



**La Commission
des sanctions**

COMMISSION DES SANCTIONS

Décision n° 5 du 4 mai 2023

Procédure n° 22-07

Décision n° 5

Personne mise en cause :

FONCIERE MAGELLAN

Société par actions simplifiée

Dont le siège social est : 3 rue Anatole de la Forge 75017 Paris

Prise en la personne de son représentant légal

Ayant élu domicile au cabinet de Me Serge Durox, cabinet Franklin Société d'avocats, 26 avenue Kléber
75116 Paris

La 2^{ème} section de la commission des sanctions de l'Autorité des marchés financiers (ci-après, « **AMF** ») :

Vu le règlement (UE) n°231/2013 de la commission du 19 décembre 2012 et notamment ses articles 31, 34 et 35 ;

Vu le code monétaire et financier et notamment ses articles L. 532-9 et L. 621-15 ;

Vu le règlement général de l'AMF et notamment son article 318-13 ;

Après avoir entendu au cours de la séance publique du 14 avril 2023 :

- Mme Ute Meyenberg, en son rapport ;
- Mme Lauriane Bonnet, représentant le collège de l'AMF ;
- Foncière Magellan, représentée par M. Steven Perron, son représentant légal, et assistée par son conseil Me Serge Durox, avocat du cabinet Franklin Société d'avocats ;

La mise en cause ayant eu la parole en dernier.

FAITS

Foncière Magellan est une société agréée le 19 décembre 2014 en tant que société de gestion de portefeuille (SGP), soumise intégralement à la directive 2011/61/UE (dite « **directive AIFM** »), pour exercer les activités de gestion immobilière et de conseil en investissement.

Elle est également agréée pour recourir à des OPCVM et FIA européens ouverts à une clientèle non professionnelle, des instruments financiers non admis à la négociation sur un marché réglementé ou organisé, des actifs immobiliers ou encore des contrats et titres financiers comportant un contrat financier, lorsqu'ils sont simples.

Foncière Magellan est spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers, notamment de *clubs deals* qu'elle structure et commercialise. Ces fonds, constitués sous la forme de SCI ou de SAS, collectent des souscriptions auprès d'investisseurs à travers un réseau de CGP/CIF, en vue d'acquérir des actifs immobiliers (existants ou en VEFA) à usage de bureaux ou d'activité.

Au 31 décembre 2020, Foncière Magellan gérait un encours total de près de 1,016 milliards d'euros dans 65 fonds dont 7 *clubs deals* constitués sous la forme de société civile immobilière, à savoir les sociétés Immofi 40, Immofi 42, Immofi 47, Immofi 49, Immofi 50, Immofi 51 et Immofi 52 (ci-après, les « **SCI Immofi** »).

Le président de Foncière Magellan est M. Perron. Elle est détenue, depuis le 2 juillet 2018, à 100 % par la société Magellim (ci-après, « **Magellim** »), elle-même détenue à 64 % par la société holding de M. Perron, Voltaire Invest (ci-après, « **Voltaire Invest** »).

Foncière Magellan a réalisé un chiffre d'affaires de 6 321 044 euros sur l'exercice clos le 31 mars 2019, de 9 105 372 euros sur l'exercice clos le 31 mars 2020 et de 10 827 099 euros sur l'exercice clos le 31 mars 2021 ainsi qu'un résultat net positif de 683 799 euros sur l'exercice clos le 31 mars 2019, de 1 377 644 euros sur l'exercice clos le 31 mars 2020 et de 1 613 673 euros sur l'exercice clos le 31 mars 2021.

Pour son dernier exercice comptable, clos le 31 mars 2022, Foncière Magellan a réalisé un chiffre d'affaires de 15 459 331 euros ainsi qu'un résultat net positif de 2 016 672 euros.

PROCÉDURE

Le 8 janvier 2021, le secrétaire général de l'AMF a décidé de procéder au contrôle du respect par Foncière Magellan de ses obligations professionnelles.

Le contrôle a donné lieu à l'établissement d'un rapport daté du 21 octobre 2021.

Le rapport de contrôle a été adressé à Foncière Magellan par lettre du 21 octobre 2021 l'informant qu'elle disposait d'un délai d'un mois pour présenter des observations.

Par lettre du 3 décembre 2021, Foncière Magellan a déposé ses observations.

Lors de sa séance du 17 mai 2022, la commission spécialisée n° 1 du collège de l'AMF, constituée en application de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, a décidé de notifier des griefs à Foncière Magellan.

La notification de griefs a été adressée à Foncière Magellan par lettre du 3 juin 2022.

Il lui est reproché :

- d'avoir, en sa qualité de gestionnaire agissant au nom et pour le compte des SCI Immofi, octroyé 51 prêts pour un montant total de plus de 84 millions d'euros entre le 30 novembre 2017 et le 1^{er} mars 2021, alors que les SCI Immofi relèvent de la catégorie des autres fonds d'investissement alternatifs (ci-après, « **Autres FIA** ») qui ne sont pas autorisés par la loi à octroyer des crédits, et partant, de n'avoir pas respecté son programme d'activité et, *a fortiori*, les conditions de son agrément, en méconnaissance de l'article L. 532-9 du code monétaire et financier ;
- de ne pas avoir disposé d'un dispositif efficient de gestion des conflits d'intérêts en méconnaissance des articles 31, 34, 35 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la commission du 19 décembre 2012 et de l'article 318-13 du règlement général de l'AMF.

Une copie de la notification de griefs a été adressée le 3 juin 2022 au président de la commission des sanctions, conformément aux dispositions de l'article R. 621-38 du code monétaire et financier.

Par décision du 20 juin 2022, le président de la commission des sanctions a désigné Mme Ute Meyenberg en qualité de rapporteur.

Par lettre du 30 juin 2022, Foncière Magellan a été informée qu'elle disposait d'un délai d'un mois, en application de l'article R. 621-39-2 du code monétaire et financier, pour demander la récusation du rapporteur dans les conditions prévues par les articles R. 621-39-3 et R. 621-39-4 du code monétaire et financier.

Le 5 août 2022, Foncière Magellan a déposé des observations en réponse à la notification de griefs.

Par lettre du 10 novembre 2022, le rapporteur a demandé au secrétaire général de l'AMF que le dossier d'agrément et notamment le programme d'activité de Foncière Magellan ainsi que toutes ses éventuelles modifications depuis le 19 décembre 2014 soient versés au dossier, ce qui a été réalisé le 24 novembre 2022.

Foncière Magellan a été entendue par le rapporteur le 5 décembre 2022 et, à la suite de son audition, a déposé des pièces complémentaires le 13 décembre 2022.

Le rapporteur a déposé son rapport le 23 janvier 2023.

Par lettre du 24 janvier 2023 à laquelle était joint le rapport du rapporteur, Foncière Magellan a été convoquée à la séance de la commission des sanctions du 14 avril 2023 et informée qu'elle disposait d'un délai de quinze jours pour présenter des observations en réponse au rapport du rapporteur, conformément aux dispositions du III de l'article R. 621-39 du code monétaire et financier.

