire de la gestion comptable :	**Société Générale** a notamment pour activité la gestion comptable d'organismes de placement collectif immobiliers. La SPPPICAV a délégué à Société Générale sa gestion comptable, ce qui inclut les missions suivantes : - la comptabilisation de l'intégralité des transactions sur les actifs et les passifs de la SPPPICAV ; et - la constitution d'un inventaire des actifs et passifs. Le calcul et la diffusion de la Valeur Liquidative conformément à la réglementation applicable. Adresse postale de la gestion comptable par délégation : 189 rue d'Aubervilliers – 75886 Paris Cedex 18
Délégataire de la gestion financière (y compris les contrats financiers) :	Néant.
Evaluateur Immobilier :	Jones Lang Lasalle Expertises.

3. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPPICAV

3.1. Objectif de gestion

L'objectif de la SPPPICAV est de proposer aux Associés un investissement indirect dans un patrimoine composé d'Actifs Immobiliers tels que, notamment, des immeubles et/ou des droits réels immobiliers, détenus directement ou indirectement par le biais de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière.

La SPPPICAV vise à délivrer une performance (TRI) de 6 % par an, selon les hypothèses de marché de la société de gestion, sur la durée de vie de la SPPPICAV, étant précisé que cet objectif pourra ne pas être atteint. Une partie de cette performance sera versée annuellement sous forme de dividende.

Pour atteindre l'objectif de performance visé, la SPPPICAV pourra avoir recours à l'effet de levier bancaire et non bancaire, y compris crédit-bail dans la limite de cinquante (50) % de la valeur des Actifs Immobiliers Physiques détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV.

Le montant total des souscriptions (« **MTS** ») d'Actions visé par la SPPPICAV s'élève à cent millions (100.000.000) d'euros, avec un maximum de cent vingt millions (120.000.000) d'euros.

La SPPPICAV n'acceptera plus les demandes de souscriptions d'Actions :

- dès lors que, à l'issue d'une date d'établissement de la valeur liquidative, le MTS aura atteint le plafond de cent vingt millions (120.000.000) d'euros précité ;
  ou
- postérieurement au 31 décembre 2021 .

Par exception, la Société de Gestion acceptera les souscriptions dans la limite d'un nombre d'Actions égal à la somme (i) de la différence entre (x) le nombre d'Actions existant à la fin de la Période de Souscription et (y) le nombre d'Actions existant à la date de la demande de souscription (la « **Date de Demande de Souscription** ») et (ii) le nombre d'Actions dont le rachat est réalisé à la Date de Demande de Souscription.

La SPPPICAV vise la constitution d'un patrimoine d'Actifs Immobiliers Physiques d'un montant de cent soixante millions (160.000.000) d'euros.

Il est précisé que la SPPPICAV n'est pas un produit à capital garanti.

3.2. Indicateur de référence

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

3.3. Stratégie d'investissement

3.3.1. Stratégie d'investissement globale de la SPPPICAV

La stratégie d'investissement globale de la SPPPICAV vise à constituer un portefeuille par l'intermédiaire :

- d'une poche immobilière, représentant entre 60 % minimum et 99,98 % maximum de l'actif de la SPPPICAV, composée d'Actifs Immobiliers Physiques détenus directement et/ou indirectement au travers de sociétés à prépondérance immobilière. La SPPPICAV vise la constitution d'une poche immobilière représentant plus de 95 % de l'actif de la SPPPICAV ;

- d'autre poche de liquidités, représentant entre 0,02 % minimum et 40 % maximum de l'actif de la SPPPICAV, composée des instruments visés à l'article 3.3.3 (b) ci-dessous. La SPPPICAV vise la constitution d'une poche de liquidités représentant moins de 5 % de l'actif de la SPPPICAV.

L'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentages dans le Prospectus, ne deviendront impératives qu'à l'échéance de la Période d'Investissement.

Pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissements, qui peut s'écouler entre la collecte des fonds et l'acquisition d'Actifs Immobiliers, lors de la création de la SPPPICAV ou au cours de sa vie, les sommes en attente d'investissement dans des Actifs Immobiliers seront intégralement investies en actifs liquides mentionnés à l'article 3.3.3 (b) ci-dessous.

3.3.2. Stratégie adoptée sur la poche immobilière

En conformité avec l'objectif de gestion mentionné à l'Article 3.1 ci-dessus, la Société de Gestion mettra en œuvre une politique d'investissement matérialisée par l'acquisition d'immeubles relevant principalement des catégories (i) d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerce, logistique, parc d'activités, murs d'hôtels…) ou (ii) d'immobilier résidentiel (résidentiel, résidences étudiantes, résidences séniors…) en France.

Ces immeubles seront sélectionnés au regard de leur potentiel de revenus locatifs et d'appréciation à long terme de leur valeur, conformément à l'Article ci-dessus.

La stratégie d'investissement vise à investir de manière équilibrée dans :

- **Des Actifs Immobiliers « Core » :** immeubles existant ou acquis en l'état futur d'achèvement, présentant un revenu stabilisé. A titre indicatif, ces Actifs Immobiliers « Core » présentent les caractéristiques suivantes:
    - ils sont loués ou font l'objet de promesse de location sur plus de 75 % des surfaces ;
    - la durée moyenne résiduelle des baux est supérieure à 3 ans ;
    - il n'existe pas de travaux significatifs à prévoir au moment de l'acquisition de l'immeuble à l'exception des éventuels travaux d'entretien.

- **Des Actifs Immobiliers « Value-Added » :** immeubles présentant un potentiel de création de valeur. A titre indicatif, ces actifs sont acquis dans l'objectif d'augmenter :
    - le revenu locatif issu de l'immeuble au travers :
        - de la mise en œuvre d'une politique locative intensive et d'un travail de réduction des charges de l'immeuble
        - de la réalisation de travaux de rénovation ou de restructuration significatifs
    - la valeur de l'immeuble, en investissant dans des localisations présentant un potentiel de développement important profitant à la valorisation de l'immeuble.

Il est toutefois précisé que la recherche d'un équilibre n'est qu'une cible et que la Société de Gestion pourra dévier de cet équilibre entre Actifs Immobiliers « Core » et Actifs Immobiliers « Value-Added » en fonction des opportunités identifiées et des conditions de marché, dans le but d'atteindre l'objectif de gestion décrit à l'Article 3.1 du présent Prospectus.

La SPPPICAV pourra procéder à des acquisitions d'Actifs Immobiliers entrant dans le champ de la stratégie d'investissement, telle que décrite dans le présent Prospectus, à compter de la date d'agrément de la SPPPICAV et jusqu'au 31 décembre 2021 (la « **Période d'Investissement** »). Néanmoins, la SPPPICAV pourra honorer, après la fin de la Période d'Investissement, les engagements pris par la

SPPPICAV avant la fin de la Période d'Investissement, en ce compris les engagements relatifs à des investissements.
A l'issue de la Période d'Investissement, la SPPPICAV pourra procéder à des investissements complémentaires dans des Actifs Immobiliers dans le cadre du réemploi de produit de cession, de la réalisation d'investissement complémentaire liés à un Actif Immobilier ou dans tout type d'Actif Immobilier ne représentant pas plus de 10 % de la valeur des Actifs Immobiliers

Lors de chaque investissement, les ratios suivants seront respectés :

- **Ratios de concentration :**
    - Chacun des Actifs Immobiliers Physiques représentera au maximum 25 % de la valeur des Actifs Immobiliers Physiques de la SPPPICAV.
    - La valeur cumulée de chacun des Actifs Immobiliers Physiques représentant plus de 15 % de la valeur totale des Actifs Immobiliers Physiques de la SPPPICAV représentera au maximum 50% de la valeur totale des Actifs Immobiliers Physiques de la SPPPICAV.

