

---

PROSPECTUS

PFCI OPCI

ORGANISME PROFESSIONNEL DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPPCI)

SPPPICAV (SAS)

---

**AVERTISSEMENT**

***La SPPPICAV détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Elle a une durée de vie de dix-huit (18) ans.***

***Après la période d'interdiction des rachats d'une durée de trois (3) ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être intégralement versé qu'à l'issue d'un délai de dix-huit (18) ans.***

***Par ailleurs, la somme que vous récupèrerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPPICAV, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.***

***La durée de placement recommandée est de 18 (dix-huit) ans.***

***La souscription et l'acquisition des Actions de la SPPPICAV, directement ou indirectement, est réservée aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier, ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent. Le présent OPPCI est réservé aux Investisseurs Eligibles, tels que définis dans le présent prospectus.***

## 1. DEFINITIONS

Les termes définis du Prospectus ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en Annexe.

## 2. CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	<p>Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV) réservée aux Investisseurs Eligibles.</p> <p>La société est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (SAS) (la « <b>Société</b> » ou la « <b>SPPPICAV</b> » ou l'« <b>OPPCI</b> »).</p>
Dénomination de l'OPPCI	<b>PFCI OPCI</b>
Siège social	29, rue Vernet - 75008 Paris
Date de Création de l'OPPCI	L'OPPCI a été immatriculé le 11/08/2021 au RCS de Paris sous le numéro 902 205 426, pour une durée de dix-huit (18) ans, sous forme d'une SPPICAV Professionnelle, et a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») le 05/02/2021, sous le numéro SPI20210005.
Synthèse de l'Offre de Gestion	Proposer à des Investisseurs Eligibles, sur un horizon de détention long terme, les Actions d'une SPPPICAV ayant une stratégie d'investissements directs ou indirects en immobilier de bureaux, commerces, activités et entrepôts, existants ou à construire, avec une logique de création de valeur, situés essentiellement en France et, de manière accessoire, dans la zone Euro (moins de 20% du portefeuille).
Compartiments	Néant
Catégories d'Actions	<p>La rédaction actuelle des Statuts, en leur article 7, prévoit deux catégories d'Actions, nominatives : les actions A ("<b>Actions A</b>") et les actions B ("<b>Actions B</b>"),</p> <p>Elles ne sont pas admises aux opérations d'Euroclear France.</p> <p>Les Actions sont fractionnées en millièmes dénommés fractions d'Actions et seront libellées en Euros.</p> <p>Un tableau récapitulatif des principales caractéristiques des Actions figure ci-après.</p>
Souscripteurs concernés	<p>La SPPPICAV est un OPPCI réservé aux « Investisseurs Eligibles ».</p> <p>Ainsi, la souscription et l'acquisition des Actions de la SPPPICAV, directement ou indirectement sont réservées aux « Investisseurs Eligibles », soit aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier, ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent. Les Actionnaires doivent par ailleurs demeurer des Investisseurs Eligibles tout au long de la vie de la SPPPICAV.</p>

<b>Montant minimum de souscription</b>	<p>Souscription initiale minimum* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cent cinquante mille (150.000) euros pour les Actions A,</li> <li>- cent cinquante mille (150.000) euros pour les Actions B.</li> </ul> <p>Souscription(s) ultérieure(s) minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mille (1.000) euros pour les Actions A,</li> <li>- mille (1.000) euros pour les Actions B.</li> </ul>
<b>Code ISIN Actions A</b>	FR0014000FQ9
<b>Code ISIN Actions B</b>	XXXXXXXXXXXXXX
<b>Lieu d'obtention des documents diffusés par la SPPPICAV</b>	<p>Toute demande d'information relative à la SPPPICAV peut être adressée à :</p> <p style="padding-left: 40px;">Sogenial Immobilier 29 rue Vernet 75008 Paris E-mail : <a href="mailto:contact@sogenial.fr">contact@sogenial.fr</a></p> <p>Le Prospectus, les derniers documents d'information périodique, le dernier rapport annuel de la SPPPICAV, la dernière Valeur Liquidative, l'information sur les performances passées, ainsi que la composition des actifs de la SPPPICAV peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande écrite de chaque Associé, dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés, à cette même adresse. Pour toute information complémentaire, il est possible de contacter la Société de Gestion au numéro de téléphone 01 42 89 19 52.</p> <p>Le rapport de synthèse annuel de l'évaluateur immobilier est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant dans ce cas à la charge de l'Associé qui en a fait la demande.</p>

\* Ce montant peut-être plus élevé compte tenu des seuils d'investissement minimum réglementaires applicables mentionnés à l'article 4.7 ci-dessus.

Les principales caractéristiques des Actions sont les suivantes :

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur initiale	Souscription initiale minimum*	Souscription ultérieure minimum *
Actions A	FR0014000FQ9	EUR	100 euros**	150.000 euros	1.000 euros
Actions B	XXXXXXXXXXXXXX	EUR	100 euros**	150.000 euros	1.000 euros

\* Ce montant peut-être plus élevé compte tenu des seuils d'investissement minimum réglementaires applicables mentionnés à l'article 4.7 ci-dessus.

\*\* Il est précisé que les Actions A ont été émises à la valeur initiale de 100 euros à compter de la constitution de la SPPPICAV (le 29/07/2021) et que les Actions B seront émises à la valeur initiale de 100 euros à compter de la première souscription aux dites Actions.

La SPPPICAV communique périodiquement de manière annuelle aux Associés :

- 1° le pourcentage d'actifs de la SPPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;

- 2° toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPPICAV ; et
- 3° le profil de risque actuel de la SPPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion.

La SPPPICAV recourant à l'effet de levier communique régulièrement de manière annuelle les informations suivantes :

- 1° tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SPPPICAV, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SPPPICAV donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier ; et
- 2° le montant total du levier auquel la SPPPICAV a recours.

### **Information sur le Règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie »**

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Ces critères sont actuellement en attente de publication au Journal Officiel de l'Union Européenne. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux colégislateurs européens. Nous mettrons à jour cette information en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SPPPICAV ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

Bien que la Société de Gestion ait pris cette décision sur la base de son analyse de la pertinence d'une telle intégration pour la stratégie de la SPPPICAV, rien ne garantit que les facteurs qui sous-tendent son analyse ne changeront pas au fil du temps.

En effet, la Société de Gestion s'engage à mettre en place, à moyen terme (3 ans), une grille de notation de ses actifs existants et à l'étude selon la méthodologie d'évaluation ESG pour prétendre à une labellisation ISR.

### Classification « DISCLOSURE » de la SPPPICAV

La SPPPICAV est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2021, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SPPPICAV ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Toutefois, SOGENIAL IMMOBILIER est sensible aux critères environnementaux et sociaux, elle s'engage dans une démarche progressive d'analyse de son portefeuille immobilier afin de mettre en place une politique de durabilité sur l'ensemble de son patrimoine dans les années à venir. A ce jour, l'analyse du portefeuille n'a cependant pas d'impact sur les décisions financières de la SPPPICAV.

## 3. PRINCIPAUX ACTEURS DE LA SPPPICAV ET ROLE DU CONSEIL IMMOBILIER

### A- PRINCIPAUX ACTEURS DE LA SPPPICAV

- **Société de Gestion** : Sogenial Immobilier, société par actions simplifiée au capital de 725.000 Euros, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille le 26 septembre 2012 sous le numéro GP-12000026, (« **Sogenial Immobilier** » ou la « **Société de Gestion** »), 29 rue Vernet, 75008 Paris.  
Conformément à l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Sogenial Immobilier dispose de fonds propres supplémentaire d'un montant suffisant pour couvrir le risque éventuel de mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.  
La Société de Gestion est responsable du dépôt du dossier de la SPPPICAV à l'Autorité des Marchés Financiers en vue de recueillir un agrément ; des opérations de souscription au capital de la SPPPICAV ; des investissements, directs ou indirects, de la SPPPICAV ; de la gestion et de direction de la SPPPICAV, telles que décrites à l'article 8.1 ci-dessous ; de la publication de la Valeur Liquidative telle que définie à l'article 5.3 ci-après.
- **Conseiller Immobilier** : Bradford Asset Management (Bradford AM), SAS capital de 20.000 €, dont le siège social est sis 231 rue Saint Honoré, 75001 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 892 481 409.
- **Dépositaire et conservateur** : Société Générale, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris. La Société Générale, établissement de crédit, exerce notamment l'activité de banque dépositaire et conservateur.
- **Teneur du registre** : Sogenial Immobilier.
- **Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat** : Sogenial Immobilier.
- **Gestionnaire comptable par délégation** : Cabinet Grandguillaume, 63 Avenue Jean Moulin - 90000 Belfort.
- **Commissaire aux comptes** : MAZARS, Tour Exaltis, 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie
- **Évaluateur immobilier** : BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, dont le siège social est sis 7 promenade Germaine Sablon 75013 Paris
- **Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise** : Sogenial Immobilier

**ROLE DU CONSEILLER IMMOBILIER**

La mise en œuvre du business plan d'acquisition d'Actifs Immobiliers peut être facilitée par le recours à des prestataires de services spécialisés. Au cas particulier, la Société de Gestion a défini une stratégie d'investissement, avec laquelle le business plan d'acquisition de chaque Actif Immobilier devra être cohérent, et pour ce faire, s'adjoindre les services d'une équipe de professionnels expérimentés en gestion d'actifs, en régions, qui soit le Conseiller Immobilier de la SPPPICAV.

Il est préalablement et explicitement précisé, que le Conseiller Immobilier aura uniquement un rôle de sous-traitant, aucun rôle dévolu à la Société de Gestion n'étant délégué à ce Conseiller, et aucune décision du ressort de la Société de Gestion ne pouvant être prise par lui. Il est également rappelé que la Société de Gestion porte, vis-à-vis de la réglementation et des investisseurs, la responsabilité exclusive des décisions de gestion ou d'investissement, et qu'elle exercera dès lors son rôle en toute indépendance et autonomie vis-à-vis du Conseiller Immobilier.