Foncière Magellan a déposé ses observations en réponse au rapport du rapporteur le 17 février 2023.

Par lettre du 23 février 2023, Foncière Magellan a été informée de la composition de la formation de la commission des sanctions appelée à délibérer lors de la séance du 14 avril 2023 ainsi que du délai de quinze jours dont elle disposait, en application de l'article R. 621-39-2 du code monétaire et financier, pour demander, conformément aux articles R. 621-39-2 à R. 621-39-4 du même code, la récusation d'un ou de plusieurs de ses membres.

Par lettre du 31 mars 2023, Foncière Magellan a sollicité du président qu'il interdise l'accès au public lors de la séance.

Par lettre du 4 avril 2023, le président a informé la mise en cause qu'il rejetait sa demande.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. Sur le grief relatif au non-respect par Foncière Magellan des conditions de son agrément

1. Notification de griefs

1. La notification de griefs reproche à Foncière Magellan d'avoir manqué, entre le 30 novembre 2017 et le 1^{er} mars 2021, à l'obligation de respecter son programme d'activité et, *a fortiori*, les conditions de son agrément, en méconnaissance de l'article L. 532-9 du code monétaire et financier.
2. Plus précisément, la notification de griefs relève que Foncière Magellan a, en sa qualité de gestionnaire de FIA, agissant au nom et pour le compte des SCI Immofi, octroyé entre le 30 novembre 2017 et le 1^{er} mars 2021, 51 prêts pour un montant total de plus de 84 millions d'euros (84 352 989 euros). Elle expose que les SCI Immofi sont des « Autres FIA » qui ne peuvent effectuer des opérations de crédit réservées, en principe, aux établissements de crédit et aux sociétés de financement agréés et, par exception, aux sociétés de gestion de fonds dispensateurs de crédits, tels que les fonds européens d'investissement de long terme (ELTIF), les fonds professionnels spécialisés (FPS), les fonds professionnels de capital investissement (FPCI), les organismes de financement (OF), les organismes de titrisation (OT) ou encore les organismes de financement spécialisés (OFS).
3. La notification de griefs précise que Foncière Magellan doit satisfaire à tout moment aux conditions de son agrément, qu'elle doit donc gérer les SCI Immofi conformément aux règles relatives au fonctionnement des « Autres FIA », en s'abstenant notamment d'effectuer au nom et pour leur compte des opérations de crédit à titre habituel.

4. La notification de griefs ajoute que le grief est d'autant plus grave qu'il s'est produit à de nombreuses reprises, qu'il a concerné plusieurs « Autres FIA », qu'il a porté atteinte à l'intérêt des porteurs des SCI Immofi prêteuses dès lors que certains prêts n'ont pas donné lieu à une rémunération et ont été accordés en l'absence de garantie ou de sûreté consentie par les sociétés emprunteuses et que les SCI Immofi prêteuses n'ont tiré aucun bénéfice commercial de ces prêts puisqu'elles ne partageaient aucun lien capitalistique avec les sociétés emprunteuses, et à l'intérêt des porteurs des SCI Immofi emprunteuses car elles ont méconnu les restrictions concernant les contreparties auprès desquelles elles s'autorisaient à souscrire des emprunts telles qu'exposées dans les documents de présentation des fonds.

2. Observations de la mise en cause

5. Foncière Magellan conteste le grief. Elle considère que la notification de griefs n'apporte pas de précision quant aux termes du programme d'activité ou des conditions d'agrément qu'elle n'a pas respectés de sorte que le grief repose uniquement sur la violation d'une interdiction pour les « Autres FIA » d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel.
6. Foncière Magellan fait valoir qu'il ne peut être déduit des autorisations légales professionnelles, conçues comme des exceptions au monopole bancaire, une interdiction positive pour les autres entités, telles que les « Autres FIA », d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel. Elle rappelle que la violation du monopole bancaire ne peut être caractérisée que par la réunion de deux conditions cumulatives, à savoir la réalisation d'opérations de crédit et ce, à titre habituel. Or, elle considère que le caractère habituel n'est pas établi dès lors que les SCI Immofi ne se sont pas présentées comme des prêteuses à titre professionnel. Elle fait valoir que les opérations en cause sont des opérations de trésorerie intragroupe qui ne sont pas soumises au monopole bancaire. Enfin, elle indique que l'obtention de sûretés reste à la discrétion du créancier et qu'en tout état de cause, les avances accordées ne dépassaient ni les capacités financières de l'entité prêteuse ni les capacités de remboursement de l'entité emprunteuse.
7. En outre, Foncière Magellan indique avoir engagé des actions correctives en résiliant notamment l'ensemble des conventions de trésorerie et en se rapprochant d'un courtier en crédit bancaire, chargé de faciliter la réception d'offres de prêt bancaire.

3. Textes applicables

8. Les faits reprochés à Foncière Magellan se sont déroulés entre le 30 novembre 2017 et le 1^{er} mars 2021. Ils seront en conséquence examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période.
9. Le II de l'article L. 532-9 du code monétaire et financier, dans sa version en vigueur entre le 4 janvier 2014 et le 3 janvier 2018, dispose : « II. Les sociétés de gestion de portefeuille sont agréées par l'Autorité des marchés financiers. / Pour délivrer l'agrément à une société de gestion de portefeuille, l'Autorité vérifie si celle-ci : [...] 5. Dispose d'un programme d'activité pour chacun des services qu'elle entend exercer, qui précise les conditions dans lesquelles elle envisage de fournir les services d'investissement concernés ou d'exercer la gestion des organismes mentionnés au premier alinéa et indique le type d'opérations et la structure de son organisation [...] Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers précise les conditions d'agrément des sociétés de gestion de portefeuille. / Les sociétés de gestion de portefeuille doivent satisfaire à tout moment aux conditions de leur agrément ».
10. Ces points ont été repris dans les termes suivants à compter du 3 janvier 2018, sans être modifiés depuis : « II. Les sociétés de gestion de portefeuille sont agréées par l'Autorité des marchés financiers. / Pour délivrer l'agrément à une société de gestion de portefeuille, l'Autorité vérifie si celle-ci : [...] 5. Dispose d'un programme d'activité pour chacun des services qu'elle entend exercer ou fournir, qui précise les conditions dans lesquelles elle envisage d'exercer la gestion des placements collectifs mentionnés au I et de fournir les services d'investissement pour lesquels elle est agréée, et indique le type d'opérations envisagées et la structure de son organisation [...] Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers précise les conditions d'agrément des sociétés de gestion de portefeuille. / Les sociétés de gestion de portefeuille doivent satisfaire à tout moment aux conditions de leur agrément ».