- **Ratio de dispersion :**
    - Les investissements réalisés dans une même typologie d'Actifs Immobiliers Physiques ne pourront représenter plus de 75% de la valeur des Actifs Immobiliers Physiques.

Ces règles seront vérifiées exclusivement lors de l'acquisition d'un Actif Immobilier et dans les conditions suivantes :

- **Pendant la Période d'Investissement,** en considérant le portefeuille existant et un portefeuille théorique permettant d'atteindre l'objectif d'investissement de cent soixante millions (160.000.000) d'euros d'Actifs Immobiliers Physiques.
- **Au terme de la période d'investissement,** en considérant le portefeuille existant uniquement, étant précisé que si l'acquisition d'un immeuble ne permettait pas de respecter ces ratios mais améliorerait la situation de la SPPPICAV au regard de ces ratios, l'acquisition serait autorisée.

Les investissements immobiliers pourront prendre toute forme, rappelée dans le tableau ci-après, qui détaille les limites d'allocation des différentes catégories d'actifs immobiliers autorisées par le RGAMF.

Il est ici précisé que durant la phase de constitution, la stratégie d'investissement visera à atteindre progressivement l'allocation stratégique cible. Néanmoins, pendant la Période d'Investissement ou en cas de cession d'immeubles, la poche immobilière pourrait être inférieure à l'allocation stratégique cible, la SPPPICAV pouvant être investie uniquement en actifs liquides tels que mentionnés à l'article 3.3.3 (b).

REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

ACTIFS ELIGIBLES	**LIMITES D'INVESTISSEMENT SUR LA POCHE IMMOBILIERE**
Actifs Immobiliers détenus en direct	

• Immeubles mentionnés au *1°* du I de l'article L. 214-36 du CMF : 1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ; 2° immeubles que l'OPCI fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ; 3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter. L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°. • Des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus par l'OPCI et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, à titre accessoire. • Les immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du CMF étant détenus sous les formes suivantes : 1° la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; 2° l'emphytéose ; 3° les servitudes ; 4° les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ; 5° tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ; 6° les autres droits de superficie ; 7° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°. • Les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des biens mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36.	Jusqu'à 100%

Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du CMF respectant les conditions suivantes : 1° ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ; 2° les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ; 3° les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : « *a)* l'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ; « *b)* l'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion de portefeuille désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ; « *c)* l'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion de portefeuille dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ; « *d)* l'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion de portefeuille exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux *a* à *c* conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du CMF qui sont gérés soit par la société de gestion de portefeuille de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ; « *e)* ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion de portefeuille, à transmettre à la société de gestion de portefeuille de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 du CMF et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définie à l'article L. 214-69 du CMF.	Jusqu'à 100%
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPPICAV	
L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital	Jusqu'à 20%

variable peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du CMF figurant ci-dessus.	
Participations immobilières dans des OPCI, OPPCI et dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent	
Parts, actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes étrangers ayant un objet équivalent mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du CMF.	Jusqu'à 20%

3.3.3. Stratégie adoptée sur les poches financières et de liquidités

(a) Actifs financiers (hors liquidités)

Il n'est pas prévu de constituer une poche financière (hors liquidités visées ci-dessous) permanente.

(b) Liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidités (pouvant représenter entre 0,02% et 40% des actifs de la SPPPICAV) sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers liquides tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations, négociées sur un marché réglementé ou régulé, émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE , par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie, les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat ;
- les OPCVM et/ou FIA investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus

Aucun autre type d'instruments financiers ne sera utilisé pour cette poche de Liquidités.

3.3.4. Avances en compte courant

La SPPPICAV pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient une fraction du capital dans les conditions de la réglementation applicable.

3.3.5. Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture

L'utilisation des instruments financiers à terme ne se fait qu'à titre de couverture du risque de taux des financements.

En vue d'une couverture totale ou partielle du risque de taux des financements visés à l'Article 3.3.6, la SPPPICAV pourra souscrire des instruments financiers à terme, ferme ou conditionnel, dans la limite de 100% de son actif.

3.3.6. Stratégie de financement – Sûretés

La SPPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires, dans les conditions mentionnées à l'article R. 214-103 du CMF, des emprunts d'espèces mentionnés au R. 214-106 du CMF et/ou des emprunts non bancaires.

Cet endettement, bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect aura notamment pour objet de (i) financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social, (ii) procéder à des refinancements et (iii) faire face, à titre provisoire, à des demandes de rachats d'Actions et (iv) faire face à des besoins de trésorerie dans le cadre de son fonctionnement normal.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la SPPPICAV ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la SPPPICAV.

En particulier, lors de chaque acquisition d'Actif Immobilier, la Société de Gestion appréciera au préalable, en fonction des conditions de marché du crédit, l'opportunité de recourir à des concours bancaires plutôt que de réaliser l'investissement en totalité par le biais de ses fonds propres ou par le biais d'emprunts non bancaires.

La SPPPICAV respectera à tout moment et tout au long de sa durée de vie statutaire un ratio d'endettement, direct et indirect, total, bancaire et non bancaire, égal au maximum à 50 % de la valeur de ses actifs et apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-104 du CMF. La SPPPICAV vise un ratio d'endettement compris entre 30% et 45% de la valeur de ses actifs. Il est précisé que le ratio d'endettement prend en compte la dette de crédit-bail.

L'effet de levier, déterminé selon la méthode de l'engagement au sens de l'article 422-53 du RGMF, sera au maximum 2.

La Société de Gestion mettra également en place des stratégies permettant de se couvrir contre les risques de taux, conformément à l'article 3.3.5 ci-dessus.

Les emprunts souscrits par la SPPPICAV, ou ses filiales visées aux 2°) et 3°) du I de l'article L. 214-36 du CMF et/ou les souscriptions d'instruments financiers à terme conclus de gré à gré ou sur un marché réglementé, en vue de réduire et ou couvrir le risque de taux de financement (futures et/ou options listés de taux), pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la SPPPICAV sur ses actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) telles que des hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions "Dailly" des articles L. 313-23 et suivants du CMF), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements.

3.4. Profil de risque

Les Associés ayant souscrit des Actions de la SPPPICAV sont exposés aux risques mentionnés ci-dessous, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

L'argent des Associés est investi dans des actifs immobiliers et des instruments sélectionnés par la Société de Gestion. Nous attirons votre attention sur le fait que ces actifs seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs et que leur valeur pourra varier de manière significative à la hausse comme à la baisse (notamment en fonction des conditions politiques, sociales, économiques et financières).

Les risques suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPPPICAV. Les risques décrits ci-

dessous ne sont pas limitatifs : il appartient aux investisseurs d'analyser le risque inhérent à chaque investissement et de se forger leur propre opinion.

(a) Risques liés à l'absence de garantie en capital

La SPPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce, même s'il conserve ses Actions durant toute la durée de placement recommandée. L'investisseur ne devra pas réaliser un investissement dans la SPPPICAV s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

(b) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer de façon discrétionnaire la SPPPICAV selon les conditions prévues dans les Statuts de la SPPPICAV et dans le respect du présent Prospectus et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la SPPPICAV et à l'intérêt commun des Associés.

