



Sofidy

**Pierre Europe**

---

***Prospectus***

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

## AVERTISSEMENT

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

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts/ actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois.

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 l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

# SOMMAIRE

<b>1 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	p. 4
<b>2 - DÉFINITIONS</b>	p. 5
<b>3 - LES ACTEURS DE LA SPPICAV</b>	p. 5
<b>4 - POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV</b>	p. 6
<b>5 - ACTIONS DE LA SPPICAV</b>	p. 16
<b>6 - FRAIS ET COMMISSIONS</b>	p. 23
<b>7 - ORGANE DE GOUVERNANCE</b>	p. 27
<b>8 - ÉVALUATION ET COMPTABILISATION</b>	p. 29
<b>9 - RÉGIME FISCAL</b>	p. 31
<b>10 - MODALITÉS DE DISTRIBUTION DE LA SPPICAV</b>	p. 32
<b>11 - INFORMATION DES ACTIONNAIRES</b>	p. 32
<b>ANNEXE : GLOSSAIRE DU PROSPECTUS</b>	p. 34

## 1 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

**Forme juridique :** Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme.

**Dénomination :** SOFIDY PIERRE EUROPE

**Siège Social :** 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX

**Date de création :** Création le 30 janvier 2018. Agrément de l'Autorité des Marchés financiers obtenu le 05 septembre 2017. Numéro d'agrément SPI20170043

**Durée de vie :** 99 ans à compter de sa constitution, soit jusqu'au 30 janvier 2117

**Date d'édition du présent document :** 27 novembre 2017

### Synthèse de l'offre de gestion :

Catégories d'actions	Code ISIN	Souscripteurs concernés	Montant nominal	Minimum de souscription initial	Minimum de souscription ultérieure
Actions A	FR0013260262	Toutes compagnies d'assurance pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent	100 €	1 000 €	0,00100 €
Actions B	FR0013260270	Souscripteurs souscrivant au travers d'un compte titre	100 €	1 000 €	0,00100 €
Actions I	FR0013260288	Clients professionnels	10 000 €	100 000 €	10 000 €

**Le prospectus, les statuts, le document d'information clé pour l'investisseur (DICI), le dernier rapport annuel, les derniers documents d'information périodique et la dernière valeur liquidative de l'OPCI, ainsi que le cas échéant, l'information sur ses performances passées,** sont adressés gratuitement sur simple demande écrite de l'Actionnaire dans un délai de huit (8) jours ouvrés auprès de :

**SOFIDY SA**  
303, square des Champs Élysées  
91026 ÉVRY CEDEX  
Tél : 01 69 87 02 00 - Email : sofidy@sofidy.com

Toute demande d'information supplémentaire relative à l'OPCI peut être adressée à ce même contact. Ces documents sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : <http://www.sofidy.com/>

### Rapport de synthèse des experts externes en évaluation :

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel. Il peut être envoyé gratuitement par courrier ou par email avec accusé de réception.

### Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV :

Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV seront communiquées aux Actionnaires par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.

## 2. DÉFINITIONS

Pour les besoins du présent Prospectus, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le prospectus ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en annexe.

## 3. LES ACTEURS DE LA SPPICAV

### Société de Gestion de Portefeuille

**SOFIDY SA**, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le numéro GP 07000042, dont le siège social est sis 303, square des Champs Élysées à ÉVRY CEDEX (91026), immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Évry (la « Société de Gestion »).

### Identité et fonctions dans la SPPICAV des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance :

- Société de Gestion et Directeur Général Unique : SOFIDY, représentée par son Directeur Général, M. Jean-Marc PETER.
- Président du Conseil de Surveillance : Mme Dominique DUDAN.

**Les risques éventuels en matière de responsabilité civile** auxquels est exposée la Société de Gestion sont couverts au moyens de fonds propres supplémentaires (342 755 €) et par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle souscrite le 6 juin 2014 auprès de la compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED, conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF relatif à son activité de gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA).

### Dépositaire / Conservateur / teneur de registre

**CACEIS BANK**, Société Anonyme ayant son siège social sis 1-3, place Valhubert à Paris (13<sup>e</sup>), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'« **ACPR** »).

Les Missions confiées à CACEIS BANK, en tant que dépositaire sont notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV ;
- le contrôle et la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ;
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SPPICAV ;
- le *cashmonitoring* des comptes bancaires de la SPPICAV.

### Déléataire de la gestion comptable / valorisateur

**CACEIS BANK**, Société Anonyme ayant son siège social sis 1-3, place Valhubert à Paris (13<sup>e</sup>).

Le déléataire de la gestion administrative et comptable est notamment chargé des missions suivantes :

- élaboration des valeurs liquidatives bimensuelles de l'OPCI et transmission à la Société de Gestion et au Dépositaire ;
- enregistrement et traitement comptable de toutes les opérations concernant l'OPCI ;
- établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe) ;
- production d'éléments comptables relatifs aux documents d'information périodiques à l'usage des actionnaires de la SPPICAV.

#### Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat

**CACEIS BANK**, Société Anonyme ayant son siège social sis 1, place Valhubert à Paris (13<sup>e</sup>), par délégation de la Société de Gestion.

Les missions confiées au centralisateur sont essentiellement la réception et le traitement des ordres de souscription ou de rachat des actions de la SPPICAV.

À ce jour, il n'existe pas de conflit d'intérêts relatif à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en ligne sur le site de la Société de Gestion.

#### Commissaire aux Comptes

**KPMG**, Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, au capital de 5 497 100 euros, sise Tour Eqho - 2, avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417. Signataire : Pascal LAGAND. Le commissaire aux comptes est notamment en charge de la certification des comptes de la SPPICAV et de l'attestation relative à l'exactitude de l'information périodique publiée.

#### Experts externes en évaluation

**CBRE**, Société par actions simplifiée, au capital de 1 404 734 euros, ayant son siège social sis 141-151, rue de Courcelles à Paris (17<sup>e</sup>).

**JLL**, Société par actions simplifiée, au capital de 37 000 euros, ayant son siège social sis 40-42, rue de la Boétie à Paris (8<sup>e</sup>).

Les experts externes en évaluation sont en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers.

#### Commercialisateurs

**SOFIDY SA**, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le numéro GP 07-000042, dont le siège social est sis 303, square des Champs Elysées à Evry (91026), immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Evry (la «Société de Gestion»). Réseaux de Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) et Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants (CGPI) ayant le statut de Conseillers en Investissements Financiers (CIF) et Compagnies d'Assurances-Vie. Les commercialisateurs sont en charge de la commercialisation des actions de l'OPCI auprès des investisseurs potentiels.

#### Conseillers

Néant.

#### Courtier principal

Néant.

## 4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

### 4.1 OBJECTIFS DE GESTION

Proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur de ses actions sur un horizon de détention long terme avec une allocation d'actifs majoritairement investis en immobilier. La gestion de la SPPICAV tiendra compte des flux de souscriptions et de rachats afin d'y répondre dans les meilleures conditions et de procéder en conséquence aux investissements et désinvestissements les plus opportuns.

La SPPICAV investit dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, principalement dans des immeubles de commerces et de bureaux, ainsi que dans des actifs financiers orientés notamment vers le secteur immobilier.

Les choix sectoriels d'investissement seront effectués selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives, lors de leur réalisation, en matière de rendement et de performance des investissements.

## 4.2. INDICATEUR DE RÉFÉRENCE

Les objectifs de gestion de la SPPICAV supposant une sélection évolutive et discrétionnaire des Actifs notamment Immobiliers en fonction de leur performance estimée sur son horizon de gestion long terme, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour la SPPICAV.