Dans ce contexte, la Société de Gestion a retenu et mandaté la société Bradford AM en tant que Conseil Immobilier.

Le rôle de Bradford AM, en qualité de Conseiller Immobilier, est d'aider à identifier des opportunités d'investissement cohérentes avec l'objectif et la stratégie de gestion tels que définis à l'article 4 ci-dessous, et compatibles avec la durée d'investissement de la Société.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de la Société et de la réalisation des investissements, le Conseil Immobilier aura les missions suivantes :

- Aider à rechercher, identifier et présenter à la Société de Gestion des Actifs Immobiliers dans lesquelles la Société pourrait, directement ou indirectement, réaliser un investissement conforme aux objectifs de gestion ;
- Préparer et proposer les business plans d'acquisition et de redéveloppement, s'il y a lieu, pour chaque Actif Immobilier ; étant entendu que la Société de Gestion pourra décider de retenir ou non les hypothèses et scénarios présentés ;
- Assister la Société et les Filiales dans la supervision et le contrôle des prestataires de services dans le domaine de l'immobilier désignés par la Société de Gestion, notamment :
  - Agents immobiliers ;
  - Prêteurs de deniers ;
  - Architectes ;
  - Promoteurs. ;
  - Gestionnaires locatifs ;
  - Entreprises de Travaux.
- Assister la Société de Gestion à l'occasion des étapes opérationnelles de mise en place de la stratégie de la Société et des investissements, ceci incluant notamment l'accompagnement préalable à l'acquisition, à la structuration de l'éventuel véhicule d'acquisition et de l'éventuel financement et la négociation des contrats d'acquisition et de financement liés à l'acquisition des Actifs Immobiliers.

Par la suite, et pendant toute la durée de vie de la Société, le Conseiller Immobilier exerce les responsabilités suivantes :

- a. Produire toutes analyses et faire toutes recommandations qu'il estime utiles à la Société de Gestion pour concourir au mieux à atteindre les objectifs de gestion et réduire les risques ; et
- b. Mettre en œuvre la stratégie de gestion d'actifs (l'asset management) telle que définie dans le prospectus et par la Société de Gestion, et sur les instructions de cette dernière, notamment en ce qui concerne la mise en place des exploitants, le suivi des travaux, le suivi de la création de valeur des actifs et la coordination des différents prestataires.

- c. Rendre compte à la Société de Gestion de toutes ses actions, de façon régulière, et communiquer à la Société de Gestion tous les reportings que celle-ci demandera, notamment les reportings comptables et financiers.

Il est précisé que le Conseiller Immobilier n'a aucune capacité à prendre des décisions pour le compte de la Société, celles-ci relevant exclusivement de la compétence et de la responsabilité de la Société de Gestion.

Le rapport annuel de la Société mentionnera la nature et le montant global des honoraires perçus par le Conseiller Immobilier dans le cadre de ses missions d'assistance. Les honoraires susmentionnés entreront dans les frais de fonctionnement et de gestion de la Société tels que détaillés à l'article 7.4 ci-dessous.

La Société de Gestion veillera à gérer tout conflit d'intérêt potentiel entre le Conseiller Immobilier et les porteurs d'Actions de la Société, en s'assurant systématiquement :

- De la pertinence des investissements proposés par le Conseiller Immobilier d'une part, au regard de la stratégie d'investissement de la Société, et d'autre part, et plus généralement, au regard de la préservation permanente des intérêts des porteurs ;
- De la bonne mise en œuvre du business plan initialement prévu, de la bonne gestion des actifs et plus généralement, de la conformité des décisions prises et des actions entreprises vis-à-vis de la stratégie de la Société ; et
- De l'opportunité, le cas échéant, de procéder à l'arbitrage d'un actif si cette action devenait nécessaire pour préserver l'intérêt des porteurs d'Actions.

## **4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPPICAV**

### **4.1 OBJECTIF DE GESTION**

L'objectif de la SPPPICAV, qui est dédiée aux Investisseurs Eligibles, est de proposer à ces derniers une performance à long terme et, sur la base de distributions annuelles potentielles, un rendement provenant d'investissements directs ou indirects en actifs immobiliers. Ceux-ci seront essentiellement des actifs en immobilier d'entreprise, existant ou à créer, de bureaux, de commerces, d'activités, d'entrepôts pour l'essentiel. Les actifs seront localisés principalement en France, mais pourront de manière accessoire se situer dans la zone Euro (moins de 20% du portefeuille).

La réalisation de cet objectif pourra être financée par le recours à l'endettement. Le montant cumulé de l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, sera inférieur ou égal à 75% de la valeur des Actifs Immobiliers détenus (crédit-bail inclus), directement ou indirectement par la SPPPICAV.

L'objectif est de rechercher des Actifs Immobiliers permettant, par l'intermédiaire d'un effet de levier, de viser une capitalisation à terme, notamment par l'intermédiaire d'un travail actif d'asset management.

### **4.2 INDICATEUR DE REFERENCE**

Il n'existe pas d'indicateur de référence pertinent pour la classe d'actifs considérée.

L'indicateur de référence le plus proche serait l'indice MSCI France OPCI Biannual Property Fund Index publié semestriellement par MSCI Cet indice mesure le rendement global de la valeur des actifs nets des fonds OPCI Professionnels en France. Cet indice est diffusé par MSCI & l'ASPIM (<https://www.aspim.fr/msci-france-opci-biannual-property-fund-index.html>)

### **4.3 STRATEGIE D'INVESTISSEMENT**

#### **4.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPPICAV**

La stratégie de la Société s'articule autour de plusieurs axes :

- mener une politique active d'entretien et de valorisation de son patrimoine, par des travaux d'entretien voire de rénovation, réhabilitation ou restructuration – de manière ponctuelle, des travaux d'extension et de surélévation pourront être réalisés ;

- accroître la rentabilité de ses actifs par une gestion dynamique des baux à l'occasion notamment des renégociations ; maintenir une politique de gestion locative efficace assurant à la SPPPICAV des taux d'occupation (renouvellement des baux, commercialisation des lots vacants, extension des locataires, ...) et de recouvrement de loyers élevés (suivi régulier de la solvabilité de ses locataires, anticipation de leurs besoins, des prochains départs et arrivées, des restructurations nécessaires) ; travailler sur une optimisation des revenus locatifs (déplafonnement, éviction, changement d'affectation, ...) ;
- cibler l'investissement dans des actifs offrant un couple rendement/risque attractif, ou offrant un potentiel quantifiable de revalorisation à moyen terme ;
- idéalement, diversifier le patrimoine, soit en termes de classes d'Actifs Immobiliers à usage de bureau, de commerce, d'activités ou d'entrepôts, soit en termes de localisation géographique, soit en termes de profil de risque ;
- arbitrer les Actifs Immobiliers qui pourraient ne plus correspondre aux critères d'investissement, ou dont le potentiel de revalorisation est atteint ;
- gérer activement la dette, avec une stratégie consistant à mettre en place un financement dédié pour chaque nouvelle acquisition ou des refinancements ultérieurs, sur des durées moyennes ou longues et de manière à optimiser le taux de rendement interne de chaque investissement.

La SPPPICAV investira essentiellement dans des Actifs Immobiliers en immobilier d'entreprise existant ou à créer de bureaux, de commerces, d'activités ou d'entrepôts, mais pourra de manière ponctuelle se positionner sur toute autre typologie d'Actifs Immobiliers (résidentiel, immobilier d'exploitation, ...), de manière directe ou indirecte.

La SPPPICAV pourra s'endetter, par recours à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, dans la limite d'un ratio d'endettement net de 75% (soit un coefficient de levier de 4) maximum de la valeur des Actifs Immobiliers, au terme de la 3<sup>ème</sup> année d'existence de la SPPPICAV.

Durant les trois premières années de la constitution du patrimoine à compter de l'immatriculation de la SPPPICAV, l'allocation de la poche immobilière pourra osciller entre 0% et 100% du patrimoine de la SPPPICAV.

Durant les trois premières années de la constitution du patrimoine, l'actif de la SPPPICAV pourra être essentiellement constitué de liquidités, soit jusqu'à 100%.

Après les trois premières années de constitution du patrimoine de la SPPPICAV qui suivent l'immatriculation de la SPPPICAV, cette poche immobilière pourra être ramenée au minimum à 80% du patrimoine de la SPPPICAV et pourra représenter jusqu'à 99.6% de l'actif de la SPPPICAV.

Ce ratio sera apprécié, à l'issue d'un délai maximum de trois ans à compter de l'immatriculation de la SPPPICAV, et respecté à la fin de chaque semestre civil.

Après les trois premières années de constitution du patrimoine de la SPPPICAV à compter de l'immatriculation, l'allocation cible de l'actif en actifs liquides correspondra à des dépôts et ou à des liquidités, visant notamment à couvrir les besoins de gestion courante de la SPPPICAV, les sommes en attente d'investissements ou sommes disponibles au cours du processus de désinvestissements et les demandes de rachat de parts, est de 0.4% minimum à 20% maximum de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

#### 4.3.2 Stratégie adoptée pour la poche immobilière

La stratégie adoptée pour la poche immobilière consiste à acquérir, directement ou indirectement (via des sociétés à prépondérance immobilière), des immeubles à usage d'immobilier professionnel, centrée sur les bureaux, le commerce (boutiques et retail parks), les locaux et parcs d'activité, la logistique, avec une possibilité d'acquérir ponctuellement toute autre typologie d'actifs immobiliers (actifs résidentiels, actifs d'exploitation en hôtellerie, santé et loisirs) en France, sur l'ensemble du territoire métropolitain ainsi que dans les territoires et départements d'outre-mer.