Le style de gestion pratiqué par la SPPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPPICAV pourra être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative de la SPPPICAV pourra enregistrer une performance négative.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de méthode de gestion des risques au sens de l'article L. 533-10-1 du CMF, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, systèmes, données, notations et informations soient erronés.

(c) Risque lié à l'endettement (effet de levier)

La SPPPICAV, ou la (ou les) société(s) détenue(s) par elle, pourra avoir recours, de manière ponctuelle, à l'endettement pour le financement de ses investissements. Dans une telle hypothèse, les fluctuations du marché immobilier pourront réduire de façon importante, la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit pourront également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la SPPPICAV principalement au risque d'une évolution à la hausse ou à la baisse des taux d'intérêt. Par exemple en cas de souscription d'un emprunt à taux variable, la SPPPICAV est exposée aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des actifs immobiliers détenus par la SPPPICAV, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs.

L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

(d) Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers

Les investissements réalisés par la SPPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par l'OPCI et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPPICAV.

Il est rappelé en particulier :

- *Le risque de dépréciation des Actifs immobiliers :* la valeur des actifs immobiliers dans lesquels la SPPPICAV est investie est soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs 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 environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

- *Les risques spécifiques liés aux opérations de développement et de ventes en état futur d'achèvement (VEFA)*
  La SPPPICAV pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) et de ventes en état d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

  - risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
  - risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et
  - risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SPPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

  Les opérations de développement exposent la SPPPICAV à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

- Les risques liés à l'exploitation du patrimoine : l'essentiel des revenus courants de la SPPPICAV provient de la location du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. De ce fait, les revenus seront liés à la fois à l'évolution générale et locale des marchés locatifs concernés (évolution négative des valeurs locatives de marché, indexation….) et au risque de défaillance des locataires ou de vacance locative. Une baisse des loyers encaissés ou l'absence de locataire, en particulier en cas de concentration des locataires, est donc susceptible d'affecter significativement la Valeur Liquidative.

- Les risques liés à l'environnement (pollution des sols, amiante etc…).

- En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels, les réglementations (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.) attachés, de manière générale, aux Actifs Immobiliers et leurs évolutions exposent les investisseurs à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). La survenance de ces risques peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

(e) Risques liés aux contrats financiers

Les investissements réalisés par la SPPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la gestion de contrats financiers : la SPPPICAV pourra avoir recours à des contrats financiers aux fins de couverture. Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger la SPPPICAV complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert. La valeur liquidative de la SPPPICAV pourrait dès lors en être affectée.

(f) Risque de liquidité

Il s'agit du risque résultant de la difficulté d'acheter, de vendre ou de valoriser un Actif Immobilier ou un titre à sa juste valeur du fait d'un manque d'acheteurs ou de vendeurs. La survenance de ce risque pourrait faire baisser la valeur liquidative de la SPPPICAV.

Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. Le risque de liquidité mesure notamment la difficulté que pourrait avoir la SPPPICAV à céder des Actifs Immobiliers dans un délai court pour faire face à des demandes de rachat présentées par des Associés. L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumise la SPPPICAV peut la conduire à céder des Actifs Immobiliers à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.
En cas de dissolution de la SPPPICAV, la cession des Actifs Immobiliers encore détenus par la SPPPICAV devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la Valeur Liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SPPPICAV peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la Valeur Liquidative.

(g) Les risques liés à la concentration

La poche immobilière, constituée progressivement, pourra être investie sur un nombre limité d'Actifs Immobiliers ne permettant pas une dispersion des risques optimale. Le risque résultant de la concentration des investissements réalisés par la SPPPICAV sur certains locataires ou secteurs, ou zones géographiques, peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative lorsque ces locataires, secteurs ou zones géographiques perdent en attractivité ou deviennent moins liquides.

(h) le risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires ou des acquéreurs des Actifs Immobiliers, des banques en cas de financement bancaire ou des contreparties financières en cas de recours à des contrats financiers négociés de gré à gré ; ces risques de défaillances peuvent conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

(i) Risques de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements.

Par ailleurs, la SPPPICAV pourra être exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt entraînera une hausse des coûts de service de la dette contractée à taux variable et réduira ainsi les résultats de la SPPPICAV.

3.5. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

S'agissant d'un OPPCI, il est rappelé que la souscription des Actions de la SPPPICAV est réservée aux Investisseurs Autorisés, c'est-à-dire aux investisseurs qui remplissent les conditions prévues à l'article L. 214-150 du CMF et à l'article 423-14 du RGAMF.

Aucune cession d'Actions, qu'elle soit directe ou indirecte, volontaire ou involontaire, ne sera valable si le cessionnaire n'est pas un Investisseur Autorisé.

Conformément à l'article L. 214-150 du CMF et à l'article 423-14 du RGAMF, la liste des Investisseurs Autorisés et leurs caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-après :

• Investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du CMF.
• Investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros.
• Tout investisseur dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en son nom et pour son 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 du RGAMF.

La Société de Gestion s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de sa stratégie d'allocation d'actifs, de son patrimoine personnel, de la réglementation à laquelle il est soumis et de ses besoins actuels sur l'horizon de placement de la SPPPICAV, mais également de son souhait d'exposition sur le marché immobilier sur lequel la SPPPICAV investira comme de celui de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent.

A cet égard, l'investisseur devra évaluer les risques inhérents à cet investissement et déterminer s'il est en mesure d'y faire face. Il est également fortement recommandé aux investisseurs de diversifier suffisamment leurs investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPPICAV ou d'actifs exposés à des stratégies comparables. Tout investisseur est donc invité à étudier sa situation particulière avec ses conseils financiers ou juridiques habituels.

Il est recommandé de conserver son placement dans la SPPPICAV jusqu'à la date de liquidation de cette dernière.

3.6. Garantie ou protection

La SPPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et pourra ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

3.7. Conséquences juridiques liées à la souscription des Actions

Les Associés s'engagent vis-à-vis de la SPPPICAV et de la Société de Gestion agissant en qualité de Président de la SPPPICAV conformément aux termes du Bulletin de Souscription et seront liés par l'ensemble des stipulations du Prospectus.

Les Associés n'acquièrent, par la souscription ou l'achat d'Actions, aucun droit direct sur les actifs de la SPPPICAV et les investissements de la SPPPICAV.

A la suite de la souscription des Actions de la SPPPICAV, les Associés sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

Les droits et les obligations des Associés sont tels que prévus dans le Prospectus et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Prospectus.

L'attention des Associés est attirée sur le fait que le système judiciaire français permet, dans certains cas, la reconnaissance et l'exécution en France de décisions judiciaires étrangères comme si elles avaient été jugées par une juridiction française. Il n'appartient pas à la Société de Gestion d'apprécier si une décision d'exequatur est recevable en France ou non et il est recommandé aux Associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de se rapprocher de leur conseiller juridique.

4. ACTIONS DE LA SPPPICAV

4.1. Caractéristiques des Actions

Les Actions A sont au nominatif. Elles sont admises en Euroclear France. Elles sont décimalisées au dix-millième.