## 4.3. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### 4.3.1. Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

Au terme des trois premières années d'existence de la SPPICAV, l'allocation de l'actif de la SPPICAV se situe dans le respect des ratios règlementaires, dans les fourchettes des ratios cibles suivants :

<b>Immobilier direct et indirect non coté</b>	<b>de 51 % à 60 % de l'actif de la SPPICAV</b>
<b>Immobilier coté</b> : (actions de foncières cotées)	<b>de 0 % à 14 % de l'actif de la SPPICAV</b>
<b>Actifs financiers</b> : - dont des actifs ayant un sous-jacent immobilier et secteurs connexes	<b>de 20 % à 35 % de l'actif de la SPPICAV</b> <i>minimum 10 % de l'actif de la SPPICAV</i>
<b>Liquidités (au sens des art. R. 214-92, R. 214-93 et R. 214-94 du Code monétaire et financier)</b>	<b>de 5 % à 35 % de l'actif de la SPPICAV</b>

Conformément à la réglementation, le ratio de détention minimum de 51 % d'actifs immobiliers (au sens des actifs 1° à 3° et 5° du I de l'article L 214-36 du Code monétaire et financier) est respecté, ainsi que les ratios de 60 % d'actifs immobiliers comprenant des actions de sociétés foncières cotées (au sens de l'article L 214-37 du Code monétaire et financier) et de 5 % de liquidités (au sens des art. R. 214-92, R. 214-93 et R. 214-94 du Code monétaire et financier). Dans des situations qui nécessiteraient une cession importante des actifs financiers et notamment en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait se situer provisoirement au-delà de la cible ci-dessus dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers. De même, en cas de forte collecte, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait être inférieur à l'allocation stratégique cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

La poche de liquidité représentant au minimum de 5 % de l'actif de la SPPICAV investie uniquement en produits liquides à court terme présentant une faible exposition au risque.

Durant les trois premières années d'existence du fonds (phase de constitution du fonds), les investissements sont réalisés au fur et à mesure des souscriptions d'actions de la SPPICAV, ce qui pourra occasionner un écart temporaire par rapport aux ratios cibles et règlementaires. Dans ce cadre, dans l'attente de la réalisation des investissements, la SPPICAV sera investie dans des OPCVM monétaires et autres produits de trésorerie ou en dépôt à vue.

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement et le ratio maximum d'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers, opérations de crédit-bail immobiliers incluses. Considérant ce ratio, l'effet de levier maximal, au sens de la Directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 08/06/2011 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission européenne du 19/12/2012, s'élève à 1,6 selon la méthode brute et 1,6 selon celle de l'engagement, dans l'hypothèse extrême ou la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV.

En outre, la SPPICAV peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers. Une position débitrice peut exister, dans le cadre du plafond de 10 %, en raison notamment des opérations liées aux flux de la SPPICAV (investissements et désinvestissements en cours, opérations de rachats).

En outre, il est précisé que la SPPICAV pourra éventuellement investir en parts ou actions, d'Organismes de Placement Collectif ou Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) qui pourront être gérés par la Société de Gestion ou une société liée dans la limite de 20 %.

### 4.3.2. Stratégie adoptée sur la poche immobilière non cotée (immobilier direct et indirect non coté)

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion de Portefeuille. La diversification géographique et sectorielle sur des marchés obéissant à des cycles économiques différents a pour but de limiter la volatilité globale du portefeuille immobilier.

La mise en place de cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'actifs détenus en direct ou via des véhicules non cotés contrôlés, au sens de l'article R. 214-83 en France, dans le reste de la zone Euro et, à titre accessoire, dans le reste de l'Europe.

Une analyse des marchés locaux par secteur d'activité est réalisée et mise à jour régulièrement afin d'identifier les secteurs géographiques recelant les meilleurs potentiels d'appréciation de valeur selon l'analyse de la Société de Gestion, sans prise de risque excessive. Ainsi la SPPICAV investit dans tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement commerces et bureaux, mais également, hôtels, résidences gérées, campings, résidentiel géré, activités, logistique, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale.

La stratégie d'investissement repose sur un processus d'investissement des Actifs Immobiliers qui respecte les étapes suivantes :

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriels et géographiques ;
- définition des cibles d'investissements : montants unitaires, qualité technique, profil de performance ;
- analyse et modélisation des flux futurs des actifs sélectionnés, validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion de la SPPICAV ;
- le schéma d'investissement.

#### a. Les choix sectoriels et géographiques

La stratégie d'investissement s'appuie sur une sélection de marchés faisant ressortir de bonnes perspectives de rendement et de valorisation : profondeur de marché, équilibre offre demande, potentiel d'appréciation ou de rattrapage des valeurs.

#### b. La sélection des actifs

La mise en place de la stratégie d'investissement immobilier se matérialise par l'acquisition d'un patrimoine diversifié d'immeubles principalement tertiaires (commerces, bureaux, etc...).

Les investissements immobiliers peuvent être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou en copropriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction ...), détenus directement, ou indirectement par des sociétés à prépondérance immobilière.

Les actifs immobiliers physiques pourront être bâtis ou à bâtir dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière. Ils seront acquis loués ou en vue de leur location.

Le processus d'investissements des actifs immobiliers intègre les étapes d'analyses et d'études concernant :

- *La sélection géographique* : la stratégie d'investissement s'oriente vers des actifs localisés en France, dans le reste de la Zone Euro et à titre accessoire dans le reste de l'Europe, en privilégiant toutefois le nord de l'Europe (Allemagne, Pays-Bas,...) ;
- *La sélection de secteurs conformes aux objectifs de gestion* : la stratégie d'investissement s'appuie sur une sélection de marchés faisant ressortir des perspectives de rendement et de valorisation , un équilibre offre demande, un potentiel d'appréciation ;
- *La définition des cibles d'investissement* : montants unitaires, qualités intrinsèques des actifs, profil de performance ;
- *La sélection des actifs mêmes* : les actifs sont sélectionnés en tenant compte notamment de critères d'emplacement, de taille (règles de dispersion et de répartition), d'appréciations d'ordre qualitatif (positionnement du produit dans son marché, qualité technique), de rentabilité (rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des *cash flows*, risque locatif, qualité du locataire, nature des baux) ;
- *Le schéma d'investissement* : en indirect, la prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière induit outre l'étude des actifs immobiliers une étude complémentaire juridique, comptable et fiscale des sociétés visées, ainsi que l'analyse du niveau de levier financier dans le cadre des contraintes réglementaires de la SPPICAV et des conditions de liquidités.



La durée de détention de chaque actif s'appréciera à travers le scénario optimal retenu dans le cadre de la modélisation de différents scénarii de gestion.

### 4.3.3. Stratégie adoptée sur la poche immobilière cotée

La SPPICAV peut investir dans des actions négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 et émises par une société dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont l'actif répond aux mêmes conditions. A ce titre, la SPPICAV pourra investir sur le marché réglementé européen, jusqu'à 14% maximum de l'actif de la SPPICAV.

La Société de Gestion s'attachera à gérer cette poche d'immobilier coté en favorisant les actions de sociétés procurant une certaine liquidité du portefeuille.