Dans l'attente des acquisitions immobilières, tout ou partie des sommes détenues par la SPPPICAV et destinées aux acquisitions immobilières pourront être placées par la SPPPICAV en dépôts dans les conditions prévues à l'article 4.3.5.

La SPPPICAV investira essentiellement dans des actifs isolés, mais pourra ponctuellement acquérir des portefeuilles, afin de favoriser la diversification. Les immeubles dans lesquels investira la SPPPICAV pourront être mono ou multi locataires.

La stratégie va privilégier une exposition maximum sur la poche immobilière.

La stratégie immobilière portera soit directement par la SPPPICAV sur des actifs immobiliers loués ou libres avec en vue leur location, soit indirectement au travers de sociétés à prépondérance immobilière entrant dans le champ de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du Code monétaire et financier, hors les liquidités nécessitées par la gestion courante de la SPPPICAV ou les demandes de rachats de parts.

Les titres doivent être conservés sur une durée de détention la plus longue possible. Ainsi il est recommandé de garder les titres pendant toute la durée de la SPPPICAV soit dix-huit (18) ans et ce afin de pouvoir bénéficier au maximum de la création de valeur mise en œuvre par les équipes de gestion.

La stratégie s'articule autour de deux axes privilégiés :

- 1) d'une part la création de valeur par le développement d'un portefeuille d'actifs immobiliers
- 2) et d'autre part la recherche d'optimisation du rendement annuel et du taux de rendement interne issue du patrimoine existant

Les actifs immobiliers qui seront détenus par la SPPPICAV sont :

- Des immeubles détenus directement
- Des immeubles détenus indirectement au travers de participations dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV et non cotées à prépondérance immobilière (telles que SCI, SA, SAS...)
- Des immeubles détenus indirectement au travers de participations dans des sociétés non contrôlées par la SPPPICAV et non cotées à prépondérance immobilière (telles que SCI, SA, SAS...)
- OPPCI

La SPPPICAV pourra ainsi détenir directement ou indirectement des sociétés immobilières et/ou de sociétés foncières non contrôlées par la SPPPICAV et non cotées jusqu'à 40% de ses actifs.

Compte tenu du marché immobilier et de la volonté d'investir dans des actifs immobiliers, répondant aux objectifs de gestion sus-énoncés, il est possible qu'un délai soit nécessaire entre la réalisation des souscriptions et l'acquisition des premiers actifs immobiliers : de manière temporaire et durant les trois premières années de la constitution du patrimoine, l'actif de la SPPPICAV pourra être essentiellement constitué de liquidités, soit jusqu'à 100%.

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle résultant d'une analyse approfondie des marchés et d'une étude technique détaillée de la qualité des biens immobiliers.

D'une manière générale, les investissements immobiliers pourront être réalisés dans toutes les formes d'actifs éligibles prévus à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier.

Les investissements immobiliers pourront, dès lors qu'ils répondent aux critères définis dans l'objectif de gestion, prendre les formes suivantes :

Actifs Immobiliers	Limites d'investissement de la poche immobilière à l'actif de la SPPPICAV
<b><i>Actifs immobiliers détenus en direct</i></b>	
<p>Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;</li> <li>• (2) Immeubles qu'il fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;</li> <li>• (3) Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme</li> <li>• (4) Droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur les biens énoncés ci-dessus</li> </ul> <p>Les immeubles mentionnés au (2) peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement, de promotion immobilière ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>La SPPPICAV peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au (2), détenus sous les formes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>2. L'emphytéose ;</li> <li>3. Les servitudes ;</li> <li>4. Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> <li>5. Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>6. Les autres droits de superficie ; et</li> <li>7. Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6° ci-dessus.</li> </ol>	<i>Jusqu'à 100%</i>
<b><i>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV et non cotées</i></b>	
<p>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 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> </ol>	<i>Jusqu'à 100%</i>

<p>2. Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct</p> <p>3. Les relations entre la SPPPICAV et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :</p> <p>a. La SPPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</p> <p>b. La SPPPICAV ou sa 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 SPPPICAV 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.</p> <p>c. La SPPPICAV ou sa 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</p> <p>d. La SPPPICAV ou sa Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a et 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, directement ou indirectement, est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</p> <p>e. Ces sociétés s'engagent par un accord écrit avec la SPPPICAV ou sa Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion de la SPPPICAV les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L.214-39 du Code monétaire et financier et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L.214-69 et L.214-81 du Code monétaire et financier.</p>	
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPPICAV et non cotées</b>	
<p>L'actif d'une société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable 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.</p>	<p><i>Jusqu'à 40%.</i></p>

#### 4.3.3. Stratégie adoptée pour la poche financière

La SPPPICAV n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers autres que ceux mentionnés au 4.3.4 ci-dessous.

#### 4.3.4. Recours aux produits dérivés

La SPPPICAV pourra utiliser des instruments financiers à terme et conclure des contrats de gré à gré (tels que swaps, cap, sur taux d'intérêts) uniquement à des fins de couverture de taux et ne pourra, en aucun cas, utiliser ni en couverture ni en exposition du portefeuille des instruments financiers à terme complexe. Ces instruments pourront être négociés sur des marchés réglementés ou organisés ou de gré à gré.

#### 4.3.5. Stratégie adoptée pour la poche liquidités

Durant les trois premières années à compter de l'immatriculation de la SPPPICAV, l'actif de la SPPPICAV pourra être essentiellement constitué de liquidités, soit jusqu'à 100% mais après, l'allocation cible de l'actif en actifs liquides correspondra à des dépôts et/ou à des liquidités, visant notamment à couvrir les besoins de gestion courante de la SPPPICAV, les sommes en attente d'investissements ou sommes disponibles au cours du processus de désinvestissements, est de 0.4% minimum à 20% maximum de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

De manière temporaire, en cas de cession d'actifs immobiliers et dans l'attente de nouvelles acquisitions, les actifs liquides pourront représenter jusqu'à 20% maximum de l'actif de la SPPPICAV au-delà de la troisième année à compter de l'immatriculation de la société en qualité d'OPPCI.

La poche de liquidités sera composée de :

- dépôts à terme de moins de douze mois.  
Ces dépôts, qui doivent être effectués auprès d'un établissement de crédit de l'EEE et conclus conformément à une convention-cadre de la place française ou internationale, auront un terme inférieur ou égal à 12 mois. Ils pourront être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'OPPCI. 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. Il s'agira de certificats de dépôt ou de comptes à terme ;
- 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

Ensemble les "**Actifs Liquides**".

#### 4.3.6. *Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement*

##### Concepts et définitions

Au sens de la réglementation européenne, un investissement durable contribue à des objectifs environnementaux et sociaux tout en veillant à ne causer aucun préjudice important à aucun de ces objectifs.

Un préjudice important causé à l'environnement est réputé exister notamment lorsqu'une activité économique génère des émissions importantes de gaz à effet de serre, augmente les incidences négatives sur le climat, est préjudiciable au bon état et au bon potentiel écologique des eaux, s'avère inefficace dans la gestion et l'utilisation des matières premières et de l'énergie et dans le recyclage des déchets qu'elle produit, est émettrice de polluants de l'air, de l'eau ou des sols, et altère le bon état, la résilience et la conservation des écosystèmes et habitats naturels contribuant à la préservation de la biodiversité.

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement.

Au-delà du caractère potentiellement durable d'un investissement, le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement plus généralement.

##### Facteurs de risques en matière de durabilité

Les événements météorologiques constituant des catastrophes naturelles, et leurs conséquences immédiates comme à long terme, augmentent en fréquence et en intensité (sécheresses, incendies, précipitations, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, submersion définitive de littoraux). Ils sont susceptibles de causer des dommages structurels au patrimoine immobilier de nature à exposer des coûts de travaux importants, impactant la rentabilité, pour en maintenir la valeur et l'usage, et à provoquer de la vacance locative induisant une perte de revenus.

Le possible accroissement des températures, de l'hygrométrie et de la pollution constituent des facteurs qui sont également de nature à faire perdre son attractivité à un bâtiment placé dans un tel environnement, tant pour des locataires utilisateurs que pour de futurs acquéreurs, ce qui se traduirait par une baisse de valeur intrinsèque.

Enfin, l'industrie immobilière étant très exposée aux enjeux climatiques en raison de sa contribution majeure à l'émission de gaz à effet de serre et de sa consommation d'énergie, l'investissement immobilier doit s'attendre à supporter une pression réglementaire et donc un besoin en capitaux croissants pour parvenir à plus de sobriété et d'efficacité, potentiellement au détriment de sa performance financière, sauf à s'exposer à des dommages de réputation majeurs.

##### Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la Société de Gestion peut diligenter des audits environnementaux dont les résultats, si jamais ils révèlent des non-conformités graves, sont susceptibles de remettre en question le projet d'acquisition concerné. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle ne sont pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

La Société de Gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

L'intégration des incidences négatives spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'émission additionnelle de gaz à effet de serre, ou les conséquences de la hausse des valeurs d'actifs sur la mixité sociale, requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas utilisés pour la gestion des fonds relevant de l'Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088. En outre, il est à noter que les fonds gérés par la Société de Gestion détiennent exclusivement des biens immobiliers, sans que la Société de Gestion exerce une influence sur les actions des locataires ou des exploitants de ces actifs, du moment qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur. Les incidences négatives potentielles dues aux actions des locataires (politique de recrutement, etc.) ne sont dès lors pas sous la responsabilité de la Société de Gestion.

#### Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds

Le patrimoine immobilier est exposé au risque de dommages dus à des événements météorologiques extrêmes, tels que des sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes. A mesure que la probabilité de ces événements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également.

Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité (exemple : inondations) peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, qui résulterait dans une perte de loyer. De plus, les dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

#### **4.4. STRATEGIE DE FINANCEMENT ET SURETES**

La SPPPICAV pourra recourir à l'endettement, bancaire ou non bancaire, direct ou indirect, dans le cadre de sa politique d'investissement d'une part, et dans le cadre de la gestion de sa liquidité d'autre part.