Les Actions Z sont réservées, directement ou indirectement, à la Société de Gestion, à ses dirigeants et salariés. Elles sont au nominatif et ne sont pas admises en Euroclear France. Elles sont décimalisées au dix-millième.

La SPPPICAV a deux catégories d'Actions.

Dénomination	Code ISIN	Forme	Devise de libellé	Valeur nominale Initiale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
IMMOFIM 2019 A	FR0013400793	Nominatif	EUR	100 euros	100.000 euros	100.000 euros
IMMOFIM 2019 Z	FR0013400801	Nominatif	EUR	100 euros	1.000 euros*	1.000 euros

*Sous réserve des minima prévus par la réglementation applicable tels que visés à la Section 3.5 du Prospectus.

4.1.1. Nature du droit attaché aux Actions

Les droits des Associés sont exprimés en Actions. Chaque Associé dispose de droits financiers sur l'actif net et sur les produits de la SPPPICAV proportionnellement au nombre d'Actions qu'il possède.

4.1.2. Précision sur les modalités de tenue de passif

La tenue de passif est assurée par le Dépositaire.

4.1.3. Droit de vote

Les Actions sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées des Associés. Les Statuts de la SPPPICAV précisent les modalités d'exercice du droit de vote.

4.1.4 Informations sur la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des Associés

La Société de Gestion s'assurera que chaque Associé d'une catégorie d'Actions bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre d'Actions de la catégorie d'Actions qu'il possède. Aucun Associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraine un préjudice global important pour les autres Associés.

Dans la mesure où les Associés ayant souscrit une même catégorie d'Actions ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des Associés est respectée.

4.2. Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative correspond à la valeur théorique des actions de la SPPPICAV si tous les actifs de la SPPPICAV étaient cédés et si tous les passifs y compris futurs et hors bilan étaient réglés.

La Valeur Liquidative d'une Action de chaque Catégorie d'Actions de la SPPPICAV est déterminée en calculant le montant qui aurait été distribué à l'Associé porteur de l'Action de cette catégorie d'action donnée, si la totalité de l'Actif de la SPPPICAV avait été cédée à la date de calcul et si tous les passifs y compris futurs et hors bilan avaient été réglés à la date de calcul, à un prix égal aux valeurs déterminées conformément à l'Article 7, divisé par le nombre d'Actions émises de la catégorie d'Actions concernées.

Les souscriptions et les rachats d'Actions sont effectués sur la base de cette Valeur Liquidative et peuvent être augmentées ou réduites, selon les cas, des commissions de souscription et de rachat.

La Valeur Liquidative est établie le dernier jour calendaire de chaque mois pendant la Période de Souscription. A compter du 1er janvier 2022 la Valeur Liquidative est établie le dernier jour calendaire de chaque trimestre civil.

(chacune, la "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**").

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La publication de la Valeur Liquidative intervient au plus tard le vingtième (20ème) Jour Ouvré après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Elle est concomitamment publiée sur le site Internet de la Société de Gestion (www.fonciere-magellan.com) dans une partie sécurisée accessible aux seuls Associés. Elle peut être obtenue sur simple demande auprès de la Société de Gestion aux coordonnées suivantes :

Foncière Magellan
Service Relations Investisseurs
30 Avenue Camus
44000 Nantes

4.3. Durée de placement recommandée

Il est recommandé de conserver votre investissement jusqu'à l'échéance de la SPPPICAV, soit le 31 décembre 2029, correspondant à une durée de 10 ans.

4.4. Modalités de souscription et de rachat

4.4.1. Souscription des Actions

4.4.1.1 Période de souscription

Les Actions sont souscrites pendant une période de souscription s'achevant le 31 décembre 2021 compris (la « **Période de Souscription** »), à l'exception de souscriptions ultérieures qui viendraient compenser des demandes de rachat.

Jusqu'au 31 décembre 2021, la période de souscription sera automatiquement clôturée dès lors que le MTS atteindra la somme de cent vingt millions (120.000.000) d'euros à l'issue d'une Valeur Liquidative.

4.4.1.1Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscription, exprimées en montant, sont pré-centralisées auprès de la Société de Gestion au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) 6 Jours Ouvrés précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Pré-Centralisation des Souscriptions** ») et sont centralisées par le Dépositaire au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) 2 Jours Ouvrés précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** »).

Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu). Par exception, la première Valeur Liquidative de chaque catégorie d'Actions est le nominal de l'Action. Le prix de souscription des Actions (le « **Prix de Souscription** ») est égal à la Valeur Liquidative établie conformément à l'article 4.2 augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription acquises et non acquises à la SPPPICAV visées ci-après.

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de souscription daté, signé et indiquant le montant de la souscription, par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la souscription d'Actions de la SPPPICAV, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés désignés à l'article L. 214-150 du CMF et aux termes des dispositions applicables du RGAMF, et avoir été informé que la SPPPICAV est soumise aux règles applicables aux organismes professionnels de placement collectif immobilier (le « **Bulletin de Souscription** ») ainsi que du paiement de la souscription. Pour les demandes de souscriptions en montant, le montant souscrit inclut, le cas échéant, le montant des commissions de souscription acquises et non acquises à la SPPPICAV.

A titre d'exemple, un investisseur souhaitant souscrire des Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin devra faire parvenir son Bulletin de Souscription à la Société de Gestion au plus tard le 24 juin à 12 heures (heure de Paris) pour transmission au Dépositaire au plus tard le 28 juin avant 12 heures (heure de Paris). Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 30 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

4.4.1.2 Montant minimum de souscription initiale

Le montant minimum de la souscription initiale des Actions A est de cent mille (100.000) euros.

Le montant minimum de la souscription initiale des Actions Z est de mille (1.000) euros.

4.4.1.3 Déclaration de franchissement du seuil de 10 %

Tout Associé doit informer, au moment de la souscription, la Société de Gestion dès qu'il franchit le seuil de 10% du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV.

Ce seuil est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions émises par la SPPPICAV. Le Nombre Total d'Actions est publié par la Société de Gestion sur son site Internet (www.fonciere-magellan.com) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

4.4.1.4 Délai de livraison-Règlement-Jouissance

Le délai de livraison des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Actions par le Dépositaire, sera au maximum de six (6) mois. A titre d'exemple, les Actions souscrites à la Valeur Liquidative du 31 mars 2019 seront livrées au plus tard le 28 septembre 2019.

La jouissance des titres commence au premier jour suivant la date d'établissement de la valeur liquidative utilisée pour créer les Actions.

Les Associés seront informés du calendrier de livraison des Actions à tout moment par simple consultation du site Internet (www.fonciere-magellan.com) sur la partie sécurisée accessible aux seuls Associés.

Les Actions étant au nominatif et leur conservation étant assurée par le Teneur de Registre des Actions, intermédiaire habilité, sur un registre, il y a inscription au registre des Associés à la date de livraison. Les droits des Associés sont ainsi représentés par une inscription en compte à leur nom chez l'émetteur ou s'ils le souhaitent chez l'intermédiaire de leur choix.

Les Actions A sont admises en Euroclear France.

4.4.1.5 Libération des souscriptions

La souscription des Actions est faite en montant, à cours inconnu, exprimé en euros. Elles sont effectuées en numéraire. Les apports en nature en cours de vie sociale sont soumis à l'accord préalable de la Société de Gestion et seront réalisés selon les modalités prévues dans les Statuts.