### c. Allocation autorisée

Actifs éligibles	Limites d'investissement sur la poche immobilière (non cotée et cotée) de la SPPICAV
<b>Actifs immobiliers détenus en direct</b>	
<p>Immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, des droits réels portant sur de tels biens et des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SPPICAV ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;</li> <li>2. Immeubles que la SPPICAV fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location par elle-même ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;</li> <li>3. Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li> </ol> <p>Les immeubles mentionnés au point 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.</p> <p>Les immeubles mentionnés au 1. ci-dessus, lorsqu'ils font l'objet d'une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation, ne peuvent avoir été acquis auprès (i) d'un organisme de maîtrise d'ouvrage, (ii) d'un organisme d'habitations à loyer modéré, ni (iii) d'une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.</p> <p>La SPPICAV peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2. ci-dessus.</p> <p>Immeubles mentionnés à l'article L.214-36 I 1° détenus sous les formes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>b. L'emphytéose ;</li> <li>c. Les servitudes ;</li> <li>d. Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> <li>e. 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 ;</li> <li>f. Les autres droits de superficie ;</li> <li>g. Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux points a à f.</li> </ol>	<p>Jusqu'à 60 %</p> <p>de l'actif</p> <p>de la SPPICAV</p>

Actifs éligibles	Limites d'investissement sur la poche immobilière (non cotée et cotée) de la SPPICAV
<b>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV et non cotées</b>	
<p>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées à l'article L.214-36   2° et 3° du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle</li> <li>2. Les immeubles et les droits à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées ci-dessus concernant les actifs immobiliers détenus en direct</li> <li>3. Les relations entre la SPPICAV et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :               <ol style="list-style-type: none"> <li>h. La SPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote de ces sociétés ;</li> <li>i. La SPPICAV ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La SPPICAV est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle 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 ;</li> <li>j. La SPPICAV ou la Société de Gestion 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 ;</li> <li>k. La SPPICAV ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux points (a) à (c) conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5 du I de l'article L 214-36 du Code monétaire et financier, par une société qui contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</li> <li>l. Ces sociétés s'engagent par un accord écrit avec la SPPICAV ou la Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion 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 la SPPICAV, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L.214-39 du Code monétaire et financier.</li> </ol> </li> </ol>	<p>Jusqu'à 60 %  de l'actif  de la SPPICAV</p>
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV et non cotées (hors OPCI)</b>	
<p>L'actif de la SPPICAV peut également comprendre des participations directes dans des sociétés à prépondérance immobilières qui ne répondent pas aux conditions fixées au 2° et 3° figurant ci-dessus au paragraphe «Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV et non cotées ».</p>	<p>Jusqu'à 10 % de l'actif de la SPPICAV</p>
<b>Participations immobilières dans des organismes de placement collectif immobilier (OPCI)</b>	
<p>L'actif de la SPPICAV peut comprendre des parts, des actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier.</p>	<p>Jusqu'à 10 % de l'actif de la SPPICAV</p>
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV et cotées</b>	
<p>L'actif de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut comprendre des titres de foncières cotées.</p>	<p>Jusqu'à 14 % de l'actif net de la SPPICAV</p>

#### 4.3.4. Stratégie adoptée sur la poche financière

Après la phase de constitution du fonds, les actifs financiers représentent entre 20 % et 35 % du portefeuille, étant précisé que durant la phase de constitution ce pourcentage pourra être temporairement plus élevé en cas de forte collecte dans l'attente de la réalisation des investissements immobiliers, ou plus faible en cas de réalisation importante d'investissements immobiliers.

Cette poche financière a une allocation diversifiée et est composée notamment d'instruments négociés sur un marché réglementé ou organisé (Instruments financiers cotés, TCN, ...), d'OPCVM ou FIA européens ouverts à une clientèle non professionnelle, de FIA européens destinés à une clientèle professionnelle et FIA de pays tiers et d'instruments financiers à terme (contrats financiers) simples. De plus, afin de préserver la nature immobilière des actifs du fonds, les actifs de cette poche ont une dominante immobilière au minimum à hauteur de 10 % des actifs de la SPPICAV (notamment au travers d'OPCVM immobiliers). Les autres actifs financiers sont essentiellement des produits de trésorerie (minimum 5 % de l'actif total de la SPPICAV).

#### **a. Instruments négociés sur un marché réglementé ou organisé**

Cette poche peut représenter jusqu'à 35 % de l'actif de la SPPICAV. Toutefois, durant les trois premières années d'existence du fonds ou en cas de forte collecte, cette poche pourra être supérieure à l'allocation cible énoncée précédemment compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

La SPPICAV peut investir dans tous types d'obligations de toute maturité, à savoir :

- les obligations émises par des gouvernements, organismes gouvernementaux et organisations supranationales ;
- les obligations émises par des établissements du secteur public ; et
- les obligations émises par des entreprises du secteur privé.

La SPPICAV peut investir également sur des obligations indexées sur l'inflation.

Les notations par les agences de rating de ces titres seront de la catégorie « Investment Grade » à l'achat.

Elle peut investir dans des obligations non OCDE (en titres vifs et en OPCVM) dans la limite de 10 % de la poche considérée.

Elle peut également investir en OPCVM de tous types en privilégiant notamment les OPCVM diversifiés dont la volatilité moyenne sur 3 ans reste inférieure à 10 % et les OPCVM à thématique immobilière.

#### **4.3.5. Stratégie adoptée sur la poche de liquidités**

Afin de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidité. La poche de liquidité représente de 5 à 35 % de l'actif de la SPPICAV, la Société de Gestion de Portefeuille la maintenant autant que possible à un pourcentage proche de 5 %. Toutefois, durant les trois premières années d'existence du fonds ou en cas de forte collecte, cette poche pourra être supérieure à l'allocation cible énoncée précédemment compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

Il s'agit précisément :

- de dépôts (par exemple des certificats de dépôt) satisfaisant aux quatre conditions suivantes :

1. ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite, et dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b à d du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du Code monétaire et financier ;
2. leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
3. ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
4. la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt,

- d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPCVM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :

1. les bons du Trésor ;
2. les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment, dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
3. les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont 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 ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;

4. les parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :

- a) être des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;
- b) être investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1° à 3° ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités.

- des liquidités (par exemple la trésorerie disponible sur le compte bancaire de la SPPICAV) que sont :

1. les dépôts à vue effectués auprès du Dépositaire de la SPPICAV, qui (i) peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV, (ii) dont la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt, et (iii) dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par la SPPICAV dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ; et

2. les créances d'exploitation de la SPPICAV.

Les dépôts à terme susvisés effectués auprès d'un même établissement de crédit ne peuvent représenter plus de 20% de son actif, sauf si cet établissement est le dépositaire de la SPPICAV.

Les actifs liquides contribuent à l'objectif de gestion en ce qu'ils sont mobilisables rapidement pour faire face à un certain niveau de demandes de rachats (dans la limite de la poche de liquidités elle-même) lorsque celles-ci ne sont pas suffisamment couvertes par de nouvelles souscriptions concomitantes.

La Société de Gestion gère les liquidités de la SPPICAV. Elle s'interdit de constituer toute sûreté, garantie, collatéral ou charge de toute nature équivalente sur les liquidités telles que définies au présent paragraphe.

#### **4.3.6. Recours aux produits dérivés**

Les risques liés aux financements peuvent être maîtrisés à l'aide des opérations de change à terme, de swaps (taux variable contre taux fixe) et de contrats de cap, floors ou tunnels, dans la limite d'un nominal inférieur ou égal à 100% de l'actif brut, permettant de limiter la variabilité des taux. Il est précisé que ces instruments ne seront utilisés que dans le cadre de la couverture des risques de taux et de change. Ces instruments pourront être négociés sur des marchés réglementés ou organisés ou de gré à gré.

Les risques de change peuvent être couverts.

Les investissements immobiliers en devise autres que l'euro pourront faire l'objet d'une couverture de change à terme ou future. La couverture de change n'est pas systématique et pourra être partielle. Elle relève de l'appréciation discrétionnaire de la Société de Gestion.

Les engagements sont évalués selon la méthode du risque global.

#### **4.3.7. Stratégie de financement et sûretés**

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, la SPPICAV peut avoir recours à des emprunts (notamment emprunts bancaires) ayant pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers, ainsi qu'à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers, opérations de crédit-bail immobiliers incluses.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

La SPPICAV peut également recourir à des prêts d'actionnaires ou avances en compte courant pour financer les opérations détaillées ci-dessus.

La SPPICAV peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers. Une position débitrice peut exister, dans le cadre du plafond de 10%, en raison notamment des opérations liées aux flux de la SPPICAV (investissements et désinvestissements en cours, opérations de rachats).

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ou les actifs dont elle est propriétaire. La SPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre des risques de taux et de change, telles que définies à l'article 4.4.2 ci-dessous.

Pour mémoire, les liquidités libres de toute garantie représentent au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV.

#### **4.3.8. Comptes courants, délivrances de garanties et cautions**

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle significatif direct ou indirect.