4. **Examen du grief**

11. Entre le 30 novembre 2017 et le 1^{er} mars 2021, Foncière Magellan a mis, à 51 reprises, une partie de la trésorerie des SCI Immofi à la disposition d'autres fonds qu'elle gère. Ainsi, la SCI Immofi 40 a effectué, à quatre reprises, des avances de fonds au profit des sociétés Immofi 37, Immofi VLM et SCI Molinel 2009 pour un montant de plus de 2 millions d'euros (2 060 000 euros), soit 9,76 % du montant total de ses souscriptions (21 100 000 euros) ; la SCI Immofi 42 a effectué, à huit reprises, des avances de fonds au profit des sociétés Immofi 34, Immofi 36, Immofi 47, Immofi 51, Immofi Voltaire, Immoval Rendement 1, Magellim Développement et SCI Molinel 2009 pour un montant de plus de 15,7 millions d'euros (15 754 658 euros), soit 40,5 % du montant total de ses souscriptions (42 790 000 euros) ; la SCI Immofi 47 a effectué, à 12 reprises, des avances de fonds au profit des sociétés Immofi 5, Immofi 11, Immofi 15, Immofi 17, Immofi 29, Immofi 36, Immoval Rendement 1, Immofi Zen, FM Participations et SCI Les Clayes pour un montant de l'ordre de 9 millions d'euros (8 915 000 euros), soit 34,1 % du montant total de ses souscriptions (26 120 000 euros) ; la SCI Immofi 49 a effectué, à deux reprises, des avances de fonds au profit des SCI Immofi 50 et Immofi 51 pour un montant de plus de 20 millions d'euros (20 200 000 euros), soit 55,2 % du montant total de ses souscriptions (36 585 000 euros) ; la SCI Immofi 50 a effectué une avance de fonds de 6,8 millions d'euros au profit de la société Immofi St Grégoire, soit 24 % du montant total de ses souscriptions (28 340 000 euros) ; la SCI Immofi 51 a effectué, à 12 reprises, des avances de fonds au profit des sociétés Immofi 11, Immofi 15, Immofi 17, Immofi 24, Immofi 27, Immofi 29, Immofi VLM, Immofi Zen et ImmoFim Invest 1 pour un montant total de l'ordre de 17,6 millions d'euros (17 609 822 euros), soit 41 % du montant total de ses souscriptions (42 790 000 euros) ; la SCI Immofi 52 a effectué, à 12 reprises, des avances de fonds au profit des sociétés Immofi 5, Immofi 11, Immofi 15, Immofi 17, Immofi 27, Immofi Eternam, Immofi VLM, Immofi Zen, Immoval 1 et FM Participations pour un montant total de plus de 13 millions d'euros (13 184 509 euros), soit 51,6 % du montant total de ses souscriptions (25 450 000 euros).
12. Il ressort de l'analyse des relevés bancaires des SCI Immofi qu'au 1^{er} mars 2021, parmi les 51 opérations en cause, 25 avaient été remboursées avec le versement d'un intérêt et 10 n'avaient pas été remboursées mais relevaient de conventions de trésorerie qui prévoyaient le versement d'un intérêt.
13. Ces 35 opérations sont donc des avances ou promesses d'avances de fonds à titre onéreux qui peuvent être qualifiées d'opérations de crédit.
14. S'agissant des 16 autres opérations, dans ses observations en réponse au rapport du rapporteur, Foncière Magellan a indiqué que « *tous les prêts portaient intérêts* » de sorte qu'elles peuvent également être considérées comme ayant été réalisées à titre onéreux et être qualifiées d'opérations de crédit.
15. Ces opérations ont été réalisées à titre habituel compte tenu de leur répétition et de la pluralité des bénéficiaires, sans qu'importe que les SCI Immofi ne se soient pas présentées auprès du public comme des prêteuses à titre professionnel.
16. Par conséquent, il est établi que Foncière Magellan a réalisé des opérations de crédit à titre habituel.
17. Il y a désormais lieu de déterminer si Foncière Magellan pouvait valablement réaliser ces opérations dans le cadre de son agrément ou des autorisations prévues par le code monétaire et financier.
18. Foncière Magellan a été agréée le 19 décembre 2014 en qualité de société de gestion de FIA autorisée à exercer les activités de gestion collective et de conseil en investissement.
19. La grille de son agrément ne l'autorisait qu'à intervenir, à ce titre, sur des actifs immobiliers, tels que définis à l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.
20. Le programme d'activité, annexé à l'agrément, ne comportait aucune mention relative à la faculté pour les fonds gérés d'effectuer une activité d'octroi de crédit à titre habituel, ni même une activité de prêt à titre gratuit.
21. Foncière Magellan ne conteste pas que cette activité ne figurait pas dans son dossier d'agrément, tant dans sa version initiale que dans ses versions successives jusqu'au 1^{er} mars 2021.
22. Le programme d'activité visait seulement la faculté pour les fonds gérés de « *recourir à du levier non bancaire prenant la forme d'avance en compte courant d'associés* ».

23. Or, parmi les 51 opérations en cause ne figurait qu'une seule avance en compte courant d'associés effectuée par Immofi 51 au bénéfice d'Immofim Invest 1.
24. Par conséquent, il est établi que le dossier d'agrément de Foncière Magellan ne l'autorisait pas à réaliser les 50 opérations restantes ne prenant pas la forme d'avances en compte courant d'associés. Un tel agrément ne pouvait au demeurant lui être accordé selon les dispositions du code monétaire et financier rappelées ci-après.
25. En effet, aux termes de l'article L. 511-5 du code monétaire et financier « *Il est interdit à toute personne autre qu'un établissement de crédit ou une société de financement d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel* ».
26. Selon l'article L. 511-6 du code monétaire et financier « *Sans préjudice des dispositions particulières qui leur sont applicables, les interdictions définies à l'article L. 511-5 ne concernent [...], ni les OPCVM ni les FIA relevant des paragraphes 1,2,3 et 6 de la sous-section 2, et des sous-sections 3,4 et 5 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II, ni les FIA qui ont reçu l'autorisation d'utiliser la dénomination "ELTIF" en application du règlement (UE) 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme ni les sociétés de gestion qui les gèrent* ».
27. L'article L. 511-7 du code monétaire et financier dispose « *I. – Les interdictions définies à l'article L. 511-5 ne font pas obstacle à ce qu'une entreprise, quelle que soit sa nature, puisse : [...] 3. Procéder à des opérations de trésorerie avec des sociétés ayant avec elle, directement ou indirectement, des liens de capital conférant à l'une des entreprises liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres ; [...]* ».
28. Il résulte de ces dispositions que l'activité d'octroi de crédits à titre habituel n'est autorisée qu'aux établissements de crédit et aux sociétés de financement agréés et, par exception, aux sociétés agréées pour la gestion de fonds dispensateurs de crédits, tels que les fonds européens d'investissement de long terme (ELTIF), les fonds professionnels spécialisés (FPS), les fonds professionnels de capital investissement (FPCI), les organismes de financement (OF), les organismes de titrisation (OT) ou encore les organismes de financement spécialisés (OFS). En outre, une entreprise peut procéder à des opérations de trésorerie avec des sociétés ayant avec elle, directement ou indirectement, des liens de capital conférant à l'une des entreprises liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres.
29. Les SCI Immofi gérées par Foncière Magellan sont structurées comme des *clubs deals* par lesquels « *plusieurs investisseurs investissent ensemble dans une SCI, dont ils confient la gestion à un tiers et ne gardent pas la prise de décision d'investissement ou de désinvestissement sur les actifs* » qui relèvent de la catégorie des « *Autres FIA* ». Si la qualification de « *Autres FIA* » est contestée s'agissant des fonds emprunteurs, Foncière Magellan ne conteste pas cette qualification s'agissant des fonds prêteurs.
30. Or, les « *Autres FIA* » ne figurent pas parmi les fonds pouvant réaliser des opérations de crédit à titre habituel.
31. Foncière Magellan soutient toutefois que les opérations qu'elle réalisait étaient des opérations de trésorerie intragroupe au sens de l'article L. 511-7 du code monétaire et financier qui pouvaient être librement réalisées.
32. Il résulte de l'article L. 511-7 du code monétaire et financier, précité, que les opérations intragroupe se définissent comme des opérations réalisées entre sociétés partageant, entre elles, des liens de capital conférant, à l'une d'elles, un contrôle effectif sur l'autre.
33. En l'espèce, il ressort de l'analyse de la composition du capital des SCI Immofi qu'elles ne partageaient aucun lien de capital direct et que Foncière Magellan ne détenait, directement ou indirectement, qu'une part infime du capital de chacune d'entre elles (inférieure à 0,001 %) qui ne lui conférait pas une influence certaine sur la prise de décisions collectives.
34. En tant que société de gestion de portefeuille, Foncière Magellan dispose d'un pouvoir de décision limité à l'objet social des SCI Immofi qu'elle gère, à savoir la réalisation d'investissements immobiliers, qui ne peut, à lui seul, lui conférer un contrôle effectif sur ces dernières.
35. Ainsi, les opérations réalisées par Foncière Magellan n'étaient pas des opérations de trésorerie intragroupe.