Le Prix de Souscription des Actions est égal :

- jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative dans les conditions définies à l'article 4.2 ci-avant, à la valeur nominale des Actions telle que définie à l'article 4.1.4 ci-dessus, augmenté, le cas échéant, des commissions de souscription acquises et non acquises visées à l'article 4.4.1 (f) et (g) ci-dessous ;
- à compter de la date d'établissement de la première Valeur Liquidative, à la première Valeur Liquidative établie conformément à l'article 4.2 augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription acquises et non acquises visées aux articles 4.4.1.6 et 4.4.1.7 ci-dessous.

4.4.1.6 Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPPICAV et revenant à la Société de Gestion ou au distributeur peut être prélevée sur le montant des souscriptions.

Pour les Actions A, elle représente au maximum 5% du Prix de Souscription des Actions souscrites. Son montant effectif est indiqué sur le bulletin de souscription.

Pour les Actions Z, aucune commission de souscription non acquise à la SPPPICAV n'est perçue.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions	Assiette	Actions	Taux barème
Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	Actions A	5% maximum
		Actions Z	Néant

4.4.1.7 Commission de souscription acquise à la SPPPICAV

Conformément à l'article 422-129 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera prélevée lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPPICAV lors de l'acquisition ou de la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription, ayant pour objet de rétablir l'égalité entre les Associés de la SPPPICAV dans les conditions définies ci-après, est entièrement acquise à la SPPPICAV. Le taux de cette commission, applicable à toutes les Actions ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 10% maximum du Prix de Souscription des Actions souscrites.

Le taux de la commission de souscription acquise à la SPPPICAV applicable aux souscriptions sera réactualisé par la Société de Gestion en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention, ainsi que de la durée moyenne de détention des Actions par les Associés.

Le taux pourra être également revu en fonction de la proportion des souscriptions faisant face à des rachats. En effet, seules les souscriptions augmentant le capital sont susceptibles de générer de nouveaux investissements.

Ainsi, la détermination du taux de commission de souscription acquise à la SPPPICAV dépend principalement de l'objectif d'investissement de la SPPPICAV et, par là même, du montant des droits que les investissements génèreront. Par ailleurs, ces commissions de souscription acquises à la SPPPICAV ne sont pas négociables.

Avertissement : L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau de commission maximum auquel est exposée la SPPPICAV.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions	Assiette	Actions	Taux barème
Commission de souscription acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	Toutes classes d'Actions	10% maximum

Les taux affichés sont des taux maximum.

Le taux de la commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera communiqué sur le site Internet de la Société de Gestion (www.fonciere-magellan.com), via un accès sécurisé et dédié, au moins dix (10) Jours Ouvrés avant la Date de Centralisation des Souscriptions correspondantes.

Les taux effectifs seront également portés sur les Bulletins de Souscription.

4.4.2. Rachat des Actions

4.4.2.1 Période de Blocage

Conformément à l'article L. 214-61-1 du CMF, les rachats d'Actions de la SPPPICAV ne seront autorisés qu'à l'échéance d'un délai de trois (3) ans après la Date de Constitution (la « **Période de Blocage** »).

4.4.2.2 Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des rachats

A l'issue de la Période de Blocage, les ordres de rachat sont pré-centralisés auprès de la Société de Gestion et centralisés par le Dépositaire.

Les demandes de rachat doivent être adressées à la Société de Gestion au plus tard 6 Jours Ouvrés avant 12 heures (heure de Paris) précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Pré-Centralisation des Rachats**") pour transmission au Dépositaire au plus tard 2 Jours Ouvrés avant 12 heures (heure de Paris) précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont effectuées en nombre d'Actions (exprimé en nombre entier ou en dix-millième).

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des frais et commissions de rachat acquises ou non à la SPPPICAV, mentionnés à l'article 4.4.2.4 du Prospectus.

A titre d'exemple, un Associé souhaitant faire racheter ses Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin devra faire parvenir son ordre de rachat à la Société de Gestion au plus tard le 24 juin à 12 heures (heure de Paris) pour transmission au Dépositaire au plus tard le 28 juin à 12 heures (heure de Paris). Cet ordre de rachat sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 30 juin. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un Associé le 30 juin (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 30 juin, mais sur celle établie le 30 septembre. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés ou si les gates définies à l'article 4.4.2.3 sont activées par la Société de Gestion.

4.4.2.3 Suspension ou exécution partielle des demandes de rachat

(a) Exécution partielle des demandes de rachat supérieures à 0,01% du Nombre Total d'Actions

A l'issue de la Période de Blocage, conformément aux dispositions combinées des articles L. 214-61-1 du CMF et 422-134-1 du RGAMF et celles figurant ci-dessous, la Société de Gestion pourra décider d'exécuter partiellement les demandes de rachat des Actions lorsqu'un ou plusieurs Associé(s) demanderont le rachat d'un nombre d'Actions supérieur au nombre d'Actions faisant l'objet d'une demande de souscription à la même Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la différence entre le nombre d'Actions dont le rachat est demandé et dont la souscription est demandée étant désignée comme la « **Différence de Rachat** ») et dont le montant de la Différence de Rachat est supérieure à 0,01% du Nombre Total d'Actions.

Les demandes de rachat d'Actions seront ainsi satisfaites selon les conditions et modalités décrites ci-après :

- Lorsqu'un ou plusieurs Associé(s) demande(nt), lors de l'établissement d'une Valeur Liquidative, le rachat d'un nombre d'Actions tel que la Différence de Rachat représente au total plus de 0,01 % du Nombre Total d'Actions, la ou les demande(s) de rachat des Actions pourra, ou pourront, ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachat au titre de la Différence de Rachat excédant ce seuil. Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au *prorata* de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Valeur Liquidative. La fraction d'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

- Le ou les Associés ayant demandé le rachat de leurs Actions et dont le ou les rachats n'ont été exécutés que partiellement, conformément aux stipulations qui précèdent, seront informés par la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'exécution partielle ou de la non-exécution de leurs ordres ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution mentionnées ci-dessus.

(b) Suspension des demandes de rachat dans des circonstances exceptionnelles

Le rachat par la SPPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Président, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande.

Dans ce cas, la Société de Gestion informera l'AMF et les Associés des raisons et des modalités de la suspension des rachats au plus tard au moment de la mise en œuvre.

L'Associé de la SPPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception de l'exécution partielle ou de la non-exécution de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution du rachat.

4.4.2.4 Délai de règlement des rachats

Le délai de règlement de rachat, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire est de vingt (20) Jours Ouvrés minimum.

Toutefois, en fonction des conditions de marchés et des contraintes de liquidité de la SPPPICAV, ce délai peut être supérieur sans pouvoir dépasser six (6) mois.

Le délai de règlement des demandes de rachats applicable sera précisé à tout moment par la Société de Gestion sur le site Internet www.fonciere-magellan.com via un accès sécurisé et dédié.

4.4.2.5 Associé détenant plus de 20 % et moins de 99 %

Conformément à l'article L. 214-45 du CMF, lorsqu'un Associé, détenant plus de vingt (20) % et moins de quatre-vingt-dix-neuf (99) % des Actions en circulation de la SPPPICAV, demande le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à deux (2) % du Nombre Total d'Actions émises par la SPPPICAV, le rachat des Actions pourra être suspendu par la Société de Gestion pour la fraction des ordres excédant deux (2) %. Dans ce cas, la fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion.