Elle peut aussi accorder des avances sans contrôle mais dans ce cas les comptes courants sont limités à 10 % de l'actif de la SPPICAV (article R 214-119 du Code monétaire et financier).

La SPPICAV peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité.

### **4.4. PROFIL DE RISQUE**

Votre argent est principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion de Portefeuille. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés.

#### **4.4.1. Risques généraux**

##### *Risques liés à l'absence de garantie*

Ce risque peut être ainsi décomposé :

- **Risque en capital** : la SPPICAV n'offre 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. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : le style de gestion appliqué au fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

##### *Risques liés à l'endettement*

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 4.3.7. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### **4.4.2. Risques liés à la stratégie d'investissement**

##### **a. Risques liés au marché immobilier**

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut baisser.

- Risque lié à l'évolution du marché de l'immobilier français et étranger à usage professionnel : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse.
- Risque lié à l'évolution du marché locatif des immeubles à usage professionnel : le prix des loyers peut être cyclique et connaître des périodes de croissance et de décroissance.
- Risque locatif : la rentabilité d'un immeuble est directement liée à sa location ainsi qu'au paiement régulier du loyer.
- Risque lié à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs. Il s'agit d'un risque technique qui peut impacter négativement la valeur des immeubles.
- Risque réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution du marché.

#### ***Risque de faible dispersion des risques immobiliers***

Pendant la montée en puissance du fonds, la SPPICAV peut momentanément être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative.

#### ***Risque de liquidité***

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts de la SPPICAV sur une courte période, peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative. Ce risque peut être minoré par le mécanisme de suspension des rachats visé à l'article 5.4.2 (c).

#### ***Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées***

Les investissements du fonds sont réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la Valeur Liquidative peut baisser.

### **b. Risques liés aux actifs financiers**

#### ***Risque de taux***

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

La SPPICAV peut être investie en instruments obligataires ou titres de créances. A ce titre, il faut noter qu'en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut baisser, entraînant ainsi une baisse de la Valeur Liquidative.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la SPPICAV peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être levée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPICAV. Ainsi, une forte progression du coût de la dette peut générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### ***Risque de crédit***

Il s'agit du risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur ou de défaut de ce dernier. En fonction du sens des opérations de la SPPICAV, la baisse (en cas d'achat) ou la hausse (en cas de vente) de la valeur de titres de créances sur lesquels est exposée la SPPICAV peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### ***Risque actions***

Il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles le fonds est exposé baissent, la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut baisser.

#### ***Risque de change***

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro notamment pour les investissements immobiliers.

### **c. Risque de contrepartie :**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la Valeur Liquidative.

#### **4.4.3. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement**

En souscrivant des Actions, l'Actionnaire s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SPPICAV selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Prospectus et les statuts de la SPPICAV, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Prospectus. Tout litige découlant de la souscription de l'Actionnaire dans la SPPICAV est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux Actionnaires qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

#### **4.5. GARANTIE OU PROTECTION**

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection.

#### **4.6. SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE**

##### *Investisseurs en actions «A»*

Compagnies d'assurance pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent, exclusivement :

- Les Actions de la catégorie «A» sont réservées aux compagnies d'assurance pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent.

##### *Investisseurs en actions «B»*

Tous souscripteurs et plus particulièrement les souscripteurs souscrivant directement par compte-titre.

##### *Investisseurs en actions «I»*

Clients professionnels par nature tels que définis à l'article D.533-11 du Code monétaire et financier exclusivement.

Par exception, les Fondateurs peuvent souscrire des actions de chacune des catégories listées ci-dessus, au nominatif, pendant les 12 premiers mois de la vie de la SPPICAV afin de promouvoir son développement.

Cette SPPICAV est destinée aux investisseurs recherchant une performance liée au secteur immobilier à long terme. La SPPICAV peut être accessible en qualité de support de contrats d'assurance-vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation, ou tout autre équivalent, mais également au travers de fonds d'épargne salariale.

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée minimum recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la Société de Gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives à l'OPCI publiées par la Société de Gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Aucune des catégories d'actions de la SPPICAV ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission en « SEC ». Ces restrictions sont décrites à l'article 11.4 ci-après.

## 5. ACTIONS DE LA SPPICAV

### 5.1. CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS

#### Catégorie d'actions

La tenue du passif est assurée par le Dépositaire.

Les droits des Actionnaires sont exprimés en Actions. Chaque Actionnaire dispose de droits financiers sur l'actif net et sur les produits de la SPPICAV proportionnels à sa part dans le capital social.

Les Actions sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées des Actionnaires. Les statuts précisent les modalités d'exercice du droit de vote.

Les actions de la catégorie « A » sont au porteur et sont admises en Euroclear France.

Les actions de la catégorie « B » peuvent être soit :

- Au porteur et admises en Euroclear France
- Au nominatif et non admises en Euroclear France

Les actions de la catégorie « I » sont au nominatif et ne sont pas admises en Euroclear France.

Catégories d'actions	Code ISIN	Devise	Montant nominal	Minimum de souscription initial	Minimum de souscription ultérieure	Nature juridique de l'action
Actions A	FR0013260262	Euro	100 €	1 000 €	0,00100 €	Au porteur
Actions B	FR0013260270	Euro	100 €	1 000 €	0,00100 €	Au porteur / Nominative
Actions I	FR0013260288	Euro	10 000 €	100 000 €	10 000 €	Nominative

Les actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au cent millième (100.000<sup>e</sup>).

La Société de Gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts de la SPPICAV. Les modalités de souscription et de rachat et, l'accès aux informations sur la SPPICAV sont similaires pour l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts de l'OPCI.

Par exception, pendant les 12 premiers mois de la vie de la SPPICAV, les clients professionnels pourront souscrire des actions de catégorie « I » avec un minimum de souscription initial fixé à 10 000 €.

### 5.2. VALEUR LIQUIDATIVE

La Valeur Liquidative des actions de chaque catégorie est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net correspondant à la catégorie des actions concernées par le nombre d'actions de cette catégorie. Les souscriptions et les rachats d'actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est bimensuelle.

Elle est établie le 15 de chaque mois, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas la Valeur Liquidative est établie le jour ouvré strictement précédent, et le dernier jour ouvré de chaque mois.

Par exception, la Valeur Liquidative à la fin du mois de décembre sera établie le dernier jour calendaire dudit mois, soit le 31 décembre de chaque année, que ce jour soit un jour ouvré ou un samedi ou un dimanche ou un jour férié légal en France.



Son calcul et sa publication interviendront le 7<sup>ème</sup> jour ouvré qui suit la date de son établissement, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas la Valeur Liquidative est publiée le jour ouvré strictement précédent.

Elle est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative de l'OPCI est rendue publique à cette date sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

### **5.3. DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE**

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

### **5.4. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT**

#### **5.4.1. Règles applicables aux souscriptions des actions**

##### *a. Modalités de transmission des demandes de souscription*

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire quelle que soit la catégorie d'actions au même moment ; elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

La particularité tient au fait que les actions « I » et « B nominatives », au nominatif, font l'objet au préalable d'une pré-centralisation auprès de CACEIS CORPORATE TRUST.

##### **Pour les actions «A» :**

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) la veille de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Centralisation des Souscriptions»).

À titre d'exemple, un actionnaire souhaitant souscrire des actions « A » sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2017, doit faire parvenir sa demande de souscription au plus tard le 29 juin 2017 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2017 sera calculée et publiée le 11 juillet 2017 et le Dépositaire livrera les actions le 12 juillet 2017 maximum.

##### **Pour les actions « B » au porteur :**

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) la veille de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Centralisation des Souscriptions»).

À titre d'exemple, un actionnaire souhaitant souscrire des actions « B » au porteur sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2017, doit faire parvenir sa demande de souscription au plus tard le 29 juin 2017 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2017 sera calculée et publiée le 11 juillet 2017 et le Dépositaire livrera les actions le 12 juillet 2017 maximum.