36. En effectuant ces 50 opérations n'entrant pas dans le périmètre de son agrément, cette activité n'étant ni autorisée aux « Autres FIA », ni prévue dans son programme d'activité, Foncière Magellan a donc manqué à son obligation de respecter son programme d'activité et, *a fortiori*, les conditions de son agrément.
37. Il sera par ailleurs, observé que l'agrément de Foncière Magellan ne pouvait non plus l'autoriser à effectuer des prêts à titre gratuit qui auraient été par nature contraires aux intérêts des porteurs de parts des SCI ImmoFi.
38. Il s'ensuit que le manquement de Foncière Magellan à l'obligation de respecter son programme d'activité et, *a fortiori*, les conditions de son agrément, prévue au II de l'article L. 532-9 du code monétaire et financier est caractérisé.

II. Sur le grief relatif aux insuffisances du dispositif de gestion des conflits d'intérêts de Foncière Magellan

1. Notification de griefs

39. La notification de griefs reproche à Foncière Magellan d'avoir manqué à son obligation de disposer d'un dispositif efficace de gestion des conflits d'intérêts, en méconnaissance des dispositions de l'article 318-13 du règlement général de l'AMF et des articles 31, 34 et 35 du règlement délégué (UE) n°231/2013.
40. Plus précisément, la notification de griefs indique que, entre le 26 juin 2018 et le 30 avril 2021, Foncière Magellan a été exposée à deux situations susceptibles de générer des conflits d'intérêts. Elle expose que des contrats de prestation de gestion et d'administration de biens (ou « *property management* ») ont été conclus entre les SCI ImmoFi et les sociétés Solaris Gestion Paris, Solaris Gestion Ouest et Solaris Gestion Sud (ci-après ensemble, « **Solaris Gestion** ») liées capitalistiquement à la mise en cause, et que des acquisitions immobilières ont été réalisées entre les SCI ImmoFi et des sociétés constituées par la société Magellim Développement (ci-après, « **Magellim Développement** ») liées capitalistiquement à la mise en cause. Or, la notification de griefs relève que Foncière Magellan a insuffisamment identifié ces situations de conflit d'intérêts, dès lors qu'elles ne figuraient pas dans le registre de conflits d'intérêts pertinent au regard de la date des faits en cause, et qu'elle n'a pas géré ces situations de conflit d'intérêts car elle n'a pas mis en œuvre les mesures prévues par son dispositif de gestion des conflits d'intérêts et n'a fourni aucun élément permettant d'attester que des décisions ont été prises, conformément à sa procédure de sélection et d'évaluation des prestataires qui, en cas de recours à un prestataire, lui imposait la réalisation d'un appel d'offres.
41. À cet égard, la notification de griefs relève que la procédure de sélection et d'évaluation des prestataires de Foncière Magellan et sa procédure d'investissement et désinvestissement prévoyaient qu'en cas de transfert de biens provenant de sociétés issues de son groupe d'appartenance, la société devait d'une part, réaliser deux expertises indépendantes et, d'autre part, prendre en compte des critères de qualité concernant les actifs provenant du même promoteur et représentant plus de 20 % de l'actif global détenu par le véhicule.

2. Observations de la mise en cause

42. Foncière Magellan conteste ce grief. Selon elle, les contrats de *property management* conclus avec les sociétés Solaris Gestion n'avaient pas à être consignés dans les registres des conflits d'intérêts dès lors que Voltaire Invest ne détenait qu'une participation minoritaire dans les sociétés Solaris Gestion (25 % à 35 %) qui ne lui conféraient aucun contrôle effectif.
43. Foncière Magellan relève que le recours aux sociétés Solaris Gestion « *s'inscrivait dans le cadre d'une relation commerciale bien établie et ce depuis de nombreuses années* », basée sur la satisfaction de critères prévus dans la procédure de sélection et d'évaluation des prestataires (notoriété, qualité des prestations fournies, niveau de prix, expertise des prestataires) et qu'il n'était dès lors « *pas nécessaire de procéder à un appel d'offres à chaque fois qu'un nouveau marché nécessitait l'intervention d'un prestataire de ce type* ».
44. Foncière Magellan expose que les acquisitions immobilières provenant de Magellim Développement étaient identifiées dans la cartographie des risques, dans sa version mise à jour le 9 février 2021, et dans les registres des conflits d'intérêts des années 2019, 2020 et 2021 avec la mention suivante : « *Foncière Magellan (société de gestion, filiale du groupe Magellim) a acquis des biens immobiliers à la société Magellim Développement (promotion immobilière, filiale du groupe Magellim) [...]* ».

45. Foncière Magellan précise que les acquisitions immobilières provenant de Magellim Développement ont été précédées de demandes d'expertise indépendante et que les exigences supplémentaires relatives à la prise en compte de critères de qualité concernant les actifs provenant du même promoteur et représentant plus de 20 % de l'actif global détenu par le véhicule ont été respectées.