L'Associé de la SPPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est exécuté partiellement conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

4.4.2.6 Commission de rachat acquise ou non acquise à la SPPPICAV

- Commission de rachat non acquise à la SPPPICAV

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPPICAV ne sera prélevée lors de l'exécution d'un ordre de rachat d'Actions.

- Commission de rachat acquise à la SPPPICAV

Une commission de rachat acquise à la SPPPICAV représentant 5% maximum de la Valeur Liquidative pourra être prélevée lors des demandes de rachat..

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des rachats	Assiette	Actions	Taux barème
Commission de rachat non acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions rachetés	Actions A	Néant
		Actions Z	Néant
Commission de rachat acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions rachetés	Toutes classes d'Actions	5% maximum

5. FRAIS ET COMMISSIONS

5.1. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Ces frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 1,40% TTC par an de l'actif net de la SPPPICAV, et pourront donner lieu au versement d'acomptes trimestriels.

5.1.1. Rémunération de la Société de Gestion

Les frais récurrents incluent la rémunération de la Société de Gestion.

La SPPPICAV règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPPICAV (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que, le cas échéant, des Actifs Financiers et des liquidités de la SPPPICAV, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;

- démarches nécessaires à l'établissement de chaque Valeur Liquidative par l'Evaluateur Immobilier ;

- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;

- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1°) à 3°) et 5°) du I de l'article L. 214-36 du CMF et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

5.1.2. Autres frais récurrents supportés par la SPPPICAV

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, des experts comptables, du délégataire de la gestion comptable, conseils fiscaux et juristes éventuels, les éventuels frais de publication ;

- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux de l'Evaluateur Immobilier pour les Actifs Immobiliers.

Chaque année, le taux réel de l'exercice précédent figure dans le rapport annuel de la SPPPICAV.

5.2. Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie de la SPPPICAV et des conditions de marché.
La SPPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPPICAV :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;

- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SPPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des

contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations législatives ou réglementaires de la Société de Gestion.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois (3) années suivantes et sont communiqués dans le rapport annuel aux Associés, accompagnés de l'historique du taux annuel effectivement constaté.

5.3. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières

L'ensemble de ces différents frais font l'objet d'une présentation dans le rapport annuel.

5.3.1. Frais liés aux opérations sur les Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur les Actifs Immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transaction viennent en supplément des commissions de mouvement :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;

- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Ces frais feront l'objet d'un *reporting*.

5.3.2. Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur les Actifs Immobiliers

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion.

Elles sont déterminées par un taux assis sur le montant de la transaction : pour les acquisitions, il s'agit d'un pourcentage TTC de l'investissement, droits et frais exclus ; pour les cessions, du prix net vendeur, droits et frais déduits.

Le barème/taux de ces commissions de mouvement sont détaillés dans le tableau figurant ci-dessus.

5.3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation, tels que, notamment, les frais de courtage, et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

Des commissions de mouvement et/ou des frais d'intermédiation sur titres financiers (courtage, etc.), prélevés sur l'actif de la SPPPICAV, peuvent être perçues sur chaque opération notamment par le Dépositaire.

L'assiette et le barème/taux de ces commissions et/ou frais sont détaillés dans le tableau figurant ci-dessous.

Dans la mesure où de façon exceptionnelle un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessous, la description de l'opération et de ces frais facturés doit être renseignée dans le rapport de gestion de la SPPPICAV.

5.3.4. Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPPPICAV relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à la SPPPICAV, il convient de se reporter au rapport annuel.

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que, hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

Ces frais indirects sont inclus dans les taux mentionnés dans le tableau à l'Article 5.4 ci-dessous.

5.3.5. Commission de surperformance

Néant

5.3.6. Carried interest

Le mécanisme de prélèvement additionnel, dit « carried interest », décrit au paragraphe 9 du présent prospectus, est perçu par la Société de Gestion au-delà d'une performance de 6% par an

5.4 Tableau de synthèse des différentes commissions ci-dessus acquittées par la SPPPICAV

Avertissement : L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau des frais directs et indirects (maximum) est exposée la SPPPICAV.

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	1,40% TTC maximum dont 1.00% TTC maximum au titre de la commission de gestion
Frais d'exploitation immobilière	Actif net Valeur Globale des Actifs Immobiliers Gérés	0,60% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années 0,36% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années

Commission de surperformance	Actif net	Néant
Carried-interest	Performance	25% des distributions au-delà d'un TRI de 6%
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :		
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Prix d'acquisition / cession ou prix de la VEFA (hors taxes, hors droits et hors frais) des Actifs Immobiliers acquis ou valeur des Actifs Immobiliers retenue dans le contrat de crédit-bail acquis ou cédé Ou Valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) du ou des Actifs Immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition / cession des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière acquises ou cédées, au prorata de leur détention par la SPPPICAV	8,5% TTC maximum
- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs immobiliers	Prix d'acquisition ou prix de la VEFA (hors taxes, hors droits et hors frais) des Actifs Immobiliers acquis ou cédés ou valeur des Actifs Immobiliers retenue dans le contrat de crédit-bail acquis ou cédés ou Valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) du ou des Actifs Immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière acquises ou cédés, au prorata de leur détention par la SPPPICAV	1,00% TTC maximum
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers prélevées par le dépositaire	Montant forfaitaire	500 euros

6. ORGANE DE GOUVERNANCE

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-62 alinéa 1er du CMF, la SPPPICAV est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée. En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés par actions simplifiée s'applique aux SPPPICAV. Les seules adaptations tiennent au fait que la présidence de la SPPPICAV est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts en tant que Président de la SPPPICAV. La Société de Gestion désigne un représentant permanent.

Le Titre 3 des Statuts de la SPPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables au Président.

Conformément à l'article L.214-63 du CMF, la Présidence de la SPPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les Statuts, pour toute la durée de vie de la SPPPICAV, par la Société de Gestion.

La Société de Gestion dirige la SPPPICAV et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, elle est investie de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPPICAV, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions législatives et réglementaires et les Statuts de la SPPPICAV aux autres organes sociaux.

La SPPPICAV est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des Statuts de la SPPPICAV ne suffisant pas à constituer cette preuve.

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 présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

La Société de Gestion peut être révoquée à tout moment par les Associés dans les conditions prévues par l'article 16.3 des Statuts de la SPPPICAV.

7. EVALUATION – COMPTABILISATION

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social commencera le jour de la création de la SPPPICAV et se terminera le 31 décembre 2019.

7.1. Principe

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La devise de comptabilité est l'euro.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

Le cas échéant, les valeurs des actifs à caractère immobilier, instruments financiers et instruments financiers à terme libellés en devises sont converties dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.

7.2 Méthode de comptabilisation

7.2.1 Mode de comptabilisation des revenus

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu encaissé lié aux loyers courus pour l'ensemble des actifs.

7.2.2. Charges d'entretien et travaux

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le

coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

7.3 Modalité de calcul du ratio du risque global

Le ratio du risque global est calculé selon la méthode de l'engagement.

7.4. Compte de régularisation des revenus et des plus-values

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

7.5. Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions.