##### **Pour les actions « B » nominatives :**

Les demandes de souscription sont pré-centralisées par CACEIS CORPORATE TRUST, Service OPCVM, 14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues par CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) jours ouvrés avant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Pré-Centralisation des Souscriptions ») et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures la veille de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Centralisation des Souscriptions »).

À titre d'exemple, un actionnaire souhaitant souscrire des actions « B » nominatives sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2017 doit faire parvenir son ordre de souscription à CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard le 28 juin 2017 à 12 heures. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 29 juin 2017 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2017 sera calculée et publiée le 11 juillet 2017 et le Dépositaire livrera les actions le 12 juillet 2017 maximum.

**Pour les actions « I » :**

Les demandes de souscription sont pré-centralisées par CACEIS CORPORATE TRUST, Service OPCVM, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues par CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) jours ouvrés avant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Pré-Centralisation des Souscriptions») et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures la veille de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Centralisation des Souscriptions»).

S'agissant de cette catégorie d'actions, la Société de Gestion dispose d'un droit d'agrément des nouveaux actionnaires. A ce titre, elle indique dans un délai de 10 jours calendaires à compter du dépôt du bulletin de souscription et des fonds son éventuel refus d'agrément. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

À titre d'exemple, un actionnaire souhaitant souscrire des actions « I » sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2017 doit faire parvenir son ordre de souscription à CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard le 28 juin 2017 à 12 heures. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 29 juin 2017 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2017 sera calculée et publiée le 11 juillet 2017 et le Dépositaire livrera les actions le 12 juillet 2017 maximum.

Si l'ordre de souscription est reçu après ces dates, la souscription est exécutée sur la Valeur Liquidative suivante.

Le montant payable par action lors de la souscription (« Prix de Souscription ») est égal à la Valeur Liquidative majorée des commissions applicables, mentionnées au paragraphe f. « Commissions de souscription ».

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs autres que les établissements mentionnés ci-dessus doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de CACEIS CORPORATE TRUST et de CACEIS Bank. En conséquence, ces commercialisateurs doivent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres à CACEIS CORPORATE TRUST et à CACEIS Bank.

**b. Libération des souscriptions**

Les souscriptions des actions « A », « B » et « I » sont effectuées en numéraire ou par apport d'actifs éligibles à la SPPICAV après accord préalable exprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Les actions seront intégralement libérées à la souscription.

**c. Information en cas de souscriptions importantes**

**Déclaration de franchissement du seuil de 10 %.**

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion de Portefeuille dès lors que leur participation franchit le seuil de 10 % de la totalité des actions de la SPPICAV. Ce seuil de 10 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site Internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion de Portefeuille lors de la souscription.

**Déclaration de franchissement du seuil de 20 %.**

Au moment de la souscription, les investisseurs institutionnels sont tenus d'informer la Société de Gestion de Portefeuille dès lors que leur participation franchit le seuil de 20 % de la totalité des actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 20 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site Internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion de Portefeuille lors de la souscription.

#### **d. Délai de livraison des actions**

Le délai courant de livraison des actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des actions par le Dépositaire, est au maximum de 8 jours ouvrés.

Les souscriptions peuvent s'effectuer en nombre entier d'actions ou en montant divisible en Cent-millièmes d'actions.

Le délai de règlement des demandes de souscription en numéraire est au maximum de 8 jours ouvrés à partir de la Date de Centralisation des Souscriptions. Chaque intermédiaire ou réseau de distribution peut appliquer son propre délai de règlement qui ne peut excéder les délais précités et il appartient au souscripteur de s'assurer auprès de son intermédiaire financier du respect de ces délais.

#### **e. Suspensions de souscriptions**

L'obligation d'émettre des actions pourra être suspendue sur décision du Directeur Général Unique au plus tard quinze jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV.

Les souscriptions pourront être provisoirement suspendues dès lors qu'au terme des trois ans à compter de la date d'agrément de la SPPICAV, le ratio minimum d'actifs immobiliers (51%), tel que défini par l'article L.214-37 du Code monétaire et financier, n'est pas respecté pendant six mois consécutifs (soit douze valeurs liquidatives successives, compte tenu d'une valorisation bimensuelle).

La fermeture provisoire des souscriptions ainsi que la réouverture de ces dernières seront le cas échéant précisées sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) au moins 2 jours ouvré précédant la Date de Centralisation des Souscriptions.

En cas de suspension des ordres de souscription, le calcul et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits calculs et publication ne constituent une remise en cause de la suspension des ordres de souscription.

#### **f. Commissions de souscription**

##### **Commission de souscription acquise à la SPPICAV**

Comme l'exige l'article 422-128 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV sera prélevée lors de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de l'acquisition, la construction ou la cession d'Actifs Immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

Catégories d'actions	Actions A	Actions B	Actions I
<b>Assiette</b>	Valeur liquidative x nombre d'actions souscrites	Valeur liquidative x nombre d'actions souscrites	Valeur liquidative x nombre d'actions souscrites
<b>Taux TTC*</b>	3,50 % maximum	3,50 % maximum	3,50 % maximum

(\*) Le taux de commission de souscription acquise à la SPPICAV correspond au taux maximum applicable. Le taux effectif de cette commission sera mentionné dans les Bulletins de Souscription et sera révisé annuellement par la Société de Gestion de Portefeuille sans pouvoir excéder ce taux maximum. Il est identique pour tous les porteurs sur une même valeur liquidative. Il sera publié sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com), à compter du 1er décembre de l'année N pour l'exercice N+1.

Le taux applicable pour l'exercice 2018 est fixé à 3,50 % TTC.

### Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV pourra revenir à la Société de Gestion de Portefeuille et/ou aux personnes chargées de la commercialisation. Le montant ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 4 % du prix de souscription des actions souscrites.

Le taux effectif de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV appliquée sera mentionné dans les Bulletins de Souscription.

Catégories d'actions	Actions A	Actions B	Actions I
<b>Assiette</b>	Valeur liquidative x nombre d'actions souscrites	Valeur liquidative x nombre d'actions souscrites	Valeur liquidative x nombre d'actions souscrites
<b>Taux TTC</b>	1,9 % maximum	4,0 % maximum	1,9 % maximum

#### 5.4.2. Rachat des actions

##### a. Modalités de transmission des demandes de rachat

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

La particularité tient au fait que les actions « I » et « B nominatives », au nominatif, font l'objet au préalable d'une pré-centralisation auprès de CACEIS CORPORATE TRUST.

##### **Pour les actions « A » :**

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

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) la veille de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Centralisation des Rachats»).

À titre d'exemple, un actionnaire demandant le rachat d'actions « A », sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2017, doit faire parvenir sa demande de rachat au plus tard le 29 juin 2017 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2017 sera calculée et publiée le 11 juillet 2017 et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2017 maximum.

##### **Pour les actions « B » au porteur :**

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

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) la veille de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Centralisation des Rachats»).

À titre d'exemple, un actionnaire demandant le rachat d'actions « B » au porteur, sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2017, doit faire parvenir sa demande de rachat au plus tard le 29 juin 2017 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2017 sera calculée et publiée le 11 juillet 2017 et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2017 maximum.

##### **Pour les actions « B » nominatives :**

Les demandes de rachat sont pré-centralisées par CACEIS CORPORATE TRUST, Service OPCVM, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (rachat à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Pré-Centralisation des Rachats») et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures la veille de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Centralisation des Rachats»).

À titre d'exemple, un actionnaire demandant le rachat d'actions « B » nominatives, sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2017, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 28 juin 2017 à 12 heures à CACEIS CORPORATE TRUST. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 29 juin 2017 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2017 sera calculée et publiée le 11 juillet 2017 et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2017 maximum.

**Pour les actions « I » :**

Les demandes de rachat sont pré-centralisées par CACEIS CORPORATE TRUST, Service OPCVM, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (rachat à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Pré-Centralisation des Rachats») et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures la veille de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la «Date de Centralisation des Rachats»).