Le financement des opérations sera assuré essentiellement par recours à l'endettement, interne (dont notamment des avances en compte courant d'actionnaires, telles que prévues à l'article L.214-36 I 10° du Code monétaire et financier) ou externe, auprès d'établissements bancaires, des tiers dont le financement est conforme à la réglementation applicable ou par des opérations de Crédit-bail.

Conformément à l'article R.214-103 du Code monétaire et financier, les emprunts bancaires seront conclus avec des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de la communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique.

Conformément à l'article R.214-103 du Code monétaire et financier, ces emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'actifs immobiliers (existants ou en l'état de futur achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des actifs immobiliers, et plus généralement toute opération mentionnée à l'article L.214-34 du Code monétaire et financier.

Les emprunts ou avances en compte-courant seront mis en place au niveau de la SPPPICAV ou au niveau de sociétés détenues par la SPPPICAV.

Le taux d'endettement bancaire, non bancaire, direct et indirect de la SPPPICAV ne pourra excéder un ratio maximum de 75% (soit un coefficient de levier de 4) de la valeur des actifs immobiliers, au terme de la 3<sup>ème</sup> année d'existence de la SPPPICAV. Pour l'appréciation de cette limite, il est tenu compte de l'ensemble des emprunts et dettes souscrits directement par la SPPPICAV, par les sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article du L. 214-36 du CMF et par les organismes visés au 5° du I de l'article du L. 214-36 du CMF, à concurrence du prorata des participations détenues directement ou indirectement par l'organisme dans ces sociétés ou organismes.

Par ailleurs, la SPPPICAV pourra consentir, selon les nécessités des dossiers d'acquisition, des sûretés réelles (et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) ou personnelles nécessaires à la conduite de son activité ou celle de ses participations.

Le recours à l'endettement dans le cadre de la gestion de la liquidité est ponctuel et ne sera pas retenu comme outil utilisé systématiquement dans le dispositif de gestion de la liquidité.

La SPPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés non cotées à prépondérance immobilières dont elle détient au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle direct ou indirect.

Pour la conduite de son activité ou celle de ses filiales, la SPPPICAV pourra consentir à la garantie de ses obligations ou de celles de ses filiales au titre de tous endettements et autres engagements souscrits par la SPPPICAV ou ses filiales, toutes sûretés personnelles ou réelles sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, et convenir de tous accords de subordination avec ses créanciers et/ou ceux de ses filiales.

#### 4.4.1. *Financements souscrits et octroyés par la SPPPICAV*

Les emprunts seront mis en place au niveau de la SPPPICAV ou au niveau de sociétés détenues directement ou indirectement par la SPPPICAV. La SPPPICAV pourra octroyer des avances en compte courant aux sociétés détenues directement ou indirectement par elle.

#### 4.4.2. *Financements souscrits par les filiales de la SPPPICAV*

Le financement des opérations au niveau des filiales de la SPPPICAV (SCI) sera assuré essentiellement par recours à l'endettement, interne (dont notamment des avances en compte courant d'actionnaires constituées par la SPPPICAV, telles que prévues à l'article L.214-36 I 10° du CMF) ou externe, auprès d'établissements bancaires ou non bancaires, des tiers dont le financement est conforme à la réglementation applicable ou par des opérations de crédit-bail.

### 4.5. PROFIL DE RISQUE

L'argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces investissements connaîtront les évolutions et les aléas des marchés.

#### 4.5.1. *Les facteurs de risques généraux des OPPCI*

##### 4.5.1.1. Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SPPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée du placement.

##### 4.5.1.2. Risques liés à la gestion discrétionnaire

La méthodologie de gestion de la SPPPICAV par la Société de Gestion repose sur la sélection principalement d'Actifs Immobiliers existants ou à créer, de bureaux, de commerces, d'activités ou d'entrepôts.

Il existe des risques que les Actifs Immobiliers ou certains d'entre eux ne disposent plus à un moment, pour des raisons extrinsèques ou intrinsèques, des meilleurs potentiels de revalorisation, des meilleures performances ou des meilleures garanties.

La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée du placement.

##### 4.5.1.3. Risques liés aux travaux de construction/promotion/développement et redéveloppement

La SPPPICAV peut réaliser des opérations de restructuration d'Actifs Immobiliers, en vue d'une relocation ultérieure au travers notamment de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) ou de contrats de management pourraient être signés. La SPPPICAV pourra également signer des ventes et des baux en l'état futur. Il existe un risque inhérent, en termes de coûts et de délais, dans toutes les opérations de restructuration/rénovation/développement, notamment liées aux délais d'obtention et aux risques de non obtention/ou retrait des autorisations d'urbanisme et/ou d'exploiter, ainsi qu'à la durée de la phase d'achèvement de construction (risques liés à l'absence de livraison ou d'achèvement de l'immeuble, risques de défaillance du promoteur, du maître d'œuvre et des entreprises générales,...) et de levée des réserves qui peuvent être plus importantes que prévue initialement (intempéries, grève, pénuries de matériaux, ...).

En outre, il existe un risque concernant les prestataires extérieurs et/ou sous-traitants réalisant les travaux et pouvant se trouver en défaut, engendrant des retards importants dans la livraison des constructions, dans l'attente de la mise en jeu des diverses garanties (assurances Tout Risque Chantier, Garantie Financière d'Achèvement).

#### 4.5.2. Les facteurs de risques propres à la SPPPICAV et liés à sa stratégie d'investissement

##### 4.5.2.1. Risques liés au marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et connaît périodiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact plus ou moins défavorable sur la valorisation des Actifs Immobiliers détenus, directement ou indirectement, par la SPPPICAV.

Aucune assurance ou garantie ne peut donc être donnée quant au niveau de performance des Actifs Immobiliers.

Le secteur de l'immobilier est influencé par les conditions économiques internationales, nationales, voire régionales et notamment par le niveau de la croissance économique, de l'aménagement urbain, de la demande des ménages, des professionnels ou des entreprises en termes de consommation, du niveau du chômage, de l'inflation et des taux d'intérêts.

La poche immobilière de la SPPPICAV est constituée d'Actifs Immobiliers soumis à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces Actifs Immobiliers subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux de commercialité, soit en fonction de travaux conséquents ou encore de prise en compte de nouvelles normes réglementaires ou législatives.

Ces risques sont réels et leurs survenances peuvent affecter la Valeur Liquidative et entraîner sa baisse.

Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des Actifs Immobiliers de bureaux, commerces, activités ou entrepôts détenus par la SPPPICAV et à ce titre engendrer une baisse de la Valeur Liquidative. Notamment, la fluctuation des taux d'intérêt et des instruments de couverture de taux et la volatilité des marchés financiers peuvent restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'Immeubles détenus par la SPPPICAV et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la SPPPICAV et donc la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

Par ailleurs, les revenus de la SPPPICAV proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité en cas d'impayés ou par la vacance prolongée d'Actifs Immobiliers.

Le style de gestion de la SPPPICAV repose sur la sélection d'actifs immobiliers de bureaux, de commerces, d'activités ou d'entrepôts. Il existe un risque que la SPPPICAV ne soit pas investie à tout moment dans les meilleurs actifs et engendre une baisse de la valeur liquidative.

##### 4.5.2.2. Risques liés au recours à l'endettement

La SPPPICAV a recours à l'endettement dans les conditions mentionnées à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, à savoir que le taux d'endettement direct ou indirect, bancaire et non bancaire de la SPPPICAV ne pourra excéder, au terme de la 3<sup>ème</sup> année d'existence de la SPPPICAV, un ratio maximum de 75% (soit un coefficient de levier de 4) de la valeur des Actifs Immobiliers. L'effet de levier ainsi procuré permet d'amplifier les mouvements du marché et donc la variation de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV. En cas d'évolution défavorable des stratégies mises en place, la Valeur Liquidative de la SPPPICAV pourra baisser de façon plus importante que les marchés sur lesquels elle est investie. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV mais également les risques de perte.

Le recours à l'endettement peut ainsi conduire à une baisse de la valeur liquidative.

#### 4.5.2.3. Risque lié au coût du service de la dette

Malgré une politique éventuelle de couverture du risque de taux, la SPPPICAV pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPPICAV. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut entraîner un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### 4.5.2.4. Risque de crédit

Ce risque est lié à la baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers). La baisse de valeur d'un titre peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### 4.5.2.5. Risques de liquidité

La SPPPICAV est exposée à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeubles nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché. En conséquence, la SPPPICAV pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des Actifs Immobiliers à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise. Cette situation aurait une incidence négative sur la Valeur Liquidative.

#### 4.5.2.6. Risques de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), d'un emprunteur (pour les avances et prêts réalisés par la SPPPICAV) et/ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

### 4.6. 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.

### 4.7. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL

La société acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-36 et suivant du code monétaire et financier.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique. Cet audit sera effectué par la société de gestion avec, le cas échéant, le concours des conseils externes de la société à savoir notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié.

Après signature d'un tel acte notarié, la société devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriété et de bailleur, la société supporte la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des tiers dont les locataires, les riverains et, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

Tout conflit ou toute contestation relative à l'OPPCI qui naîtrait durant la vie de l'OPPCI, ou pendant sa liquidation, sera régi par la Loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents. Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus. La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano. Pour les autres juridictions (y compris les États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

#### **4.8. SOUSCRIPTEURS CONCERNES, PROFIL DE L'INVESTISSEUR ELIGIBLE TYPE**

La SPPICAV est un OPPCI réservé à des Investisseurs Eligibles, dans les conditions visées ci-après.

L'OPPCI ne fait l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

Les Actions ne peuvent donc être souscrites et/ou détenues que par des Investisseurs Eligibles.