3. Textes applicables

46. Les faits reprochés à Foncière Magellan se sont déroulés entre le 26 juin 2018 et le 30 avril 2021. Ils seront en conséquence examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période.
47. L'article 31 du règlement délégué (UE) n°231/2013, dans sa version en vigueur depuis le 22 juillet 2013, dispose : « 1. Le gestionnaire établit, met en œuvre et applique une politique efficace en matière de conflits d'intérêts. Cette politique est établie par écrit et est appropriée au regard de la taille et de l'organisation du gestionnaire ainsi que de la nature, de la taille et de la complexité de son activité. / Lorsque le gestionnaire appartient à un groupe, cette politique prend également en compte les circonstances qui sont connues ou censées être connues du gestionnaire et qui sont susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités d'autres membres du groupe. / 2. La politique en matière de conflits d'intérêts mise en place conformément au paragraphe 1 doit en particulier : / a) déterminer, en relation avec les activités exercées par ou pour le compte du gestionnaire, y compris les activités exercées par un délégataire, un sous-délégataire, un expert externe en évaluation ou une contrepartie, les situations qui donnent lieu ou sont susceptibles de donner lieu à un conflit d'intérêts comportant un risque sensible d'atteinte aux intérêts du FIA ou de ses investisseurs ; / b) définir les procédures à suivre et les mesures à prendre en vue de prévenir ces conflits, de les gérer et d'en suivre l'évolution ».
48. L'article 34 du règlement délégué (UE) n°231/2013, dans sa version en vigueur depuis le 22 juillet 2013, dispose : « Lorsque les dispositions organisationnelles ou administratives prises par le gestionnaire ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque d'atteinte aux intérêts du FIA ou de ses investisseurs sera évité, les instances dirigeantes ou l'organe interne compétent du gestionnaire sont rapidement informés afin qu'ils puissent prendre toute décision ou disposition nécessaire pour garantir que le gestionnaire agira au mieux des intérêts du FIA ou de ses investisseurs ».
49. L'article 35 du règlement délégué (UE) n°231/2013, dans sa version en vigueur depuis le 22 juillet 2013, dispose : « 1. Le gestionnaire tient et actualise régulièrement un registre consignnant les types d'activités qu'il exerce lui-même ou qui sont exercées pour son compte et pour lesquelles il s'est produit ou, dans le cas d'une activité continue, il est susceptible de se produire un conflit d'intérêts comportant un risque sensible d'atteinte aux intérêts d'un ou plusieurs FIA ou investisseurs de ces fonds. / 2. Les instances dirigeantes reçoivent, à intervalle fréquent et au moins une fois par an, des rapports écrits sur les activités visées au paragraphe 1 ».
50. L'article 318-13 du règlement général de l'AMF, dans sa version en vigueur depuis le 3 janvier 2018, dispose : « I. La société de gestion de portefeuille prend toute mesure raisonnable pour identifier les conflits d'intérêts qui surviennent lors de la gestion du FIA entre : / 1. La société de gestion de portefeuille, y compris ses directeurs, ses employés ou toute personne directement ou indirectement liée à la société de gestion de portefeuille par une relation de contrôle, et le FIA géré par la société de gestion de portefeuille ou les porteurs de parts ou actionnaires de ce FIA ; [...] La société de gestion de portefeuille maintient et applique des dispositions organisationnelles et administratives efficaces, en vue de prendre toute mesure raisonnable destinée à identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts des FIA de leurs porteurs de parts ou actionnaires. [...] II. Lorsque les dispositions organisationnelles prises par une société de gestion de portefeuille pour identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque de porter atteinte aux intérêts des porteurs de parts ou actionnaires sera évité, la société de gestion de portefeuille communique clairement à ceux-ci, avant d'agir pour leur compte, la nature générale ou la source de ces conflits d'intérêts, et élabore des politiques et des procédures appropriées [...] ».

4. Examen du grief

4.1 Sur le dispositif de gestion des conflits d'intérêts de Foncière Magellan

51. Il résulte des textes précités que Foncière Magellan était tenue, en sa qualité de gestionnaire de FIA, d'établir et de mettre en œuvre une politique efficace et opérationnelle en matière de gestion des conflits d'intérêts.

52. Foncière Magellan disposait, entre le 26 juin 2018 et le 30 avril 2021, d'une politique d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts. Cette politique prévoyait en premier lieu les mesures à mettre en œuvre pour identifier les conflits d'intérêts. Ainsi, elle précisait que Foncière Magellan devait mettre en place une cartographie des risques et devait consigner les situations susceptibles de faire naître un conflit d'intérêts au sein d'un registre dédié. Cette politique prévoyait en second lieu des mesures relatives à la gestion des conflits d'intérêts. À cet égard, Foncière Magellan devait prendre en compte les cas prévus ou non par la cartographie des risques, devait adopter des mesures permettant d'éviter le risque de conflit d'intérêts et, à défaut de mesures efficaces ou pertinentes, devait informer les porteurs de la nature générale ou de la source de ces conflits d'intérêts.
53. Le dispositif de gestion des conflits d'intérêts de Foncière Magellan était également constitué d'une cartographie des risques, dans ses versions successives de 2018, 2019 et 2020, dont l'objet était de recenser les « *situations de conflit d'intérêts potentiels* » et de les classer selon leur « *risque brut* » et leur « *probabilité de survenance* ». En outre, Foncière Magellan disposait d'un registre de conflit d'intérêts, dans ses versions successives de 2018, 2019 et 2020, qui devait consigner les « *situations de conflit d'intérêts avéré* » et le suivi de leur résolution. Enfin, le dispositif de gestion des conflits d'intérêts comprenait également une procédure de sélection et d'évaluation des prestataires et une procédure d'investissement et de désinvestissement, lesquelles imposaient à Foncière Magellan de procéder, d'une part, à des diligences dès qu'un prestataire devait être sélectionné, notamment la réalisation d'un appel d'offres en fonction de critères relatifs à la compétence, la réputation, le prix et l'intérêt du client, la prise en compte de situations de conflit d'intérêts potentiel et l'évaluation du prestataire, d'autre part, à des diligences supplémentaires dès qu'un actif provenait du groupe d'appartenance de Foncière Magellan, notamment la réalisation de deux expertises indépendantes et la prise en compte de critères de qualité concernant les actifs provenant du même promoteur et représentant plus de 20 % de l'actif global détenu par le véhicule.