7.5.1. Actifs Immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché lors de Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative sur la base de valeurs d'expertise ou d'actualisation fournies trimestriellement par l'Evaluateur Immobilier des Actifs Immobiliers. La Société de Gestion fixe, à chaque calcul de Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

(a) Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du CMF dans lesquels la SPPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPPICAV désigne un (1) Evaluateur Immobilier des Actifs Immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre (4) ans. Conformément à l'article L. 214-149 du CMF, l'Evaluateur Immobilier, agissant de manière indépendante, établit sous sa responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de sa mission. Dans son expertise, celui-ci est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

L'évaluateur immobilier fournit les données relatives aux Actifs Immobiliers à la Société de Gestion, qui réalise elle-même la fonction d'évaluation, cette dernière étant prise en charge par une personne de la Société de Gestion qui n'intervient pas dans la gestion des Actifs Immobiliers ni dans la détermination de la politique de rémunération.

Conformément à l'article 423-13 du RGAMF, au moins deux fois par an et à six mois d'intervalle, chaque Actif Immobilier est évalué par l'Evaluateur Immobilier. Par ailleurs, une fois par an, chaque Actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'Actif Net de la SPPPICAV s'appuie sur la dernière mise à jour des évaluations effectuées par l'évaluateur immobilier.

(b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du CMF dans lesquels la SPPPICAV détient une participation

La Société de Gestion transmet à l'Evaluateur Immobilier une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'Evaluateur Immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs, retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPPICAV, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'Evaluateur Immobilier.

(c) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état futur d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les Actifs Immobiliers en cours de construction sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

(d) Valorisation des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation trimestrielle sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par l'Evaluateur Immobilier, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date concernée, des éventuelles économies de droits réalisées et des valeurs des levées d'option à la fin du contrat.

(e) Participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2°) et 3°) du I de l'article L. 214-36 du CMF

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation à partir d'une hypothèse de vente de l'actif (asset deal).

(f) Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent le cas échéant les intérêts courus pour la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

(g) Immeubles en cours de cession

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par la SPPPICAV et qu'il est probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés.

7.5.2. Actifs Financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

(a) Les Titres de créance négociables (« **TCN** ») sont valorisés selon les règles suivantes :

i. TCN de maturité inférieure à trois (3) mois

- les TCN d'une durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois

à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation) ; et

- dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du *spread* de marché de l'émetteur).

ii. TCN de maturité supérieure à trois (3) mois

- les TCN d'une durée de vie supérieure à trois (3) mois sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre);

- le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

(b) Instruments financiers négociés sur un marché réglementé

Que ce soit pour l'évaluation des valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publié officiellement.

(c) Opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers, sur des marchés de gré à gré, autorisés en vertu de la réglementation applicable aux OPCI

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers, sont valorisées à la valeur de marché, selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation ou dernier cours).

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles conclues sur des marchés de gré à gré, autorisées en vertu de la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

(d) Parts ou actions d'OPCVM ou d'OPCI

Les parts ou actions d'OPCVM ou d'OPCI sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de leur évaluation.

Les parts de SCPI sont évaluées sur la base du prix de retrait ou du dernier prix d'exécution connu au jour de l'évaluation.

(e) Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure ou inférieure à trois (3) mois.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation, est appelé taux de retournement. Ce prix est corrigé du risque de signature.
Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date de départ du swap ou à la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

7.5.3. Endettement

Les emprunts sont valorisés à leur valeur contractuelle, c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est probable que l'emprunt soit remboursé par anticipation, la valeur contractuelle est déterminée en prenant compte des conditions fixées dans le contrat de prêt.

8. RÉGIME FISCAL

Avertissement* : "*La taxation des revenus de la SPPPICAV et des plus-values constatées lors du rachat des Actions est fonction de sa nature juridique (SPPPICAV) et du régime fiscal de l'Associé. Le régime fiscal peut faire l'objet de modifications ultérieures".

Une note sur le régime fiscal des OPCI et OPPCI, plus particulièrement, sur les sociétés professionnelles de placement à prépondérance immobilière à capital variable est à la disposition des investisseurs sur demande écrite auprès de la Société de Gestion.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'imposition des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle.

Nous vous recommandons de vous rapprocher de votre propre conseil fiscal pour évaluer, par rapport à votre situation personnelle, les conséquences fiscales d'un investissement dans la SPPPICAV.

9. AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Les montants de distribution sont décidés chaque année par la collectivité des Associés conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur.

La SPPPICAV a pour objectif d'apporter à ses Associés des revenus annuels représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent et tels que traduits dans les comptes de l'exercice clos au 31 décembre établi par la Société de Gestion, certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par la collectivité des Associés. Un dividende au titre d'un exercice pourra être réglé dans un délai maximal de cinq (5) mois suivant la clôture dudit exercice.

La Société de Gestion pourra décider de distribuer des acomptes en cours d'exercice.

Les sommes distribuables répondent aux conditions de l'article L. 214-69 du Code monétaire et financier. Leur mise en paiement est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'ensemble des distributions de la SPPPICAV, quelles que soient leur nature (dividendes, amortissements, distributions, acomptes sur dividendes, boni de liquidation etc…) (ensemble les « **Distributions** ») seront réparties entres les Actions A et Z sans distinction jusqu'à ce que chaque Action existante à la date où une Distribution est réalisée ait donné droit à un montant total de Distributions égal à cent dix (110) euros (c'est-à-dire, le nominal initial de l'Action augmenté du taux maximal de commissions de souscription acquises à la SPPPICAV), ce montant augmenté d'un taux interne de rendement à un taux annuel capitalisé de 6% par an (soit le TRI visé à l'Article 3.1 du Prospectus) (le « **Revenu Prioritaire** ») calculé sur la base de la date de souscription).

Pour le besoin du calcul de TRI, les souscriptions sont considérées comme étant toute réalisée au 31 décembre 2019 et les Distributions sont considérées comme étant payées le dernier jour du trimestre civil pendant lequel elles ont été versées.

Au-delà du Revenu Prioritaire, toute Distribution (le « **Montant Excédentaire** ») est répartie entre les Associés selon les proportions suivantes :

Partie de la Distribution versée aux Associés détenant des Actions A = 75 % du Montant Excédentaire

Partie de la Distribution versée aux Associés détenant des Actions Z = 25 % du Montant Excédentaire

Il est en outre précisé que :

- les Associés détenant des Actions Z s'engagent à ne pas demander le rachat de leurs parts avant la liquidation de la SPPPICAV ou avant que les autres actions émises aient été rachetées.
- En cours de vie de la SPPPICAV, le calcul des VL prend en compte l'estimation du *carried interest,* en considérant (i) les distributions passées et (ii) que l'actif net de la SPPPICAV est liquidité à la date d'établissement de la valeur liquidative.

10. INFORMATION DES ASSOCIÉS

Les documents d'information relatifs à la SPPPICAV sont constitués :

- du rapport annuel comprenant notamment conformément à l'article 422-169 du RGAMF, le rapport de gestion, les comptes annuels, le rapport du commissaire aux comptes ;
- des documents d'information périodiques.

Ces documents d'information sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion (www.fonciere-magellan.com), dans la partie sécurisée accessible aux seuls Associés.

Rapport annuel

Le rapport annuel de gestion présente l'ensemble des informations prévues à l'article R. 214-123 du CMF.

Documents d'information périodiques

Conformément à l'article 422-184 du RGAMF, la SPPPICAV établit un document d'information périodique dénommé « rapport semestriel » à la fin du premier semestre de chaque exercice.