Un « **Investisseur Eligible** » est un investisseur répondant aux conditions suivantes : La souscription et l'acquisition des actions de la SPPICAV, directement ou indirectement, est réservée aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier, ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent.

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

L'OPPCI est réservé à 100 Actionnaires au maximum.

##### **Actions A :**

La souscription des Actions A est ouverte à tout Investisseur Eligible déjà titulaire d'Actions A.

##### **Actions B :**

La souscription des Actions B est ouverte à tout Investisseur Eligible non titulaire d'Actions A.

Chaque Investisseur Eligible s'engage à communiquer à la Société de Gestion toute les informations nécessaires à cette dernière pour s'assurer qu'elle est bien un Investisseur Eligible.

Les Actionnaires doivent par ailleurs demeurer des Investisseurs Eligibles conformément à la réglementation.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'Investisseur Eligible.

Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent.

Il est également très fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

## 5. LIQUIDITE DES ACTIONS DE LA SPPPICAV

### 5.1. CARACTERISTIQUES DES ACTIONS DE LA SPPPICAV

Les Actions sont nominatives. Elles ne sont pas admises aux opérations d'Euroclear France.

Les Actions sont fractionnées en millièmes, dénommés fractions d'Actions.

Elles sont divisées en deux catégories : les Actions A et les Actions B, dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

Le profil type de chaque Investisseur Eligible pouvant souscrire à une catégorie d'Action donnée est mentionné à l'article 4.8 ci-dessus.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des titulaires d'une même catégorie d'Actions de la SPPPICAV, en particulier au travers de l'identité stricte :

- de l'information dont ceux-ci disposent, sur la base du Prospectus ou des rapports publiés par la SPPPICAV ou de tout autre document qui pourrait être mis à leur disposition par la Société de Gestion et dont celle-ci s'assure qu'il est adressé à chacun d'entre eux ; et
- des modalités (y compris financières) de souscription et de rachat des Actions de même catégorie.

### 5.2. DROITS ATTACHES AUX ACTIONS DE LA SPPPICAV

Sous réserve que la SPPPICAV soit en mesure de procéder à ces remboursements les titulaires d'Actions A et B ont le droit de recevoir un montant *pari passu*, jusqu'à ce qu'ils aient reçu un montant égal au montant de leur souscription libérée.

Si la SPPPICAV ne dispose pas des fonds nécessaires pour procéder à ces remboursements, les titulaires d'Actions A et B recevront un remboursement au prorata de leurs souscriptions respectives.

### 5.3. VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net divisé par le nombre d'Actions en circulation (la « **Valeur Liquidative** »). Les actifs de la SPPPICAV sont évalués selon les méthodes définies à l'article 9.4 ci-après.

Les souscriptions et rachats d'Actions sont effectués sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Ordres, soit à cours inconnu.

La Valeur Liquidative est établie pour la première fois le jour où est déposé le capital initial (valeur d'origine du véhicule), puis tous les trois (3) mois, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année (chacune, la « **Date d'Établissement de la Valeur Liquidative** »).

La Valeur Liquidative est publiée dans un délai de quarante (40) Jours Ouvrés à compter de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. La Valeur Liquidative est transmise à l'Autorité des marchés financiers le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative est portée à la connaissance des Associés sur demande auprès de la Société de Gestion.

### 5.4. DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE

La durée de placement recommandée est de 18 (dix-huit) années au moins. Il est recommandé d'avoir une durée de placement jusqu'à la liquidation de la SPPPICAV. Dans l'hypothèse de la prorogation de la SPPPICAV il est recommandé de garder les Actions jusqu'au terme de la prorogation de la SPPPICAV.

## 5.5. MODALITES DES SOUSCRIPTIONS ET RACHATS

Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées par la Société de Gestion et sont exécutées :

- jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative à la valeur nominale des Actions telle que définie à l'article 5.5.1 ci-dessous ; et
- à compter de la première Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Ordres (telle que définie ci-après), soit à cours inconnu.

(le "**Prix de Souscription**").

Les demandes de souscription et de rachat sont reçues par la Société de Gestion (à l'adresse mentionnée à l'article 3 ci-dessus) au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) quatre (4) Jours Ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Ordres** »).

Les détails des informations sur les souscriptions et les rachats d'Actions sont précisés ci-après.

Le Prix de Souscription est majoré de la Commission de Souscription Acquise et de la Commission de Souscription non Acquise (telles que définies ci-après).

### 5.5.1. Règles applicables aux souscriptions

#### 5.5.1.1. Montant minimum de souscription

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur initiale	Souscription initiale minimum*	Souscription ultérieure minimum
Actions A	FR0014000FQ9	EUR	100 euros	150.000 euros	1.000 euros
Actions B	XXXXXXXXXXXX	EUR	100 euros	150.000 euros	1.000 euros

\* Ce montant peut être plus élevé compte tenu des seuils d'investissement minimum réglementaires applicables mentionnés à l'article 4.8 ci-dessus.

\*\* Il est précisé que les Actions A ont été émises à la valeur initiale de 100 euros à compter de la constitution de la SPPICAV (le 29/07/2021) et que les Actions B seront émises à la valeur initiale de 100 euros à compter de la première souscription aux dites Actions.

#### 5.5.1.2 Période de souscription

La période de souscription s'ouvre à la date d'agrément de la SPPICAV.

#### 5.5.1.3. Associé qui détient plus de 10% des Actions de l'OPPCI

Conformément à l'article 422-135 du RGAMF, tout Associé doit informer, au moment de la souscription ou du transfert d'Actions, la Société de Gestion dès qu'il franchit le seuil de 10% des Actions de l'OPPCI.

Ce seuil est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions émises par l'OPPCI à la date de souscription ou de transfert. Le Nombre Total d'Actions émises peut être renseigné par la Société de Gestion sur demande. La suspension des ordres de souscriptions et/ou la fermeture des souscriptions peut être obtenue en écrivant à l'adresse [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr) avec accusé de réception au plus tard dans les quatre (4) Jours Ouvrés précédant la Date Limite de Centralisation des Ordres correspondant à la mise en œuvre de ces décisions par la Société de Gestion. La fermeture des souscriptions fera l'objet d'une information préalable du Dépositaire.

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

## 5.5.1.4. Commission de souscription non acquise et acquise à la SPPPICAV

Des commissions de souscription non acquises à la SPPPICAV pourront être prélevées par la Société de Gestion lors de la souscription par des Investisseurs Eligibles aux Actions A et B (la « **Commission de Souscription Non Acquise** »). Le montant de cette Commission de Souscription Non Acquise ne pourra excéder 5% (pas de TVA) du montant de la souscription réalisée.

Comme l'impose l'article 422-129 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPPICAV est prélevée lors de la souscription des Actions A et B, afin de couvrir les frais d'acquisition et droits d'enregistrement par la SPPPICAV à l'occasion de la constitution de son patrimoine immobilier (la "**Commission de Souscription Acquise**").

La Commission de Souscription Acquise est assise sur la Valeur Liquidative des Actions souscrites. Elle ne peut excéder un pourcentage égal à 7% de la Valeur Liquidative des Actions souscrites sauf modification décidée dans les conditions prévues par la réglementation.

Le montant de la Commission de Souscription Acquise sera réactualisé chaque année et évoluera en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

La Commission de Souscription Acquise est prélevée à l'occasion du paiement du Prix de Souscription.

Dans le cas où un unique Actionnaire adresserait simultanément une ou plusieurs demandes de rachat et une ou plusieurs demandes de souscriptions à la Société de Gestion, l'Assiette de la Commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera égale à la différence, si elle est positive, entre les montants souscrits et les montants rachetés. Dans le cas contraire, l'Assiette de la Commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera nulle.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le niveau des frais directs et indirects (maximum) auquel est exposée la SPPPICAV. La rentabilité de l'investissement envisagé suppose une performance élevée et continue des marchés immobiliers et financiers.

Frais à la charge du souscripteur, prélevé lors de la souscription	Assiette	Taux/ Barème Maximum (2)
<b>Commissions de Souscription Non Acquise - Actions A et B</b>	Montant de la souscription	Maximum 5% (pas de TVA)
<b>Commission de Souscription Acquise - Actions A et B <sup>(1)</sup></b>	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions A ou B souscrites	7% sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée.

(1) Ces commissions ne s'appliquent pas aux ordres combinés, c'est-à-dire, aux les ordres de rachat suivis d'ordres de souscription pour une même catégorie d'Actions, sur un même nombre d'actions, à la même Date d'Établissement de la Valeur Liquidative et pour un même Associé.

➤ Versements Complémentaires

La fraction non libérée des Actions souscrites est libérée sur appels de fonds successifs (les "**Appels de Fonds**") à l'initiative exclusive de la Société de Gestion au fur et à mesure des besoins d'investissement de la SPPPICAV (les « **Versements Complémentaires** »).

La Société de Gestion notifie aux Associés, par tout moyen approprié déterminé par la Société de Gestion, moyennant un préavis au moins égal à vingt (20) Jours Ouvrés, le montant et la date de versement de chacun des Versements Complémentaires (la « **Date d'Exigibilité** »).

Les souscripteurs prennent, en souscrivant, l'engagement irrévocable d'exécuter l'ensemble des obligations mises à leur charge par les Appels de Fonds.

Lorsque les Actions n'ont pas été intégralement libérées, le souscripteur et les cessionnaires successifs sont tenus solidairement de la fraction non libérée des Actions souscrites.

➤ Défaillance d'un Associé

A défaut pour l'Associé de libérer les Versements Complémentaires conformément aux Appels de Fonds de la Société de Gestion, les sanctions prévues à l'article L.214-61-1 du CMF seront applicables.

En cas de cession d'Actions non intégralement libérées et avec l'accord de la Société de Gestion, l'Associé et les cessionnaires successifs sont tenus solidairement du montant non libéré de celles-ci dans les conditions prévues à ce même article L.214-61-1 alinéa 4 du CMF.