4.2 Sur la sélection des prestataires de *property management*

✓ Sur l'application des mesures d'identification des conflits d'intérêts

54. Entre le 16 décembre 2016 et le 4 mai 2021, Foncière Magellan a conclu, au nom et pour le compte des fonds qu'elle gère, 63 contrats de *property management* avec les sociétés Solaris Gestion. Parmi ces contrats, quatre d'entre eux ont été conclus avec des SCI Immofi, soit le 21 février 2018 avec la SCI Immofi 40, le 9 décembre 2019 avec la SCI Immofi 50, le 2 février 2020 avec la SCI Immofi 42 et le 23 novembre 2020 avec la SCI Immofi 49. Dans le cadre de ces contrats, Foncière Magellan a versé 18 927 euros de commissions.
55. Il ressort de l'analyse des participations de Voltaire Invest, société holding de M. Perron, qu'elle détenait à la fois 64 % du capital de Magellim, société mère de Foncière Magellan, 35 % de la société Solaris Gestion Paris, 25 % de la société Solaris Gestion Ouest et 17,5 % de la société Solaris Gestion Sud.
56. Ainsi, Foncière Magellan a recouru aux services de *property management* de sociétés avec lesquelles elle partageait indirectement des liens capitalistiques.
57. La cartographie des risques identifiait parmi les situations de conflit d'intérêts potentiel la « *sélection d'un intermédiaire ayant un lien capitalistique avec la SGP, un dirigeant ou salarié* ». Foncière Magellan a confirmé, lors des auditions, que la relation d'affaires avec les sociétés Solaris Gestion pouvait générer « *un conflit d'intérêts potentiel comme inscrit dans la cartographie* ». La conclusion de contrats de *property management* avec les sociétés Solaris Gestion constituait, pour Foncière Magellan, une situation de conflit d'intérêts potentiel.
58. Or cette situation n'a pas été consignée dans le registre des conflits d'intérêts avérés de Foncière Magellan, alors même qu'elle comportait le risque d'une sélection uniquement fondée sur des critères subjectifs, tels que les liens capitalistiques, pouvant porter atteinte aux intérêts du FIA et de ses porteurs.
59. Foncière Magellan n'a donc pas appliqué de manière effective les mesures d'identification des conflits d'intérêts prévues concernant la sélection des prestataires de *property management*, sans qu'importe qu'elle n'ait pas, si tant est que cela soit bien le cas, de contrôle effectif sur les sociétés Solaris gestion.

✓ Sur l'application des mesures de gestion des conflits d'intérêts

60. La procédure de sélection et d'évaluation des prestataires de Foncière Magellan lui imposait la réalisation d'appels d'offres de « *façon systématique aussi bien pour les prestations pour le compte de la société de gestion que pour le compte des fonds* ».
61. Or aucun élément du dossier ne permet d'établir que des appels d'offres ont été mis en œuvre pour les contrats de *property management* conclus par les sociétés Solaris Gestion le 21 février 2018 avec la SCI Immofi 40, le 9 décembre 2019 avec la SCI Immofi 50, le 2 février 2020 avec la SCI Immofi 42 et le 23 novembre 2020 avec la SCI Immofi 49.
62. Foncière Magellan a communiqué des éléments, notamment un tableau de synthèse d'offres reçues pour d'autres contrats que ceux visés par la notification de griefs, qui ne permettent pas d'établir qu'il a bien été procédé à des appels d'offres en fonction de critères relatifs à « *la compétence, la réputation, le prix et l'intérêt du client* » car seul le prix y est indiqué. Foncière Magellan a en outre communiqué trois courriers de résiliation adressés aux sociétés Solaris Gestion les 29 mars, 17 septembre et 22 septembre 2021 afin d'établir qu'elle pouvait, en tout état de cause, mettre fin à ces relations d'affaires si elle n'était pas satisfaite des prestations effectuées. Ces éléments sont cependant inopérants puisque la seule possibilité de pouvoir mettre fin aux contrats en cas d'insatisfaction n'est en rien de nature à la dispenser de la mise en œuvre des appels d'offres requis par sa propre procédure de gestion des conflits d'intérêts.
63. Foncière Magellan n'a donc pas appliqué de manière effective les mesures de gestion des conflits d'intérêts concernant la sélection des prestataires de *property management*.

4.3 Sur la réalisation d'acquisitions immobilières provenant de sociétés issues de son groupe d'appartenance

✓ Sur l'application des mesures d'identification des conflits d'intérêts

64. Entre le 1^{er} janvier 2017 et le 30 avril 2021, Foncière Magellan a réalisé, au nom et pour le compte des SCI Immofi, 26 acquisitions immobilières. Parmi ces opérations, sept d'entre elles avaient pour contreparties vendeuses des sociétés constituées et détenues à 99,9 % par Magellim Développement, elle-même détenue à 100 % par Magellim, société mère de Foncière Magellan, soit des contreparties appartenant au même groupe que Foncière Magellan.
65. Ainsi, le 7 février 2018, la SCI Immofi 40 a acquis le bien désigné « Belfort GRDF » vendu par la société Belfort Prom XVIII pour un montant de 2 100 000 euros ; le 7 février 2019, la SCI Immofi 42 a acquis le bien désigné « Atos Les Clayes-sous-Bois » vendu par la société Les Clayes Prom XIX pour un montant de 18 200 000 euros ; le 16 janvier 2019, la SCI Immofi 47 a acquis le bien désigné « Saint Douillard Veauce » vendu par la société Bourges Prom XX pour un montant de 4 100 000 euros ; le 6 décembre 2019, la SCI Immofi 49 a acquis le bien désigné « Enedis Brest » vendu par la société Guipavas Prom XXIII pour un montant de 6 900 000 euros ; le 19 décembre 2019, les SCI Immofi 49, Immofi 50 et Immofi 51 ont acquis, par trois opérations distinctes, le bien désigné « Atos Grenoble » vendu par la société Echirrolles Prom XXII pour un montant total de 37 800 000 euros.
66. La cartographie des risques identifiait parmi les situations de conflit d'intérêts potentiel celles dans lesquelles « *la société de gestion acquiert des actifs immobiliers vendus par une société du groupe d'appartenance [...]* ».
67. Les acquisitions immobilières réalisées par Foncière Magellan auprès des sociétés constituées par Magellim Développement constituaient des situations de conflit d'intérêts potentiel.
68. Cette situation a été consignée dans le registre des conflits d'intérêts avérés de Foncière Magellan avec la description suivante : « *Foncière Magellan (société de gestion, filiale du groupe Magellim) a acquis des biens immobiliers à la société Magellim Développement (promotion immobilière, filiale du groupe Magellim). Ces achats ont été réalisés lors du processus d'investissement de différents FIA. Pour certains FIA, le volume de ces achats représente plus 20 % de la valeur total du véhicule géré par le fonds* ».
69. Toutefois, cette description ne précisait pas les FIA qui faisaient l'objet du dépassement de seuil, alors même que cette situation comportait le risque que les fonds acquièrent un bien surévalué, mal situé ou difficilement cessible ou encore un bien qui n'entre pas dans la stratégie d'investissement au détriment de l'intérêt des porteurs. Foncière

Magellan a confirmé, lors des auditions, que cette précision « *aurait dû être notifié[e]* », mais qu'il s'agissait d'une « *omission involontaire* » de sa part.

70. Foncière Magellan n'a donc pas appliqué de manière effective les mesures d'identification des conflits d'intérêts prévues concernant les acquisitions immobilières provenant des sociétés de son groupe d'appartenance.