À titre d'exemple, un actionnaire demandant le rachat d'actions « I », sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2017, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 28 juin 2017 à 12 heures à CACEIS CORPORATE TRUST. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 29 juin 2017 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2017 sera calculée et publiée le 11 juillet 2017 et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2017 maximum.

Si l'ordre de rachat est reçu après ces dates, le rachat est exécuté sur la Valeur Liquidative suivante.

Les rachats peuvent s'effectuer en montant, en nombre entier d'actions et en cent-millièmes d'action.

Le montant versé par action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées au paragraphe c. « Commissions de rachat ».

**b. Délai de règlement des demandes de rachat**

Le délai de règlement des demandes de rachat des actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de huit (8) jours ouvrés.

Toutefois, ce délai peut être supérieur sans dépasser un maximum de deux (2) mois ; dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com), au plus tard 16 jours calendaires avant cette Date de Centralisation des Rachats.

**c. Suspension des rachats**

Les rachats des actions de la SPPICAV peuvent être suspendus dans les situations suivantes :

**(i) Actionnaire Important :**

Conformément à l'article L.214-45 du Code monétaire et financier, lorsqu'un actionnaire détenant plus de 20% et moins de 99% des actions de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'actions supérieur à 2% du nombre total d'actions de la même catégorie émises par la SPPICAV, le rachat peut-être suspendu à titre provisoire par la Société de Gestion.

Dans cette hypothèse et si les conditions objectives suivantes sont remplies :

- le total des ordres de souscription est inférieur au total des ordres de rachat ;
- et conduisent à réduire de 20% au moins la poche de liquidité de la SPPICAV ;

l'ordre de rachat sera partiellement suspendu et exécuté par fractions du nombre total d'actions de la même catégorie émises par la SPPICAV, sur les valeurs liquidatives suivantes et au plus tard sur la quatrième valeur liquidative suivant la date de centralisation de l'ordre de rachat, soit au plus tard deux mois après la date de centralisation de l'ordre.

**(ii) Circonstances Exceptionnelles :**

En cas de circonstances exceptionnelles, (par exemple celles de nature à entraîner la décision du Haut Conseil de Stabilité Financière de suspendre le paiement des valeurs de rachat, tel que prévu à l'article L. 631-2-1 5ème II du Code monétaire et financier) et si l'intérêt des porteurs de parts, des actionnaires ou du public le commande, la Société de

Gestion pourra suspendre les rachats après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers et avoir mis à disposition des porteurs de parts (sur son site internet) cette information, ainsi que les raisons et modalités de la suspension...

L'actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé (par email et/ou par courrier) par la Société de Gestion de la suspension de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution, décrites ci-dessus, qui lui sont applicables ainsi que des dates de report d'exécution de ses ordres de rachat.

L'information de la suspension des demandes de rachat est réalisée par la publication sur le site Internet de la Société de Gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) au plus tard dans les trois jours ouvrés de la date de centralisation à compter de laquelle cette décision a été mise en œuvre.

En cas de suspension des ordres de rachat, le calcul et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits calculs et publication ne constituent une remise en cause de la suspension des ordres de rachat.

#### d. Commissions de rachat

##### Commission de rachat acquise à la SPPICAV

La commission de rachat est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond dont le taux maximum est indiqué dans les tableaux ci-dessous.

Catégories d'actions	Actions A	Actions B	Actions I*			
<b>Assiette</b>	Valeur liquidative x nombre d'actions dont le rachat est demandé	Valeur liquidative x nombre d'actions dont le rachat est demandé	Valeur liquidative x nombre d'actions dont le rachat est demandé			
<b>Préavis par rapport à la date d'établissement de la Valeur Liquidative</b>	Néant	Néant	< 3 mois	> ou = à 3 mois	> ou = à 6 mois	> ou = à 12 mois
<b>Taux TTC</b>	Néant	Néant	9 %	6 %	3 %	Néant

(\*) La commission de rachat acquise à la SPPICAV consiste en un taux variable en fonction de la durée de préavis respectée par l'actionnaire sollicitant le rachat de ses titres : plus le préavis est long, moins la commission est élevée. Ce montant est indiqué dans le tableau ci-dessus variable suivant le délai entre la date de réception du préavis et la date d'établissement de la Valeur Liquidative.

##### Commission de rachat non acquise à la SPPICAV

Aucune commission de rachat non acquise à l'OPCI n'est perçue lors des rachats d'actions.

#### 5.5. RÈGLES APPLICABLES AUX ORDRES D'ALLER-RETOUR

Les ordres d'aller-retour (rachat suivi d'une souscription) sont des ordres émis :

- par un même actionnaire ;
- à la même date de Valeur Liquidative ;
- pour un même nombre d'actions de la même catégorie ;
- auprès d'un même intermédiaire (réseau bancaire, CIF, Société de Gestion de Portefeuille...).

Les ordres d'aller-retour, reçus au plus tard à la Date de Centralisation des Rachats et des Souscriptions par le Dépositaire, sont exécutés conjointement (rachat et souscription concomitants) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette date (soit à cours inconnu).

Les dispositions relatives aux commissions acquises et non acquises à la SPPICAV ne s'appliquent pas pour ces ordres ni au rachat, ni à la souscription.

Tableau récapitulatif :

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Catégories	Taux TTC
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre de parts/actions	Parts A Parts B Parts I	3,50 % 3,50 % 3,50 %
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre de parts/actions	Parts A Parts B Parts I	1,90 % 4,00 % 1,90 %
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre de parts/actions	Parts A Parts B Parts I	Néant Néant Néant
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre de parts/actions	Parts A Parts B Parts I	Néant Néant Néant si préavis > ou = à 12 mois 3% si préavis > ou = à 6 mois 6% si préavis > ou = à 3 mois 9% si préavis < à 3 mois

## 6. FRAIS - COMMISSIONS

### 6.1 FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

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

#### 6.1.1. Rémunération de la Société de Gestion

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

À ce titre, la rémunération couvre les prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPICAV (fund management), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV, 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, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- 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 notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-44 du règlement général de l'AMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1<sup>o</sup>. à 3<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup> du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

La commission de gestion revenant à la Société de Gestion de Portefeuille fera l'objet d'une facturation trimestrielle par la Société de Gestion de Portefeuille.

#### 6.1.2. Autres frais récurrents supportés par la SPPICAV

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

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du

- valorisateur, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (Conseil de Surveillance), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation ;
  - impôts et taxes afférents à la société.

Les frais récurrents supportés par la SPPICAV sont payés au fur et à mesure des dépenses.

## 6.2. 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, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV 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 SPPICAV :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment (a) les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, (b) 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, (c) 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, (d) les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, (e) les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, (f) les honoraires d'administration de biens et de «property» management, et (g) 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.), cotisations d'associations de locataires 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 SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion de Portefeuille ;
- tout autre frais relatifs à la gestion immobilière des actifs cible de la stratégie d'investissement ;
- chaque année, ces frais font l'objet d'une mention spécifique dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI).

## 6.3. LES FRAIS ET COMMISSIONS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES

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

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières 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, architecturales 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.



### **6.3.2. Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers**

Ces commissions de mouvement liées aux investissements et arbitrages à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion de Portefeuille pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers / d'acquéreurs, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

Ces frais feront l'objet d'un reporting.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

### **6.3.3. Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières**

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

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

La Société de Gestion de Portefeuille a mis en place une procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires intervenant pour la réalisation d'opérations d'investissement et désinvestissement sur les marchés d'instruments financiers qui prévoit les modalités suivantes :

- avant l'entrée en relation, la vérification par la Société de Gestion de Portefeuille que les intermédiaires disposent de l'autorisation et de la capacité pour apporter les prestations nécessaires à ses besoins ;
- l'obtention de la politique d'exécution de l'intermédiaire et son engagement à assurer un service de best execution ;
- une évaluation régulière des intermédiaires.