#### 5.5.1.5. Modalités de passation des ordres et entité chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscription sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) à la Date Limite de Centralisation des Ordres soit au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) quatre (4) Jours Ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Les demandes de souscription sont centralisées par la Société de Gestion et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Ordres, soit à cours inconnu.

Les souscriptions effectuées en numéraire ou en nature, peuvent porter sur un nombre entier d'Actions ou sur une fraction d'Actions, chaque Action étant divisée en millièmes.

Les versements devront être réalisés par virement sur le compte de la SPPPICAV ouvert auprès du Dépositaire.

A titre d'exemple, un Associé souhaitant souscrire des Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative datée du 31 mars de l'année N devra faire parvenir son ordre de souscription dans un délai permettant sa prise en compte avant le 27 mars de l'année N à 12 heures à la Société de Gestion soit quatre (4) Jours Ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative datée du 31 mars de l'année N. Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du 31 mars de l'année N. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

#### 5.5.1.6. Délais de livraison

Le délai de livraison des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Ordres et la date de livraison des Actions par la Société de Gestion est de trois (3) mois maximum dans des conditions normales de marché.

Le délai applicable de livraison des Actions sera précisé à tout moment aux Associés par la Société de Gestion.

#### 5.5.1.7. Bulletin de souscription

Chacun des souscripteurs signe un bulletin de souscription par lequel :

- i) il s'engage, de façon ferme et irrévocable, à réaliser un versement, à la demande de la Société de Gestion, à concurrence du Prix de Souscription de chacune des Actions souscrites majoré de la totalité des Commissions de Souscriptions non Acquises et/ou, le cas échéant, des Commissions de Souscription Acquises, calculées sur la base du Prix de Souscription ;
- ii) il reconnaît avoir été averti que la SPPPICAV a adopté les règles d'investissement sans le cadre d'un OPCI Professionnel ;

- iii) il reconnaît que la souscription et/ou la détention des Actions de la SPPPICAV est réservée aux Investisseurs Eligibles ; et
- iv) il reconnaît avoir bien compris la nature et l'intensité des risques de tous types décrits à l'article 0 ci-dessus.

### 5.5.2. Règles applicables aux rachats

#### 5.5.2.1. Période de Blocage

Les rachats d'Actions de la SPPPICAV ne sont autorisés qu'à l'expiration d'un délai de trois (3) ans à compter de l'agrément de la Société en tant que SPPPICAV (« **Période de Blocage** »).

#### 5.5.2.2. Commission de rachat non acquise à la SPPPICAV

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPPICAV ne sera prélevée.

#### 5.5.2.3. Commission de rachat acquise à la SPPPICAV

Aucune commission de rachat acquise à la SPPPICAV ne sera prélevée.

Commissions non acquises facturées à l'investisseur	Assiette	Taux/ Barème
<b>Commission de rachat non acquise à l'OPPCI – Actions A et B</b>	Valeur liquidative de l'Action X Nombre d'Actions A ou B rachetées	Néant
Commissions acquises facturées à l'investisseur	Assiette	Taux
<b>Commission de rachat acquise à la SPPPICAV – Actions A et B</b>	Valeur Liquidative de l'Action X Nombre d'Actions A ou B rachetées	Néant

#### 5.5.2.4. Suspension des rachats portant sur un nombre d'Actions supérieur à un pourcentage du total des Actions de la SPPPICAV

A l'issue de la Période de Blocage, et jusqu'à la fin de la dix-huitième année suivant l'agrément de la SPPPICAV, conformément à l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier et à l'article 422-134-1 du RGAMF, dans l'hypothèse où un (ou plusieurs Actionnaires) demande(nt) le rachat de plus de 0,1% du nombre total d'Actions de la SPPPICAV, la Société de Gestion pourra décider de ne pas exécuter la fraction de la(les) demande(s) de rachat portant sur plus de 0,1% dudit nombre d'Actions.

L'(es) Actionnaire(s) dont la demande de rachat a été partiellement suspendue en application des stipulations ci-dessus exposées sera (ont) informé(s) par courrier recommandé avec avis de réception et courriel de la décision de la Société de Gestion, de la justification de ladite décision ainsi que des modalités d'exécution fractionnée retenues. La fraction non-exécutée des ordres de rachat sera reportée à la prochaine Date d'Établissement de la Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment.

Pour procéder à ces rachats, la SPPPICAV utilisera les liquidités mentionnées à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ci-dessus ou, à défaut, le produit de la vente d'actifs immobiliers.

#### 5.5.2.5. Prix de rachat

A l'issue de la Période de Blocage, le prix de rachat des Actions (le « **Prix de Rachat** ») est égal à la première Valeur Liquidative établie à la suite de la Date Limite de Centralisation des Ordres suivant la demande de rachat concernée.

Le Prix de Rachat sera diminué, le cas échéant, de la Commission de Rachat Acquise et/ou, le cas échéant, de la Commission de Rachat Non Acquise, telles que détaillées aux articles 5.5.2.2 et 0 ci-dessus.

#### 5.5.2.6. Modalités de passation des ordres et entité chargée de la réception des ordres de rachat

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris), quatre (4) jours avant à la Date Limite de Centralisation des Ordres.

Les demandes de rachat sont centralisées par la Société de Gestion et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Ordres, soit à cours inconnu.

A titre d'exemple, un Associé souhaitant faire racheter ses Actions sur la Valeur Liquidative du 30 juin année N, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 24 juin année N à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin année N sera calculée et publiée le 25 août année N, et le Dépositaire règlera les rachats au plus tard le 24 décembre année N. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

#### 5.5.2.7. Délai de règlement

A l'issue de la période de blocage et sauf en cas de suspension partielle des demandes de rachat tel que prévus au paragraphe (d) de l'article 5.5.2 ci-dessous, le délai de règlement des rachats, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Ordres et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de six (6) mois maximum dans des conditions normales de marché. Toutefois, ce délai pourra être réduit et ramené à trois (3) mois sur décision de la Société de Gestion dans les conditions normales de marché si les contraintes de liquidité de la SPPPICAV le permettent.

Le délai de règlement des rachats applicable est précisé à tout moment aux Associés par la Société de Gestion.

L'attention des Investisseurs Eligibles est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé, par un Associé, après la Date Limite de Centralisation des Ordres ne sera pas exécuté sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette Date Limite de Centralisation des Ordres mais sur celle établie sur la deuxième Valeur Liquidative établie après cette Date Limite de Centralisation des Ordres. Dans ce cas, peut s'écouler un délai de 3 mois et quatre (4) Jours Ouvrés entre la date de passation de l'ordre et la date au plus tard de règlement du rachat par le Dépositaire.

#### 5.5.2.8. Ordres combinés

Nonobstant toute stipulation contraire figurant dans le Prospectus, les ordres combinés rachat / souscription sont exonérés de toutes commissions de souscription et de rachat, qu'elles soient acquises ou non à la SPPPICAV, pour autant que ces ordres soient exécutés pour le même Associé, pour le même nombre d'Actions et à la même Date d'Etablissement de Valeur Liquidative.

## 6. PROROGATION, DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SPPPICAV

### 6.1. PROROGATION DE LA SPPPICAV

Ainsi que le prévoit l'article 32 des statuts, la Société de Gestion ou le Conseil d'Administration peuvent à tout moment proposer aux Associés la prorogation de la SPPPICAV.

Un accord à l'unanimité des Associés est indispensable.

L'Assemblée Générale des Associés, convoquée en session extraordinaire, statuera sur la décision de proroger ou non la SPPPICAV.

## **6.2. DISSOLUTION ANTICIPEE**

Conformément à l'article L.225-246 du Code de commerce, l'Assemblée Générale Extraordinaire votant à la majorité des 2/3 peut prononcer à tout moment la dissolution anticipée de la SPPPICAV afin de répartir, après paiement des créanciers, le montant issu de la liquidation des actifs de la SPPPICAV entre les Associés.

A l'issue de la durée prévue dans les statuts (article 32), soit dix-huit (18) ans, la SPPPICAV sera dissoute, à moins que l'assemblée générale extraordinaire n'ait voté une prolongation de la durée de vie de la SPPPICAV.

## **6.3. LIQUIDATION**

A l'expiration du terme fixé par les statuts, en cas de survenance d'un cas de liquidation prévu par la loi ou les règlements applicables à la SPPPICAV, ou encore en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, l'assemblée générale décide, sur la proposition du Conseil d'Administration, la liquidation de la SPPPICAV.

Le commissaire aux comptes évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de la liquidation et les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice précédent. Ce rapport est mis à la disposition des Associés.

Le Président détermine, au vu du rapport du commissaire aux comptes, les conditions de la liquidation ainsi que les modalités de répartition des actifs de la SPPPICAV. Elle peut décider que le rachat se fera en nature lorsque la liquidation est réalisée par rachat des Actions.

Le Président assumera les fonctions de liquidateur.

Le liquidateur représente la SPPPICAV. Sa nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs mais non à ceux du commissaire aux comptes. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible, en numéraire ou en nature, entre les Associés.

Le liquidateur peut, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire, faire l'apport à une autre société de tout ou partie des biens, droits et obligations de la Société dissoute, ou décider la cession à une société ou à toute autre personne de ses biens, droits et obligations.

L'assemblée générale, conserve pendant la liquidation les mêmes attributions que durant le cours de la vie de la SPPPICAV ; elle a notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au liquidateur.

## **7. FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION – COMMISSIONS**

### **7.1. FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION**

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. La SPPPICAV règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPPICAV, à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ; toutefois la mise en place d'éventuels financements par la Société de Gestion ferait l'objet d'une facturation distincte ;
- gestion des Actifs Immobiliers, à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de constructions, 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 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour, les honoraires du Conseiller Immobilier ; et

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

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

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (conseil d'administration), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ; et
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux de l'évaluateur immobilier.