✓ *Sur l'application des mesures de gestion des conflits d'intérêts*

71. La procédure d'investissement et de désinvestissement de Foncière Magellan lui imposait, lorsqu'une opportunité d'investissement provenait de Magellim Développement, de faire « *intervenir deux experts JLL et CFE durant la phase de due diligence et non un seul, en raison de la situation de conflit d'intérêts avéré* ». La procédure de sélection et d'évaluation des prestataires de Foncière Magellan précisait qu'elle était tenue, lorsqu'une opportunité d'investissement provenait d'une société de son groupe d'appartenance, de proposer un prix « *compris entre les deux prix d'expertise* » et, si elle prévoyait de réaliser l'investissement, d'y exposer des raisons particulières « *si le véhicule venait à être composé de plus de 20 % d'actifs provenant de ce promoteur* », telles que des « *engagements de location fermes* » ou des critères de qualité de l'actif « *Core + ou Core minimum* » ou du bâti supérieure « *Respect des normes environnementales, qualité architecturale etc* ».

72. Le respect de ces mesures ne peut être apprécié que pour les acquisitions réalisées sur les biens désignés « *Saint Doulchard Veauce* », « *Enedis Brest* » et « *Atos Grenoble* » dont la phase de *due diligence* s'est déroulée après la constitution de Magellim, société mère de Foncière Magellan, le 2 juillet 2018.

73. Or, l'acquisition du bien désigné « *Saint Doulchard Veauce* » a été réalisée sur le fondement d'une seule expertise et aucune des acquisitions n'a été justifiée par des « *engagements de location fermes* » ou par des critères de qualité de l'actif ou du bâti supérieure.

74. La mise en cause n'a communiqué aucune information aux porteurs de la SCI ImmoFi 47 sur ses relations avec la société Bourges Prom XX, à l'origine de la vente du bien désigné « *Saint Doulchard Veauce* ».

75. Par ailleurs, la mise en cause a communiqué une information aux porteurs des SCI ImmoFi 49, ImmoFi 50 et ImmoFi 51 sur ses relations avec les sociétés Guipavas Prom XXIII et Echirolles Prom XXII, respectivement à l'origine de la vente des biens désignés « *Enedis Brest* » et « *Atos Grenoble* » : « *Cet immeuble est réalisé par Magellim Développement, filiale du groupe MAGELLIM, et bénéficie d'une Garantie Financière d'Achèvement délivrée par la SOCFIM (Groupe BPCE). Foncière Magellan, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, est filiale du groupe MAGELLIM* ».

76. Si l'on peut relever qu'une telle communication a été réalisée, sa lecture ne permettait toutefois pas aux porteurs de comprendre que cette relation était susceptible d'engendrer un conflit d'intérêts qui résidait dans le risque que le fonds achète un bien surévalué, mal situé ou difficilement cessible ou encore un bien qui n'entre pas exactement dans la stratégie du fonds au détriment de l'intérêt du FIA ou de ses porteurs.

77. Foncière Magellan n'a donc pas appliqué de manière effective les mesures de gestion des conflits d'intérêts prévues concernant les acquisitions immobilières provenant des sociétés de son groupe d'appartenance.

78. Il s'ensuit que le manquement de Foncière Magellan à l'obligation d'avoir un dispositif efficace pour identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts, prévue aux articles 31, 34 et 35 du règlement (UE) n°231/2013 et 318-13 du règlement général de l'AMF est caractérisé.

SANCTION ET PUBLICATION

1. Sanction

79. Les manquements caractérisés ont eu lieu entre le 1^{er} janvier 2017 et le 4 mai 2021.

80. Le II de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur du 11 décembre 2016 au 2 janvier 2018, non modifiée sur ce point dans un sens moins sévère depuis, dispose : « *II. La commission des sanctions peut, après une procédure contradictoire, prononcer une sanction à l'encontre des personnes suivantes :*
/ a) Les personnes mentionnés aux 1° à 8° et 11° à 17° du II de l'article L. 621-9, au titre de tout manquement à

leurs obligations professionnelles définies par les règlements européens, les lois, règlements et règles professionnelles approuvées par l'Autorité des marchés financiers en vigueur, sous réserve des dispositions des articles L. 612-39 et L. 612-40 ; [...] ».

81. Le 7° de l'article L. 621-9 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur du 11 décembre 2016 au 22 janvier 2017, non modifiée jusqu'au 2 janvier 2018, dispose : « [...] *les sociétés de gestion mentionnées à l'article L. 543-1* ». Depuis le 3 janvier 2018, le 7° de l'article L. 621-9 du code monétaire et financier dispose : « [...] *les sociétés de gestion de placements collectifs mentionnées à l'article L. 543-1* » selon lequel : « *Les sociétés de gestion de placements collectifs sont les sociétés de gestion de portefeuille [...]* ».
82. Le III a) de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur du 11 décembre 2016 au 2 janvier 2018, non modifiée depuis dans un sens moins sévère, dispose : « *III. – Les sanctions applicables sont : / a) Pour les personnes mentionnées aux 1° à 8° [...] du II de l'article L. 621-9, l'avertissement, le blâme, l'interdiction à titre temporaire ou définitif de l'exercice de tout ou partie des services fournis, la radiation du registre mentionné à l'article L. 546-1 ; la commission des sanctions peut prononcer soit à la place, soit en sus de ces sanctions une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 100 millions d'euros ou au décuple du montant de l'avantage retiré du manquement si celui-ci peut être déterminé ; les sommes sont versées au fonds de garantie auquel est affiliée la personne sanctionnée ou, à défaut, au Trésor public ; [...]* ».
83. Par conséquent, Foncière Magellan encourt un avertissement, un blâme, une interdiction à titre temporaire ou définitif de l'exercice de tout ou partie des services qu'elle fournit et, en sus ou à la place, une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 100 millions d'euros ou au décuple du montant de l'avantage retiré du manquement s'il peut être déterminé.
84. Le III *ter* de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 11 décembre 2016, définit comme suit les critères à prendre en compte pour déterminer la sanction : « *III ter. – Dans la mise en œuvre des sanctions mentionnées aux III et III bis, il est tenu compte notamment : / – de la gravité et de la durée du manquement ; / – de la qualité et du degré d'implication de la personne en cause ; / – de la situation et de la capacité financières de la personne en cause, au vu notamment de son patrimoine et, s'agissant d'une personne physique de ses revenus annuels, s'agissant d'une personne morale de son chiffre d'affaires total ; / – de l'importance soit des gains ou avantages obtenus, soit des pertes ou coûts évités par la personne en cause, dans la mesure où ils peuvent être déterminés ; / – des pertes subies par des tiers du fait du manquement, dans la mesure où elles peuvent être déterminées ; / – du degré de coopération avec l'Autorité des marchés financiers dont a fait preuve la personne en cause, sans préjudice de la nécessité de veiller à la restitution de l'avantage retiré par cette personne ; / – des manquements commis précédemment par la personne en cause ; / – de toute circonstance propre à la personne en cause, notamment des mesures prises par elle pour remédier aux dysfonctionnements constatés, provoqués par le manquement qui lui est imputable et le cas échéant pour réparer les préjudices causés aux tiers, ainsi que pour éviter toute réitération du manquement* ».
85. En l'espèce, les manquements retenus à l'encontre de Foncière Magellan s'étendent sur une période de quatre ans et concernent à la fois le non-respect de son programme d'activité et, *a fortiori*, des conditions de son agrément et le caractère inefficace de ses procédures d'identification, de prévention et de gestion de ses conflits d'intérêts.
86. S'agissant du premier manquement, la notification de griefs y relève des éléments de gravité dès lors que les prêts étaient répétés et portaient atteinte à l'intérêt des SCI ImmoFi et de leurs porteurs.
87. Il a été établi que Foncière Magellan a effectué à 50 reprises une activité d'octroi de prêts, pour un montant total de 69,8 millions d'euros, dépassant les limites de son agrément.
88. Les prêts ont porté atteinte à l'intérêt des SCI ImmoFi prêteuses et de leurs porteurs en les exposant à un risque non consenti de perte financière en cas de défaillance de l'emprunteur.
89. En revanche, contrairement à ce que soutient la notification de griefs, l'absence de rémunération ne peut être prise en compte au titre de la gravité dès lors que les opérations litigieuses ont été réalisées à titre onéreux. De même, l'absence de lien capitalistique est une circonstance inopérante pour apprécier la gravité des faits reprochés.