### **6.4. FRAIS INDIRECTS**

Les frais indirects comprennent les frais supportés par l'OPCI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Ces frais sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

## 6.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE

Frais facturés à la SPPICAV	Catégories de Parts	Assiette	Taux (TVA au taux en vigueur)
<b>1. Frais de fonctionnement et de gestion</b>	Parts A et Parts B	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)  Actif Brut	2,25 % TTC maximum annuel dont 1,75 % TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille  1,71 % TTC maximum annuel dont 1,3 % TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille
	Parts I	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)  Actif Brut	1,13 % TTC maximum annuel dont 0,63 % TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille  0,86 % TTC maximum annuel dont 0,48 % TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille
<b>2. Frais d'exploitation immobilière</b>	Parts A, Parts B et Parts I	Actif Net  Actif Brut Immobilier	2,2 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années  3,4 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
<b>3. Commission de surperformance</b>	Parts A, Parts B et Parts I	Actif net	Néant
<b>4. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :</b> Frais liés aux opérations sur actif immobilier hors commissions de mouvement et hors droits d'enregistrement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Parts A, Parts B et Parts I	Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés dont les parts ou actions sont acquises/cédées, au prorata de leur détention par la SPPICAV)	3,95 % TTC en moyenne
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Parts A, Parts B et Parts I	Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés dont les parts ou actions sont acquises/cédées, au prorata de leur détention par la SPPICAV)	1,2 % TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs financiers :  - Perçue partiellement ou conjointement par le Dépositaire sur l'ensemble des instruments  - Perçue partiellement ou conjointement par la Société de Gestion de Portefeuille sur les opérations de change et éventuellement par un intermédiaire financier sur tous les autres instruments	Parts A, Parts B et Parts I	Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)	- montant forfaitaire de 0 à 450 € TTC selon la place  - montant forfaitaire de 5 € par contrat (futures/ options) ou commission proportionnelle de 0 à 0,20 % selon les instruments (titres, changes...)

## 7. ORGANE DE GOUVERNANCE

La SPPICAV est constituée sous la forme d'une société anonyme.

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés anonymes s'applique aux SPPICAV. Les seules adaptations tiennent au fait que la direction générale de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion de Portefeuille, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

La SPPICAV est dirigée par un Directeur Général Unique et un Conseil de Surveillance.

Le titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables au Directeur Général Unique et au Conseil de Surveillance.

### 7.1. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de trois membres au moins et de douze au plus.

En cours de vie sociale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Sauf révocation par l'Assemblée Générale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de six années au plus. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année en cours de laquelle expire son mandat. Afin d'assurer la continuité du Conseil de Surveillance et de permettre un renouvellement des membres du Conseil par moitié tous les 3 ans, la moitié des premiers membres du Conseil sera nommée pour une durée de 3 ans.

Les membres sortants sont toujours rééligibles. Toutefois, le mandat de tout membre personne physique prend fin de plein droit, sans possibilité de renouvellement, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue l'année au cours de laquelle l'intéressé atteint l'âge de 80 ans.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la SPPICAV, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

Si un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance deviennent vacants entre deux Assemblées Générales, par suite de décès ou de démission, ledit Conseil peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire. Les nominations faites par le Conseil de Surveillance sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directeur Général Unique doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la SPPICAV par le Directeur Général Unique. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Une fois par trimestre au moins, le Directeur Général Unique présente un rapport au Conseil de Surveillance.

Dans le délai de trois mois à compter de la clôture de l'exercice, le Directeur Général Unique doit présenter au Conseil de Surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels.

Le Conseil de Surveillance convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, en cas de défaut de convocation par le Directeur Général Unique. Il présente à l'Assemblée Générale ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du Directeur Général Unique, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

L'identité des membres du Conseil de Surveillance et les moyens de les contacter sont accessibles sur le site du Greffe du Tribunal d'Évry [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr).

### **7.1.1. Délibérations du Conseil**

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou, à défaut, de son Vice-Président ou du Directeur général Unique. Le Président du Conseil doit convoquer le Conseil de surveillance dans les quinze jours lorsque le tiers de ses membres lui présente une demande en ce sens.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre, télécopie ou courriel. Mais elle peut être verbale et sans délai.

La convocation mentionne les principales questions à l'ordre du jour.

Les membres du Conseil peuvent se faire représenter par un autre membre du Conseil de Surveillance. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre du Conseil au cours d'une même séance. Le mandat doit être écrit.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du Président, ou à défaut du Président de séance, est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil participant à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective conformément à la législation.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du conseil participant à la séance.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont rédigées par la Société de Gestion et constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le Président de la séance et par un membre du Conseil .

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés conformes par le Président du Conseil, le Vice-Président, le Directeur Général Unique ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

## **7.2. DIRECTION GÉNÉRALE UNIQUE**

Conformément à l'article L214-63 du Code monétaire et financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée par la Société de Gestion, sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV.

La Société de Gestion, Directeur Général Unique, désigne un représentant permanent, en application de l'article L225-63 du Code de commerce, soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Les fonctions de Directeur Général Unique prennent fin soit par la démission ou la révocation pour justes motifs, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire. La Société de Gestion peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

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

Nul ne peut être nommé représentant permanent de la Société de Gestion s'il est âgé de plus de quatre-vingt (80) ans.

## **8. ÉVALUATION ET COMPTABILISATION**

### **8.1. 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 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.

### **8.2. MÉTHODE DE COMPTABILISATION**

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

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus ;

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus ;

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus ; et

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisées en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant desdites sociétés.

### **8.3. COMPTE DE RÉGULARISATION DES REVENUS ET DES PLUS-VALUES**

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

### **8.4. ÉVALUATION DE L'ACTIF NET EN VUE DE LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE**

#### **8.4.1. Actifs immobiliers**

La Société de Gestion de Portefeuille évalue les Actifs Immobiliers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par deux (2) experts externes en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

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

*a. S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte*

La Société de Gestion de Portefeuille désigne à cet effet pour chaque actif et pour la durée de l'exercice un expert interne en évaluation. L'ensemble des Actifs Immobiliers seront répartis par la Société de Gestion entre les experts externes en évaluation. Dans leur expertise, ceux-ci sont tenus de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque expert externe en évaluation évaluera les Actifs Immobiliers pour lesquels il a été désigné par la Société de Gestion.

Les experts externes en évaluation procèdent à au moins (4) quatre examens par exercice de la valeur de chaque actif immobilier à (3) trois mois d'intervalle maximum : une expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble et (3) trois actualisations.

À chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion de Portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net de la SPPICAV s'appuie sur la dernière mise à jour de leur évaluation par les évaluateurs.

Conformément à la 4<sup>ème</sup> édition de la « charte de l'expertise en évaluation immobilière » éditée par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière en octobre 2012, la valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- la valeur vénale. Il s'agit du prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- a) la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- b) un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- c) que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- d) que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ; et
- e) l'absence de facteurs de convenance personnelle, et

- l'absence de facteurs de convenance personnelle, et la valeur locative. Il s'agit de la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un Actif Immobilier dans le cadre d'un contrat de location. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un Actif Immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur. S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation.

La Société de Gestion de Portefeuille établit la valeur de la participation et les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation des actifs immobiliers détenus par la société contrôlée utilisées et de la pertinence de la valeur retenue.

Cette évaluation est établie au moins (4) quatre fois par an, à (3) trois mois d'intervalle au maximum.

#### ***b. Valorisation des immeubles en cours de construction***

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par la valeur de marché en l'état 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 non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

#### ***c. S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étranger équivalents mentionnées au 5<sup>o</sup> de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation***

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue.

#### ***d. Avances en compte courant***

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

### **8.4.2. Actifs financiers**

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

#### ***a. Titres de Créances Négociables (TCN)***

##### **Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois**

Les TCN de 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).

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).

### **Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois**

Ils 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***

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue est 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 sont évaluées au dernier cours publié officiellement.