## **7.2. FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIERE**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, en fonction de la stratégie de la SPPPICAV et des conditions de marché.

La SPPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPPICAV :

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

Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SPPPICAV dès lors que ces honoraires ne se rapportent à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

## **7.3. FRAIS ET COMMISSIONS LIES AUX OPERATIONS DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES ET FINANCIERES**

### **7.3.1. Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liés 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 vente d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateur, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ; et
- 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 de banque et/ou d'intermédiaires, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

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

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

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

### 7.3.3. *Commissions de mouvements liés 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 peuvent être perçus sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

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

### 7.3.4. *Frais indirects*

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPPPICAV 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 SPPPICAV prévoit d'investir plus de 20% de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

### 7.3.5. *Commission de surperformance (Actions B uniquement)*

Dans l'hypothèse d'une performance de la SPPPICAV depuis l'origine conduisant à un Taux de Rendement Interne (TRI) annuel supérieur à 13% (étant précisé que la notion de « Taux de Rendement Interne (TRI) » désigne le taux de rendement interne de l'opération pour les investisseurs, le TRI étant calculé en fonction de la somme investie par l'investisseur par rapport à l'ensemble des dividendes, remboursement de capital et/ou de compte courant ou assimilé, réduction de capital et/ou boni de liquidation, sur la durée de l'investissement) (la « **Surperformance** »), le Conseiller Immobilier percevra une commission de Surperformance égale à 20% HT maximum de la différence, si elle est positive, entre l'actif net de la SPPPICAV à la date de calcul et l'Assiette de Référence (tel que ce terme est défini ci-après) (la « **Commission de Surperformance** »). La Commission de Surperformance est prélevée uniquement sur les Actions B.

L'Assiette de Référence est égale à la valeur capitalisée à 13% des sommes versées à la SPPPICAV par les associés (titulaires d'Actions B) depuis l'origine, diminuée de la valeur capitalisée à 13% des sommes versées par la SPPPICAV aux associés (titulaires d'Actions B) depuis l'origine (l'« **Assiette de Référence** »).

La Commission de Surperformance non versée fait l'objet de provisions lors du calcul de chaque valeur liquidative en fonction de l'évolution de la performance de la SPPPICAV :

- si la différence entre l'actif net de la SPPPICAV, à la date de calcul, et l'Assiette de Référence, est en augmentation par rapport au calcul précédent, la différence fera l'objet d'une provision supplémentaire au titre de la Commission de Surperformance, calculée comme sus indiqué ;

- si cette même différence est en diminution par rapport au calcul précédent, toute provision passée précédemment sera réajustée par une reprise sur provision. Les reprises sur provision sont plafonnées à hauteur des dotations antérieures.

**7.4. LA COMMISSION DE SURPERFORMANCE EST DEFINITIVEMENT ACQUISE ET PAYABLE AU CONSEILLER IMMOBILIER LORS DE LA LIQUIDATION DE LA SPPPICAV. TABLEAU DE SYNTHESE DES FRAIS**

Le tableau de synthèse ci-dessous liste les frais supportés par la SPPPICAV :

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
<b>Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers</b>	Prix d'achat, droits exclus, des Actifs Immobiliers	Frais réels
<b>Commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers</b>	Prix d'achat, droits inclus, des Actifs Immobiliers	Maximum de 3% HT
<b>Commissions de mouvements liés à l'investissement en valeurs mobilières</b>	Actifs Financiers et placement des liquidités	Maximum de 4% HT
<b>Frais de fonctionnement et de gestion (y compris les honoraires du Conseiller en immobilier)</b>	<p><u>Sur Actif Brut :</u></p> <p><u>Sur Actif Net :</u></p>	<p><b><u>Pour les Actions A :</u></b></p> <p>-Sur Actif Brut : 2,50% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée, dont 0,5 % TTC pour la société de gestion ;</p> <p>-Sur Actif Net : 10% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée, dont 2,5 % TTC pour la société de gestion.</p> <p><b><u>Pour les Actions B :</u></b></p> <p>-Sur Actif Brut : 3 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée, dont 1 % TTC pour la société de gestion ;</p> <p>-Sur Actif Net : 12 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée, dont 4 % TTC pour la société de gestion.</p>

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
<p><b>Frais d'exploitation immobilière hors commissions de mouvement</b></p>	<p><u>Sur Actif Brut :</u></p> <p><u>Sur Actif Net :</u></p>	<p><b><u>Pour les Actions A :</u></b></p> <p>-Sur Actif Brut : 3% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée ;</p> <p>-Sur Actif Net : 12% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée.</p> <p><b><u>Pour les Actions B :</u></b></p> <p>-Sur Actif Brut : 3,5% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée ;</p> <p>-Sur Actif Net : 14% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée.</p>
<p><b>Commission de Surperformance</b></p>	<p>Différence, si elle est positive, entre l'actif net de la SPPPICAV à la date de calcul et l'Assiette de Référence (égale à la valeur capitalisée à 13% des sommes versées à la SPPPICAV par les associés (titulaires d'Actions B) depuis l'origine, diminuée de la valeur capitalisée à 13% des sommes versées par la SPPPICAV aux associés (titulaires d'Actions B) depuis l'origine)</p>	<p><b><u>Pour les Actions B uniquement :</u></b></p> <p>20% HT maximum de l'Assiette (pour un TRI annuel supérieur à 13%)</p>

Pour toute information complémentaire, l'Associé pourra également se reporter au rapport annuel de la SPPPICAV.

## 8. ORGANES DE GOUVERNANCE

### 8.1. PRESIDENT

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés par actions simplifiées (SAS) s'applique à la SPPPICAV.

Néanmoins, la SPPPICAV est dirigée par un président (le "**Président**"), désigné dans les Statuts, lequel désigne un représentant permanent.

Conformément à l'article L.214-63 du CMF, les fonctions de Président sont assurées par la Société de Gestion, sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les statuts.

Le Président désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente. Lorsqu'il met fin aux fonctions de son représentant permanent, le Président est tenu de pourvoir en même temps à son remplacement.

Les fonctions de Président prennent fin soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire. Le Président est révocable à tout moment par l'assemblée générale des Associés de la SPPPICAV, étant entendu que la révocation ne prend effet, aussi longtemps que la SPPPICAV est un OPPCI, qu'à compter de la désignation d'une nouvelle société de gestion.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois, lequel pourra être réduit à la discrétion de l'assemblée générale extraordinaire.

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée par tout moyen à la collectivité des Associés.

Le Président dirige la SPPPICAV et la représente à l'égard des tiers.

A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPPICAV, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales ou réglementaires et les présents statuts à la collectivité des Associés.

Le Président agit en toutes circonstances et s'interdit de prendre ou mettre en œuvre toute Décision Importante qui n'aurait pas fait l'objet d'un avis favorable préalable du conseil d'administration de la SPPPICAV.

### 8.2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### 8.2.1. Modalités de désignation des membres du conseil d'administration

La SPPPICAV est administrée par un conseil d'administration de 3 (trois) membres au moins et de 10 (dix) membres au plus (le "**Conseil d'Administration**"), désignés, pour les premiers, par les statuts, et nommés, pour les suivants, par la collectivité des Associés.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) années, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Décisions Collectives des associés statuant sur l'approbation des comptes sociaux consécutives.

Tout administrateur sortant est rééligible. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par la collectivité des Associés.

Les fonctions de chaque membre du conseil d'administration prennent fin à l'issue de la décision collective des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat, étant entendu que, si la collectivité des Associés n'est pas réunie au cours de cette année, lesdites fonctions du membre intéressé prennent fin le trente et un (31) décembre de la même année.

Tout administrateur peut être nommé pour une durée inférieure à six (6) années lorsque cela sera nécessaire pour que le renouvellement du conseil d'administration reste aussi régulier que possible et complet dans chaque période de six (6) ans.

Le conseil d'administration élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, mais sans que cette durée puisse excéder celle de son mandat d'administrateur, ni déroger à la limite d'âge prévue aux statuts, un président du conseil d'administration qui doit être obligatoirement une personne physique.

Si le président du conseil d'administration le juge utile, il nomme également un ou plusieurs vice-présidents et peut aussi choisir un secrétaire, même en dehors de son sein. Le président du conseil d'administration et le vice-président peuvent toujours être réélus.

#### *8.2.2. Missions du conseil d'administration*

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi à la collectivité des Associés, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Président est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration.

### **8.3. MODALITES DE CONVOCATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation de son président ou de la Société de Gestion aussi souvent que l'intérêt de la SPPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux (2) mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au président du conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le président du conseil d'administration est lié par ces demandes.

La visioconférence ou l'audioconférence sont admises. Dans ce cas, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou d'audioconférence.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil d'administration par tous moyens, même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit indiqué dans la convocation, y compris à l'étranger.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du conseil d'administration.

Un administrateur peut donner, même par lettre ou télécopie, mandat à un autre administrateur de le représenter. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du conseil d'administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage, la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Si le conseil d'administration a lieu en visioconférence ou audioconférence, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou audioconférence.

Le quorum est de 50% au moins des membres du conseil d'administration.

Les membres du conseil d'administration devront remettre à la Société de Gestion tous éléments utiles à celle-ci pour vérifier leur identité, ainsi que des coordonnées courriel ou téléphonique permettant de les contacter.

Les membres du conseil d'administration devront indiquer à la Société de Gestion toutes les activités qu'elles exercent en dehors de leurs fonctions d'administrateur de la SPPPICAV lorsque les premières sont significatives par rapport aux secondes, et les éventuels conflits d'intérêts susceptibles d'en résulter.

## **9. EVALUATION ET COMPTABILISATION**

### **9.1. PRINCIPE ET METHODE DE COMPTABILISATION**

Les conventions générales comptables sont appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

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

La SPPPICAV se conforme aux règles posées par le règlement n°2014-06 homologué le 26 décembre 2014 du Comité de réglementation comptable relatif aux règles comptables applicables aux OPCI.

