

*FIA soumis au droit français*

# OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Société de Placement à  
Prépondérance Immobilière à Capital  
Variable

Date de publication : 3 octobre 2022

**ABEILLE ASSET MANAGEMENT**

Siège social : 14, rue Roquépine - 75008 Paris

Tél. : 01 76 62 90 00 - Fax. : 01 76 62 91 00

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 18 608 050 € - RCS Paris 335 133 229



**ofi invest**  
Asset Management

# PROSPECTUS DE LA SOCIETE DE PLACEMENT A PREPONDERANCE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE

## OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Pour les besoins du présent Prospectus, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes en caractère gras ou commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans le chapitre « Définitions » en fin des présentes.

### AVERTISSEMENT

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

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai d'un (1) an.

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

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

## Table des matières

1.	CARACTERISTIQUES GENERALES .....	4
2.	ACTEURS DE LA SPPICAV.....	5
3.	LA POLITIQUE DE GESTION .....	7
4.	ACTIONS DE LA SPPICAV .....	19
5.	FRAIS ET COMMISSIONS .....	24
6.	ORGANE DE GOUVERNANCE .....	28
7.	EVALUATION - COMPTABILISATION.....	28
8.	REGIME FISCAL.....	31
9.	REGLEMENTATION FATCA.....	31
10.	REGLEMENTATION DAC 2 ET CRS.....	31
11.	INFORMATION DES INVESTISSEURS.....	31

## 1. CARACTERISTIQUES GENERALES

- **Forme juridique** : L'organisme de placement collectif immobilier prend la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (« **SPPICAV** ») constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée.
- **Dénomination** : Ofi Invest ISR Experimmo
- **Date d'agrément** : 20 septembre 2019
- **Date d'immatriculation de la SPPICAV** : 4 novembre 2019
- **Durée de vie** : 99 ans à compter de la date d'immatriculation.
- **Synthèse de l'offre de gestion** :

Compartiments : néant.

Les Actions sont au porteur. Elles sont admises en Euroclear-France.

Catégorie d'Actions	A ISR	B ISR	A FER Experimmo ISR
<b>Souscripteurs concernés</b>	Tout organisme du secteur de l'assurance, y compris de retraite professionnelle, souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie, de capitalisation ou de contrat ayant pour objet la couverture d'engagements de retraite supplémentaire ou de retraite professionnelle supplémentaire	Tous souscripteurs souscrivant au travers de comptes-titres	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinée à servir de support à des contrats d'assurance vie souscrits par l'AFER auprès d'Abeille Vie et d'Abeille Epargne Retraite
<b>Code ISIN</b>	FR0013418761	FR0013418779	FR 0013505021
<b>Devise de libellé</b>	EUR	EUR	EUR
<b>Valeur nominale</b>	100€	100€	100€
<b>Minimum de souscription initiale</b>	100€	100€	100€
<b>Minimum de souscription ultérieure</b>	néant	néant	néant
<b>Décimalisation des Actions</b>	Dix-millième Soit 0,0001 Action	Dix-millième Soit 0,0001 Action	Dix-millième Soit 0,0001 Action

- **Lieu où l'on peut se procurer les Statuts, le dernier rapport annuel, le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de la SPPICAV** :  
Les derniers documents annuels ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

**ABEILLE ASSET MANAGEMENT**  
Service Juridique  
24-26 rue de la Pépinière - 75008 Paris  
contact.juridique.am@ofi-invest.com

Ces documents sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion :

[www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)

Des explications supplémentaires peuvent être obtenues auprès d'ABEILLE ASSET MANAGEMENT en envoyant un courriel à l'adresse suivante : [contact.juridique.am@ofi-invest.com](mailto:contact.juridique.am@ofi-invest.com).

➤ **Rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers :**

Le rapport de synthèse annuel des évaluateurs immobiliers est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel. Il peut être envoyé par courrier ou par voie électronique, les frais occasionnés pouvant, le cas échéant, être mis à la charge de l'Associé.

➤ **Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier :**

Le rapport de gestion contenu dans le rapport annuel fait mention si le cas se présente, (i) du pourcentage d'actifs de la SPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide, (ii) de toutes nouvelles dispositions prises pour gérer la liquidité et (iii) du profil de risque de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés.

En outre, le rapport de gestion mentionne (i) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir ainsi que tout droit de réemploi des actifs donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier et (ii) le montant total du levier auquel la SPPICAV a recours.