#### ***c. Parts ou actions d'OPCVM/fonds d'investissements alternatifs***

Les parts ou actions d'OPCVM/ fonds d'investissements alternatifs sont évaluées sur la base de leur dernière Valeur Liquidative (ou équivalent) connue au jour de l'évaluation.

#### ***d. 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. On appelle ce taux, 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 du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

### **8.4.3. Endettement**

Pour le calcul de l'Actif Net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, est diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

## **9. RÉGIME FISCAL**

### **9.1. CAS GÉNÉRAL**

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

Les informations délivrées par la Société de Gestion de Portefeuille 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 la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Nous recommandons aux Actionnaires de la SPPICAV d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

### **9.2. OBLIGATIONS RELATIVES AU RESPECT DES OBLIGATIONS FISCALES INTERNATIONALES**

La Société de Gestion de la SPPICAV pourra demander à tout souscripteur potentiel toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations fiscales telles que celles prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement

des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (« l'Accord ») et telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires afférentes.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires.

## 10. MODALITÉS DE DISTRIBUTION DE LA SPPICAV

La SPPICAV a pour objectif d'apporter à ses Actionnaires des revenus représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.

A cet effet, un versement trimestriel sera effectué après la fin de chaque trimestre civil. Le solde de résultat distribuable au titre d'un exercice sera réglé dans un délai maximal de 5 mois suivant la clôture dudit exercice.

## 11. INFORMATION DES ACTIONNAIRES

### 11.1. LIEU DE LA 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 SPPICAV sont disponibles auprès de la Société de Gestion et publiés sur son site internet ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

### 11.2. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le Prospectus, le document d'information périodique, le Document d'Informations Clés pour l'investisseur (DICl) et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur simple demande de l'Actionnaire auprès de :

#### SOFIDY SA

303, square des Champs Élysées  
91026 ÉVRY CEDEX

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé gratuitement par courrier ou par email avec accusé de réception.

Conformément aux stipulations de l'article 421-34 IV du RGAMF :

- les informations relatives au pourcentage d'actifs de l'OPCI faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de l'OPCI ;
- le profil de risque actuel de l'OPCI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques ;

sont communiqués gratuitement par la Société de Gestion aux Actionnaires à tout moment sur demande écrite auprès de la Société de Gestion et tout changement substantiel concernant ces informations leur sera communiqué par la Société de Gestion dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés.

Conformément aux I et II de l'article L.214-24-10 du Code monétaire et financier, les Actionnaires sont informés du fait que le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des Actionnaires de la perte, par le Dépositaire ou par un tiers auquel la conservation des actifs de la SPPICAV a été déléguée, des actifs de la SPPICAV conservés conformément à la réglementation applicable.

En cas de perte d'un actif de la SPPICAV, la responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- l'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel a été déléguée la conservation des actifs de la SPPICAV ;



- le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'événement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon les pratiques courantes du secteur ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

Conformément à la réglementation, le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des Actionnaires, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations, à l'exception de la survenance d'un cas de force majeure ayant une incidence sur l'exécution de ses obligations contractuelles.

La délégation à un tiers de la garde des actifs de la SPPICAV n'exonère pas le Dépositaire de sa responsabilité. Par dérogation, le Dépositaire est exonéré de sa responsabilité s'il est en mesure de prouver que :

- toutes les obligations concernant la délégation de ses tâches de conservation sont remplies ;
- un contrat écrit entre le Dépositaire et le tiers transfère expressément la responsabilité du Dépositaire à ce tiers et permet à la Société de Gestion de déposer plainte contre le tiers au sujet de la perte des actifs de la SPPICAV ; et
- un acte séparé entre le Dépositaire et la Société de Gestion autorise expressément une décharge de la responsabilité du Dépositaire et établit la raison objective justifiant une telle décharge.

La Société de Gestion informe également sans retard les Actionnaires de tout changement concernant la responsabilité du Dépositaire.

### **11.3. GESTION DES POTENTIELS CONFLITS D'INTÉRÊT**

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du Règlement général de l'AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de l'OPCI et de ses actionnaires.

### **11.4. US RESTRICTIONS**

Les Actions n'ont pas été ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 ( « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain et les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ( « U.S. Person » tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ( « Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

La Société de Gestion de la SPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention d'actions par une « U.S Person » et ainsi opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert d'actions à une « U.S Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SPPICAV, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre d'Actions n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout Actionnaire doit informer immédiatement la SPPICAV dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S Person ». Tout Actionnaire devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles actions et il pourra lui être demandé d'aliéner ses actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute action détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention d'actions par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV.

## 11.5. DROIT APPLICABLE - COMPÉTENCE

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie de la SPPICAV ou de sa liquidation soit entre les Actionnaires et la SPPICAV ou le Dépositaire, soit entre les Actionnaires eux-mêmes, sont régies par le droit français et soumises à la juridiction des tribunaux du siège social de la SPPICAV.

## ANNEXE : GLOSSAIRE DU PROSPECTUS

Les numéros d'article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Prospectus.

Actif Immobilier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 3° et 5° du Code monétaire et financier.
Actif Net	Désigne pour la valeur des capitaux propres comptables de la SPPICAV : - les comptes de capital ; - le résultat ; - le report à nouveau ; - le report à nouveau des plus-values.
Actif Brut	Désigne la valeur de l'Actif Net ajusté des dettes Action(s).
Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV. Les actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au cent-millièmes.
Actifs immobiliers non cotés	Désigne les actifs immobiliers détenus directement (immobilier physique) et indirectement (part de SCI...) à l'exclusion des actions de foncières cotées.
Actionnaire(s)	Désigne tout titulaire d'actions de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
CIF	Désigne les conseillers en investissements financiers au sens des articles L. 541-1 et suivants du Code monétaire et financier.
Cashmonitoring	Désigne le contrôle des flux de liquidités exercé par le dépositaire conformément à la directive AIFM.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne une date d'établissement de la Valeur Liquidative déterminée comme il est dit à l'article 5.2
Date de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article 5.4.1 a
Date de Pré-Centralisation des Souscriptions	Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Pré- centralisateur telle que définie à l'article 5.4.1a
Date de Centralisation des Rachats	Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article 5.4.2 a
Date de Pré-Centralisation des Rachats	Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Pré- centralisateur telle que définie à l'article 5.4.2 a
Dépositaire	Désigne la Société CACEIS BANK France, société anonyme ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert à Paris (75013), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'«ACPR»).
Document d'Information Clé pour l'Investisseur	Désigne le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI).
Europe	Désigne l'Union Européenne et le Royaume-Uni.
Fondateurs	Désigne les premiers Actionnaires de la SPPICAV, signataires des statuts au moment de son immatriculation.
Investment Grade	Désigne des titres ou des contreparties bénéficiant d'une notation située notamment entre AAA et BBB- (si l'agence de notation est Standard & Poor's), Aaa et Baa3 (si l'agence de notation est Moody's) ou AAA et BBB- (si l'agence de notation est Fitch). Afin d'évaluer la qualité de crédit d'un émetteur, la méthode dite "bâloise" sera utilisée.
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés en France.

Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'actions de la SPPICAV en circulation.
Pré-centralisateur	Désigne CACEIS CORPORATE TRUST, Service OPCVM, 14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des actions défini à l'article 5.4.1 a
Prospectus	Désigne le présent prospectus relatif à la SPPICAV auquel sont annexés les statuts de la SPPICAV.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion de Portefeuille figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion de Portefeuille se serait engagée à respecter.
RGAMF	Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.
Société de Gestion de Portefeuille	Désigne SOFIDY SA, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le numéro GP 07000042.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque action, déterminée en divisant la quote-part de l'Actif Net de la SPPICAV par le nombre total d'actions selon la méthode définie dans le Prospectus.



**Société de Gestion SOFIDY SA**

303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - Site : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)  
Agrément de l'AMF à SOFIDY Société de Gestion le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.