90. Au 31 mars 2022, Foncière Magellan a réalisé un chiffre d'affaires de 15 459 331 euros (en hausse de 43,61 % par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice 2020-2021) et un résultat positif net de 2 016 672 euros (en hausse de 24,97 % par rapport au résultat de l'exercice 2020-2021), au 31 mars 2021, un chiffre d'affaires de 10 827 099 euros (en hausse de 18,91 % par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice 2019-2020) et un résultat positif net de 1 613 673 euros (en hausse de 17,13 % par rapport au résultat de l'exercice 2019-2020) et, enfin, au 31 mars 2020, un chiffre d'affaires de 9 105 372 euros (en hausse de 44,05 % par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice 2018-2019) et un résultat positif net de 1 377 644 euros (en hausse de 101,47 % par rapport au résultat de l'exercice 2018-2019).
91. Foncière Magellan a déclaré avoir réalisé dès la phase de contrôle un certain nombre d'actions correctives et notamment la résiliation des conventions de trésorerie, l'abandon au sein de son groupe d'appartenance de l'activité de promotion immobilière et la mise à jour de ses procédures. Elle établit par ailleurs la conclusion d'un accord cadre avec un courtier chargé de faciliter la réception d'offres de prêts bancaires.
92. Ainsi, elle a déclaré que la procédure d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts a été révisée les 15 et 19 février 2022 et prévoit désormais des contrôles périodiques en la matière, que la procédure de sélection et d'évaluation des prestataires a été révisée le 21 octobre 2022 et prévoit désormais des seuils pour le recours aux appels d'offres et des trames pour la traçabilité des décisions et que la cartographie des risques de l'année 2022 a été améliorée pour préciser le dispositif de maîtrise des risques.
93. Enfin, Foncière Magellan fait valoir que ses clients ont été satisfaits de ses prestations et à ce jour, aucun élément du dossier ne fait apparaître que des tiers auraient subi un préjudice du fait des manquements constatés.
94. Il sera en conséquence prononcé à l'encontre de Foncière Magellan une sanction pécuniaire de trois cent mille euros.

2. Publication

95. Foncière Magellan demande à ce que la décision ne soit pas publiée et, à défaut, à ce qu'elle soit publiée de manière anonymisée, retardée ou limitée sur une période courte. Elle soutient qu'une publication non anonymisée nuirait gravement à ses intérêts, affecterait les autres sociétés du groupe Magellim et causerait ainsi des préjudices d'image et de réputation non justifiés qui mettraient notamment en péril ses projets de développement en cours.
96. Le V de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa version applicable depuis le 11 décembre 2016, non modifiée depuis sur ces points, dispose que : « V. – *La décision de la commission des sanctions est rendue publique dans les publications, journaux ou supports qu'elle désigne, dans un format proportionné à la faute commise et à la sanction infligée. / Les frais sont supportés par les personnes sanctionnées. / La commission des sanctions peut décider de reporter la publication d'une décision ou de publier cette dernière sous une forme anonymisée ou de ne pas la publier dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes : / a) Lorsque la publication de la décision est susceptible de causer à la personne en cause un préjudice grave et disproportionné, notamment, dans le cas d'une sanction infligée à une personne physique, lorsque la publication inclut des données personnelles ; / b) Lorsque la publication serait de nature à perturber gravement la stabilité du système financier, de même que le déroulement d'une enquête ou d'un contrôle en cours. / Les décisions portant sur des manquements, par toute personne, aux obligations prévues à l'article L. 233-7 et au II de l'article de l'article L. 233-8 du code de commerce et à l'article L. 451-1-2 du présent code font obligatoirement l'objet d'une publication. / Lorsqu'une décision de sanctions prise par la commission des sanctions fait l'objet d'un recours, l'Autorité des marchés financiers publie immédiatement sur son site internet cette information ainsi que toute information ultérieure sur le résultat de ce recours. Toute décision qui annule une décision précédente imposant une sanction ou une mesure est publiée. / Toute décision publiée sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers demeure disponible pendant une période d'au moins cinq ans à compter de cette publication. Le maintien des données à caractère personnel figurant dans la décision publiée sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers ne peut excéder cinq ans. ».*
97. Les circonstances avancées par Foncière Magellan ne sont toutefois pas suffisantes pour démontrer que la publication non anonymisée serait susceptible de causer à Foncière Magellan un préjudice grave et disproportionné. Rien ne permet par ailleurs de considérer que la publication de la présente décision serait susceptible de perturber gravement la stabilité du système financier ou encore le déroulement d'une enquête ou d'un contrôle en cours. La publication de la présente décision sera donc ordonnée, sans anonymisation.

PAR CES MOTIFS,

Et ainsi qu'il en a été délibéré par M. Didier Guérin, président de la 2^{ème} section de la commission des sanctions, Mme Anne Le Lorier, MM. Frédéric Bompaire, Aurélien Hamelle, membres de la 2^{ème} section de la commission des sanctions et Mme Valérie Michel-Amsellem, membre de la 1^{ère} section, suppléante de Mme Edwige Belliard, en application du I de l'article R. 621-7 du code monétaire et financier, en présence de la secrétaire de séance, la commission des sanctions retient que la société Foncière Magellan :

- a manqué à son obligation de respecter son programme d'activité et, *a fortiori*, les conditions de son agrément, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 532-9 du code monétaire et financier ;
- a manqué à son obligation de disposer d'un dispositif efficient de gestion des conflits d'intérêts, en méconnaissance des dispositions des articles 31, 34, 35 du règlement (UE) n°231/2013 et 318-13 du règlement général de l'AMF.

En conséquence, la commission des sanctions :

- prononce à l'encontre de la société Foncière Magellan une sanction pécuniaire de 300 000 € (trois cent mille euros) ;
- ordonne la publication de la présente décision sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers et fixe à 5 ans à compter de la date de la présente décision la durée de son maintien en ligne de manière non anonyme.

Fait à Paris, le 4 mai 2023

Le Secrétaire de séance

Le Président

Martine Gresser

Didier Guerin

Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans les conditions prévues à l'article R. 621-44 du code monétaire et financier.