La devise de comptabilité est l'euro. Les actifs libellés en devise sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base du taux de change relevé à Paris au jour de l'évaluation.

### **9.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont évalués sur la base du montant nominal, plus ou moins, la différence d'estimation correspondante, et ce, sur la base de la méthode de l'engagement.

### **9.3. COMPTE DE REGULARISATION DES REVENUS ET PLUS VALUES**

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

### **9.4. REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS**

#### *9.4.1. Actifs à caractère immobilier*

La Société de Gestion évalue les Immeubles et droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV à la valeur actuelle, par référence à la valeur de marché.

Conformément à la 5<sup>ème</sup> édition de la "charte de l'expertise en évaluation immobilière" éditée par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière le 22 mai 2017, 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 :
  - o la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
  - o un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;

- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
  - que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ; 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 donnée. 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.

Elle s'appuie sur les travaux réalisés par l'expert immobilier selon les règles suivantes :

- au moins deux fois par an et à 6 mois d'intervalle, chaque actif est évalué par l'évaluateur immobilier (dans l'hypothèse d'une pluralité d'évaluateurs immobiliers : l'un établirait la valeur de l'actif et le second procéderait à l'examen critique de cette valeur) ; une fois par an, chaque actif fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par l'évaluateur immobilier ; (dans l'hypothèse d'un pluralité d'experts, chacun d'eux procéderait alternativement d'un exercice sur l'autre à l'expertise immobilière.)

La procédure d'évaluation mentionnée ci-dessus s'applique aux Actifs Immobiliers mentionnés au 1° du I de l'article L.214-36 du CMF et aux Immeubles et droits réels détenus par les sociétés mentionnées au 2° et 3° du I du même article qui satisfont aux conditions posées à l'article R.214-83 et suivant du CMF.

Pour la détermination de la valeur des Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés mentionnées au 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du CMF qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article R.214-83 et suivant du CMF, l'intervention d'évaluateur consiste en un examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la Société de Gestion pour établir la valeur des titres et de la pertinence de celles-ci. Cet examen a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle.

Les Immeubles en cours de construction sont également évalués à leur valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle de façon fiable et continue, auquel cas l'Immeuble est maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement

Les avances en comptes 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.

#### 9.4.2. Actifs financiers

Toutes les valeurs mobilières qui composent le portefeuille sont enregistrées à leur coût d'acquisition et évaluées à la valeur de marché, frais exclus.

Les actifs financiers sont évalués lors de chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative selon les méthodes décrites ci-dessous.

Il est précisé que, dans tous les cas, les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués au dernier prix de marché disponible.

Les titres cotés sont évalués à leur valeur boursière - coupons courus inclus sur la base du cours de clôture du jour. Toutefois, les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, ou cotées par des contributeurs et pour lequel le cours a été corrigé, de même que les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé, sont évalués à leur valeur probable de négociation. Les prix sont corrigés par la Société de Gestion en fonction de sa connaissance des émetteurs et/ou des marchés.

Les Organismes de Placement Collectif (OPC) sont évalués sur la base de la dernière valeur liquidative connue, à défaut à la dernière valeur estimée.

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui applicable à des émissions de titres équivalents affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur. En l'absence de sensibilité, les titres d'une durée résiduelle égale à trois mois sont valorisés au dernier taux jusqu'à l'échéance et pour ceux acquis à moins de trois mois, les intérêts sont linéarisés.

#### 9.4.3. Instruments financiers à terme

La méthode retenue par la Société de Gestion pour le calcul du ratio d'engagement de la SPPPICAV sur les instruments financiers à terme est la méthode de calcul de l'engagement.

### 9.5. REGLES D'EVALUATION DE L'ENDETTEMENT

La valeur actuelle des emprunts correspond à leur valeur contractuelle incluant l'ensemble des clauses du contrat. Il sera tenu compte des intérêts courus et des options de sortie attachées à un terme anticipé à l'emprunt.

## 10. REGIME FISCAL

Une note sur le régime fiscal de la SPPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

Les plus-values et revenus éventuels liés à la détention des actions de la SPPPICAV peuvent être soumis à taxation, en fonction du régime fiscal de chaque Associé. Des précisions peuvent être obtenues sur demande auprès de la Société de Gestion.

## 11. DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE

L'exercice fiscal de la SPPPICAV se clôturera le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SPPPICAV jusqu'au 31 décembre 2021.

## 12. MODALITES DE DISTRIBUTION

La SPPPICAV a pour objectif de distribuer à ses Associés des revenus représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.

Conformément à ses obligations légales, la SPPPICAV distribuera :

- au moins 85% des produits des Immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens, au sens de l'article L 214-36 I 1° du CMF, au titre de l'exercice de leur réalisation ;
- au moins 50% des plus-values nettes résultant de la vente 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 répondant aux conditions de l'article L.214-36 I 2° ou 3° du CMF, réalisées au cours de l'exercice ou lors de l'exercice précédent, au sens de l'article L.214-36 I b) 2° dudit Code ; et
- 100% des dividendes en provenance de sociétés de capitaux mentionnée au 3° du I de l'article L. 214-36 du CMF bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières au titre de l'exercice de leur réalisation.

A cet effet, un dividende annuel sera versé dans les cinq (5) mois suivant la clôture de l'exercice au titre des plus-values immobilières et des revenus perçus au cours de l'exercice.

### **13. INFORMATIONS DIFFUSEES PAR LA SPPPICAV**

Toute demande d'information relative à la SPPPICAV peut être adressée à :

**Sogenial Immobilier** – 29 rue Vernet - 75008 Paris - <http://sogenial.fr/>

L'établissement et la publication de la Valeur Liquidative sont réalisés par le Cabinet GRANDGUILLAUME sous la responsabilité de la Société de Gestion.

Le centralisateur des ordres de souscription ou de rachat est la Société de Gestion.

La Valeur Liquidative et le Nombre Total d'Actions émises par la SPPPICAV sont disponibles sur demande au 01 42 89 19 52.

**Annexe**  
**Définitions**

<b>Actif Immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du CMF
<b>Actifs Liquides</b>	Est défini à l'article 4.3.4
<b>Actif Net</b>	Total Actifs – total passif
<b>Action</b>	Désigne, à toute date donnée, toute action émise par la SPPPICAV
<b>Actions A</b>	Est défini à l'article 2
<b>Actions B</b>	Est défini à l'article 2
<b>Associé</b>	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPPICAV
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers
<b>Appel de Fonds</b>	Est défini à l'article 5.5.1.4
<b>CMF</b>	Désigne le Code monétaire et financier
<b>Commission de Rachat Acquise</b>	Est définie à l'article 5.5.2.3
<b>Commission de Rachat Non Acquise</b>	Est définie à l'article 5.5.2.2
<b>Commission de Souscription Acquise</b>	Est définie à l'article 5.5.1.4
<b>Commission de Souscription non Acquise</b>	Est définie à l'article 5.5.1.4
<b>Conseil d'Administration</b>	Est défini à l'article 8.2.1
<b>Date de Création de l'OPPCI</b>	Est définie à l'article 2
<b>Date Limite de Centralisation des Ordres</b>	Est définie à l'article 5.5
<b>Date d'Établissement de la Valeur Liquidative</b>	Est définie à l'article 5.3
<b>Date d'Exigibilité</b>	Est définie à l'article 5.5.1.4
<b>Décisions Collectives</b>	Désigne les décisions de la collectivité des Associés, prises conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux statuts de la SPPPICAV
<b>Dépositaire</b>	Est définie à l'article 3
<b>Filiale</b>	Désigne toute entité contrôlée par la SPPPICAV au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce
<b>Immeuble</b>	Désigne les Actifs Immobiliers, tels que définis au 1° I de l'article L.214-36 du CMF, détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV
<b>Immobilier d'Entreprise</b>	des bureaux, des surfaces de vente au détail, ou surfaces de commerces, des locaux mixtes

<b>Investisseurs Eligibles</b>	Est défini à l'article 4.8
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France
<b>Nombre Total d'Actions émises</b>	Désigne la totalité des actions émises en vertu des souscriptions
<b>Période de Blocage</b>	Est défini à l'article 5.5.2.1
<b>Président</b>	Est défini à l'article 8.1
<b>Prix de Rachat</b>	Est défini à l'article 5.5.2.3
<b>Prix de Souscription</b>	Est défini à l'article 5.5
<b>Prospectus</b>	Désigne l'ensemble composé du prospectus, du bulletin de souscription et des Statuts de la SPPPICAV
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers
<b>Société</b>	Est définie à l'article 5.5
<b>Société de Gestion</b>	Est définie à l'article 3
<b>Statuts</b>	Désigne les statuts de la SPPPICAV
<b>Titre</b>	Signifie (i) toute Action et toute autre valeur mobilière émise ou à émettre par la SPPPICAV donnant ou pouvant donner droit, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par conversion, échange, remboursement, présentation ou exercice d'un bon ou par tout autre moyen, à l'attribution d'Actions ou à d'autres valeurs mobilières représentant ou donnant accès à une quotité du capital social de la SPPPICAV, (ii) tout démembrement des titres visés ci-dessus et (iii) tout autre titre de même nature que les titres visés ci-dessus émis ou attribués par une quelconque société ou entité de quelque nature que ce soit à la suite d'une transformation, fusion, scission, apport partiel d'actif ou opération similaire de la SPPPICAV
<b>Valeur Liquidative</b>	Est définie à l'article 5.3
<b>Valeur Initiale</b>	Est défini à l'article 5.5.1
<b>Sogenial Immobilier</b>	Désigne Sogenial Immobilier, société par actions simplifiée ayant son siège 29 rue Vernet à Paris (75008), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 26 septembre 2012 sous le numéro GP-12000026