## 2. ACTEURS DE LA SPPICAV

<b>Société de Gestion</b>	<p>La SPPICAV est gérée par <b>ABEILLE ASSET MANAGEMENT</b>, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229, ayant son siège social 14 rue Roquépine, 75008 Paris, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 26 novembre 1997 sous le numéro GP97114.</p> <p>La Société de Gestion exerce les fonctions de Président de la SPPICAV. M. Eudes Berthelot exerce les fonctions de représentant permanent de la Société de Gestion au sein de la SPPICAV.</p> <p>Conformément à l'article 317-2 IV du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion dispose de fonds propres de nature à lui permettre de faire face à ses engagements et à sa responsabilité professionnelle.</p>
<b>Dépositaire</b>	<p><b>SOCIETE GENERALE S.A.</b> Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris Adresse postale : 75886 PARIS CEDEX 18</p> <p>Les missions confiées à Société Générale S.A. en tant que Dépositaire, tant légales que réglementaires et conventionnelles, sont notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV ;</li><li>- le contrôle des flux de liquidités de la SPPICAV ;</li><li>- le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ;</li><li>- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SPPICAV.</li></ul>
<b>Conservateur</b>	<p><b>SOCIETE GENERALE S.A.</b> Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris Adresse postale : 75886 PARIS CEDEX 18</p> <p>L'activité de tenue de compte-conservation consiste à inscrire dans un compte-titres les titres financiers au nom de leur titulaire, c'est-à-dire reconnaître à ce dernier ses droits sur les titres. Les avoirs correspondants sont conservés sur des comptes ouverts auprès du dépositaire, d'un intermédiaire ou de l'émetteur, en fonction de la nature des titres. Le teneur de compte-conservateur est doté d'une organisation et de procédures permettant de répondre aux prescriptions de vigilance et d'informations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.</p>

<b>Teneur de compte émetteur</b>	<p style="text-align: center;"><b>SOCIETE GENERALE</b></p> <p style="text-align: center;">Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris.</p> <p style="text-align: center;">Adresse postale de la fonction de centralisation des ordres et tenue du registre : 32, rue du Champ de Tir – 44000 Nantes</p> <p>Les tâches de la tenue de compte émission sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Effectuer de façon justifiée et traçable les enregistrements du nombre de titres correspondant à la création ou à la radiation des actions, consécutifs à la centralisation des ordres de souscription et de rachat, et déterminer en conséquence le nombre de titres composant le capital de la SPPICAV ; le teneur de compte émetteur s'assure qu'un enregistrement correspondant, en comptabilité espèces, a bien été effectué à l'actif ;</li> <li>2. Enregistrer le nombre d'actions détenues sous la forme au porteur auprès des teneurs de compte conservateurs directement identifiés dans le compte émission ;</li> <li>3. Organiser le règlement et la livraison simultanés consécutifs à la création ou à la radiation d'actions ; le teneur de compte émetteur organise également la livraison et, le cas échéant, le règlement consécutif à tout autre transfert d'actions ;</li> <li>4. S'assurer que le nombre total d'actions émises, à une date donnée, correspond au nombre d'actions en circulation à la même date ;</li> <li>5. Organiser le paiement des coupons et des dividendes et organiser le traitement des opérations sur actions de la SPPICAV ;</li> <li>6. Assurer la transmission d'informations particulières soit aux porteurs directement, soit à leurs intermédiaires teneurs de compte-conservateurs directement, par le dépositaire central ou par tout autre moyen.</li> </ol>
<b>Centralisateur</b>	<p style="text-align: center;"><b>SOCIETE GENERALE</b></p> <p style="text-align: center;">Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris.</p> <p style="text-align: center;">Adresse postale de la fonction de centralisation des ordres et tenue du registre : 32, rue du Champ de Tir – 44000 Nantes</p> <p>Les tâches essentielles de la centralisation des ordres de souscription et de rachat d'actions sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Assurer la réception centralisée des ordres de souscription et de rachat d'actions et procéder à l'enregistrement correspondant ;</li> <li>2. Contrôler le respect de la date et de l'heure limite de centralisation des ordres de souscription et de rachat mentionnées dans le prospectus ;</li> <li>3. Communiquer en montant et, le cas échéant, en nombre global d'actions souscrites et rachetées le résultat de la réception centralisée des ordres à la SPPICAV ;</li> <li>4. Valoriser les ordres après avoir reçu de la SPPICAV l'information relative à la valeur liquidative de l'action concernée ;</li> <li>5. Communiquer les informations nécessaires à la création et à l'annulation des actions au teneur de compte émetteur ;</li> <li>6. Communiquer les informations relatives au résultat du traitement des ordres à l'entité qui a transmis l'ordre au centralisateur et à la SPPICAV.</li> </ol>
<b>Commissaire aux comptes</b>	<p style="text-align: center;"><b>PRICE WATERHOUSE COOPERS</b></p> <p>Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.</p> <p>Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SPPICAV et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.</p> <p>Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.</p>