Ce document d'information sera publié au plus tard dans un délai de huit (8) semaines à compter de la fin du premier semestre de chaque année.

Autres informations

Le site de l'AMF (www.amf-france.org) contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

Le Prospectus de la SPPPICAV et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une (1) semaine sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

Foncière Magellan
Service Relations Investisseurs
30 Avenue Camus
44000 Nantes

Ces documents sont également disponibles sur le site Internet (www.fonciere-magellan.com), dans la partie sécurisée accessible aux seuls Associés.

Toute demande d'information relative à la SPPPICAV peut être transmise à l'adresse de correspondance suivante :

Foncière Magellan
Service Relations Investisseurs
30 Avenue Camus
44000 Nantes

Il est recommandé de prendre connaissance du Prospectus préalablement à toute décision de souscription.

Lieu de publication de la Valeur Liquidative

L'établissement et la publication de la Valeur Liquidative sont réalisés par la Société de Gestion.

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPPICAV sont consultables par les Associés à tout moment sur le site Internet de la Société de Gestion (www.fonciere-magellan.com) via un accès dédié et sécurisé.

Entité en charge de la centralisation des ordres de souscription et de rachat

Les ordres de souscription et de rachat des Actions sont pré-centralisés par la Société de Gestion à l'adresse suivante :

Foncière Magellan
Service Relations Investisseurs
30 Avenue Camus
44000 Nantes

Les ordres de souscription et de rachat des Actions sont ensuite centralisés par le Dépositaire à l'adresse suivante :

SOCIETE GENERALE
32, rue du Champ de Tir
44000 Nantes

▶ La SPPPICAV a été créée le : 25 juin 2019 (date de signature des Statuts).

Elle a été agréée par l'AMF le 12 avril 2019 sous le numéro d'agrément SPI20190011.

▶ Date d'édition du présent document : 31 janvier 2022

Le présent Prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription.

DÉFINITIONS

ACPR	Désigne l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.
Actif Immobilier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I 1° à 5°. du CMF.
Actif Immobilier Physique	Désigne tout actif relevant de l'article L. 214-36 I 1° du CMF détenu directement ou indirectement par la SPPPICAV.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs action(s) A et action(s) Z de la SPPPICAV.
Action(s) A	Désigne les actions IMMOFIM 2019 A
Action(s) Z	Désigne les actions IMMOFIM 2019 Z
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Associé(s)	Désigne un ou plusieurs investisseur(s) ayant souscrit des Action(s) de la SPPPICAV.
Bulletin de Souscription	Désigne le bulletin de souscription devant être signé par chaque Associé lors de la souscription d'Actions, tel que défini à l'article 4.4.1 (a) du Prospectus.
Centralisateur	Désigne le centralisateur des ordres de souscription et de rachat : la **Société Générale**, établissement de crédit agréé par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (ayant fusionné avec d'autres autorités pour devenir l'ACPR), dont le siège social est sis 29, Boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 552 120 222 RCS Paris.
Cession d'Actions	Désigne toute vente, cession, transfert, échange, apport, nantissement, charge ou affectation en garantie, sous quelque forme que ce soit par un Associé de tout ou partie de ses Actions.
CMF	Désigne le Code monétaire et financier.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, ou tout autre jour selon les conditions fixées dans l'article 4.2 du Prospectus.
Date de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.1 (a) du Prospectus.
Date de Demande de Souscription	Est défini à l'Article 3.1 du Prospectus.
Date de Pré-Centralisation des Souscriptions	Désigne la date limite de réception par la Société de Gestion des ordres de souscription telle que définie à l'article 4.4.1 (a) du Prospectus.
Date de Centralisation des Rachats	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.2.1 du Prospectus.
Date de Pré-Centralisation des Rachats	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par la Société de Gestion telle que définie à l'article 4.4.2.1 du Prospectus.

Date de Constitution	Désigne la date de signature des Statuts par le ou les Associé(s) fondateurs.
Délégataire de la gestion comptable	Désigne la société **Société Générale**.
Dépositaire	Désigne le dépositaire : la **Société Générale**, établissement de crédit agréé par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (ayant fusionné avec d'autres autorités pour devenir l'ACPR), dont le siège social est sis 29, Boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 552 120 222 RCS Paris.
Distribution	Est défini à l'Article 9 du Prospectus.
Engagement Total	Désigne, pour un Associé, le montant que cet Associé s'est engagé à investir dans la SPPPICAV.
Evaluateur Immobilier	Désigne **Jones Lang Lasalle Expertises**
FIA	Désigne un fonds d'investissement alternatif au sens de l'article L. 214-24 du CMF.
Investissement	Désigne tout investissement détenu par la SPPPICAV.
Investisseur Autorisé	Désigne un investisseur autorisé à souscrire des Actions de la SPPPICAV qui est, conformément à la réglementation, un client qui remplit au moins les conditions définies à l'article L. 214-150 du CMF et les dispositions applicables du RGAMF, précisées à l'article 3.5 du Prospectus.
Jour Ouvré	Désigne un jour où les banques sont ouvertes à Paris, à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés légaux en France.
Montant Excédentaire	Est défini à l'Article 9 du Prospectus.
MTS	Désigne le montant total des souscriptions en ce compris les droits acquis au fonds mais hors commissions non acquises au fonds.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPPICAV en circulation.
OPCI	Désigne les organismes de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du CMF.
OPPCI	Désigne les organismes professionnels de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-148 et suivants du CMF.
OPCVM	Désigne les organismes de placement collectif en valeurs mobilières régis par les dispositions des articles L. 214-2 et suivants du CMF.
Période d'Investissement	Est définie à l'Article 3.3.3 du Prospectus.
Période de Souscription	Est définie à l'Article 4.4.1.1 du Prospectus.
Présidence/ Président	Désigne la présidence / le Président de la SPPPICAV.

Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des Actions défini à l'Article 4.4.1 (a) du Prospectus.
Prospectus	Désigne ensemble le prospectus de la SPPPICAV.
Revenu Prioritaire	Est défini à l'Article 9 du Prospectus.
RGAMF	Désigne le Règlement général de l'AMF.
Société de Gestion	Désigne la société **Foncière Magellan**, société par actions simplifiée agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le n° GP-14000048, dont le siège social est situé 3 rue Anatole de la Forge – 75017 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 521 913 772 RCS Paris.
SPPPICAV	Désigne la présente Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV).
Teneur de Registre des Actions	Désigne la **Société Générale**.
Statuts	Désigne les statuts de la SPPPICAV.
TCN	Désigne les Titres de Créances négociables définis à l'article 7.5.2 (a) du Prospectus.
TRI	Désigne le taux de rendement interne visé à l'article 3.1 du Prospectus.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPPICAV par le Nombre Total d'Actions selon la méthode définie dans le Prospectus.
Valeur Globale des Actifs Immobiliers Gérés	Désigne la somme (i) du total des valeurs des Actifs Immobiliers détenus directement par la SPPPICAV tel qu'il ressort des valeurs d'expertises établies par l'évaluateur immobilier et (ii) pour les filiales éventuelles, du total des valeurs des actifs immobiliers desdites filiales tel qu'il ressort des valeurs d'expertises établies par l'évaluateur immobilier, au prorata de la détention ; pour plus de précisions il convient de se référer à note de l'ASPIM et de l'AFG du 28 septembre 2012.