<b>Commercialisateurs</b>	<p><b>Pour les Actions A ISR :</b> Abeille Vie Siège social : 70 avenue de l'Europe - 92270 Bois-Colombes</p> <p>Abeille Retraite Professionnelle Siège social : 70 avenue de l'Europe – 92270 Bois-Colombes</p> <p><b>Pour les Actions B ISR :</b> Union Financière de France Banque Siège Social : 32 Avenue de Léna - 75783 Paris Cedex 16.</p> <p><b>Pour les Actions AFER Experimmo ISR :</b> Abeille Vie Siège social : 70 avenue de l'Europe – 92270 Bois-Colombes</p> <p>Abeille Epargne Retraite Siège social : 70 avenue de l'Europe – 92270 Bois-Colombes</p> <p>Abeille Retraite Professionnelle Siège social : 70 avenue de l'Europe – 92270 Bois-Colombes</p> <p>Tout autre commercialisateur avec qui une convention viendrait à être passée.</p> <p>Les Actions sont admises à la circulation en Euroclear. Certains commercialisateurs peuvent donc ne pas être connus de la Société de Gestion, ni mandatés.</p>
<b>Délégataire de la gestion administrative et comptable</b>	<p style="text-align: center;"><b>SOCIETE GENERALE</b> Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris. Adresse postale : 189 rue d'Aubervilliers – 75886 PARIS CEDEX 18.</p> <p>Le Délégué de la gestion administrative et comptable est essentiellement en charge des missions suivantes (de façon non limitative) :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elaborer les valeurs liquidatives bimensuelles de la SPPICAV et leur transmission à la Société de Gestion, au Dépositaire ;</li> <li>2. L'enregistrement et le traitement comptable de toutes les opérations concernant la SPPICAV ;</li> <li>3. L'établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe, rapport annuel) ;</li> <li>4. La Production d'éléments comptables relatifs aux documents d'information périodiques à l'usage des Associés.</li> </ol>
<b>Délégataire de la gestion financière</b>	Néant
<b>Experts externes en évaluation</b>	<p style="text-align: center;"><b>CUSHMAN &amp; WAKEFIELD</b> <b>BNP PARIBAS REAL ESTATE</b></p> <p>Les experts externes en évaluation sont en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.</p>
<b>Conseillers</b>	Néant
<b>Courtier principal</b>	Néant

### 3. LA POLITIQUE DE GESTION

#### 3.1 Objectifs de gestion

La SPPICAV a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, devant s'envisager sur un horizon d'investissement de 10 ans au travers d'investissements dans des immeubles et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d'avoir des sous-jacents d'une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché.

Chaque poche d'actifs sera gérée de façon discrétionnaire. Les poches immobilière et financière sont gérées avec une approche d'Investissement Socialement Responsable (« **ISR** ») de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class

» pour la poche financière. Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR figure dans le Code de Transparence adopté par la Société de Gestion.

L'allocation entre les différentes poches (immobilière, financière et de liquidités) est déterminée par la Société de Gestion, en fonction des conditions de marché.

### 3.2 Indicateur de référence

La Société de Gestion considère qu'en l'absence d'indice pertinent et publié régulièrement, pour suivre l'évolution du marché de l'immobilier notamment, aucun indicateur de référence ne peut être utilisé.

### 3.3 Stratégie d'investissement

#### 3.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

Conformément à la réglementation applicable, les Actifs Immobiliers représenteront au minimum 51% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 60%. Il est précisé qu'en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, ce taux pourra atteindre 95% de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des Actifs Immobiliers.

La SPPICAV prendra en compte des critères environnementaux, sociaux/sociétaux et de gouvernance (« **ESG** ») dès l'acquisition des Actifs Immobiliers, en vue de les améliorer de façon durable et significative en gestion. Pour les autres classes d'actifs, la SPPICAV mettra en œuvre une démarche conforme aux exigences du label ISR « valeurs mobilières ». Les actifs détenus par la SPPICAV ayant été évalués selon les critères ESG doivent représenter au moins 90% de la valeur de l'actif net de la SPPICAV (hors liquidités).

Les actifs financiers représenteront de 0 à 44% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 35%. En cas de fluctuation des marchés financiers dans lesquels la SPPICAV est investie au travers de sa poche financière, les actifs financiers pourraient, en cas de hausse des marchés, dépasser ponctuellement 44% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, réduisant alors la part de la poche immobilière dans l'actif de la SPPICAV ; à l'inverse, en cas de baisse des marchés financiers, ce sont la poche immobilière et les liquidités qui pourraient dépasser les seuils cibles.

Les liquidités représenteront au minimum 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.

Dans les conditions prévues par la réglementation, la SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour financer notamment l'acquisition du patrimoine immobilier, son développement, redéveloppement, sa restructuration ou sa conservation dans le cadre de programmes de rénovation, de réhabilitation ou de remise à niveau des immeubles. L'endettement bancaire et non bancaire - en ce compris les contrats de crédit-bail immobilier - de la SPPICAV, direct et indirect, sera limité à 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SPPICAV <sup>(1)</sup>. Par ailleurs, des emprunts d'espèces pourront être contractés à hauteur de 10 % de la valeur des actifs financiers et des liquidités. La SPPICAV pourra avoir recours à des instruments à terme à des fins de couverture.

La Société de Gestion poursuit cette stratégie d'investissement et d'allocation dès la création de la SPPICAV, afin de respecter ces ratios le plus tôt possible, et au plus tard à l'issue d'une période de trois (3) années à compter de son immatriculation. Dans ce délai de constitution du patrimoine, notamment en période de forte collecte et d'identification d'Actifs Immobiliers à acquérir, les actifs financiers et les liquidités pourraient dépasser significativement les seuils indiqués plus haut. Dans ce délai également, au début de la vie de la SPPICAV, la poche de liquidités pourra atteindre 100% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, dans l'attente de la réalisation des premières acquisitions et des premiers placements.

La SPPICAV fait la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « **Règlement SFDR** »), mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable. Sans que cela ne constitue un objectif d'investissement, la stratégie mise en œuvre dans la SPPICAV pourra prendre en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « **Règlement Taxonomie** » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement SFDR).

A la date de dernière mise à jour du Prospectus, la stratégie mise en œuvre dans la SPPICAV ne prend pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre desquels figure la garantie du principe de précaution consistant à « *ne pas causer de préjudice important* » tel que défini par le Règlement SFDR.

Lors de l'application de la stratégie d'investissement de la SPPICAV, la Société de Gestion considère, dans le cadre de son processus de diligence préalable, tous les risques financiers pertinents, y compris tous les risques pertinents en matière de durabilité pouvant avoir une incidence négative significative sur le rendement d'un investissement, dans sa décision d'investissement et les évalue en permanence.

---

<sup>1</sup> Le dénominateur est composé de la somme des valeurs des actifs listés aux 1° à 4° du I de l'article R. 214-87 du code monétaire et financier.



### 3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

#### 3.3.2.1 Composition de la poche immobilière

La poche immobilière est constituée d'immeubles acquis directement par la SPPICAV ou de parts ou actions de sociétés non cotées dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de parts ou actions d'OPCI et/ou leur équivalent étranger. Ils représenteront au minimum 51% de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 60%.

Si les Actifs Immobiliers constituant cette poche immobilière représentent moins de 60% de l'actif de la SPPICAV, alors les actifs financiers doivent comprendre des actions de sociétés foncières cotées dans une proportion telle que la somme de la valeur des Actifs Immobiliers et de la valeur des actions des sociétés foncières cotées soit au moins égale à 60% de l'actif de la SPPICAV.

Les quotas de 60% et de 51% mentionnés ci-dessus sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

La SPPICAV vise à se constituer un patrimoine immobilier diversifié. La SPPICAV adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et pourra faire évoluer son allocation dans les différents types d'Actifs Immobiliers en fonction des appréciations du marché.

La SPPICAV doit employer au moins 20% de ses actifs immobiliers en immeubles construits, loués ou offerts à la location, dans les conditions définies aux articles R. 214-86 à R.214-88 du code monétaire et financier. Ce ratio doit être respecté à l'issue d'une période de trois ans à compter de la date d'immatriculation de la SPPICAV.

La SPPICAV investit, en France et en Europe, dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises (*bureaux, commerces, hôtels, entrepôts, etc.*), résidentiels et de services (*résidences seniors, résidences étudiantes, résidences santé, etc.*) afin d'assurer une diversification sectorielle.

La SPPICAV peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

La SPPICAV se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier, d'organisme professionnel de placement collectif immobilier, et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme. Ces organismes pourront être gérés par une société du groupe Abeille Assurances ou une société liée. La SPPICAV pourra également réaliser des co-investissements aux côtés d'organismes, sociétés ou entités détenus, gérés ou conseillés par une société du groupe Abeille Assurances ou une société liée.

Les investissements porteront sur des immeubles entiers ou des lots de copropriété, détenus en pleine propriété ou de manière indivise, existants ou achetés en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation.

La SPPICAV n'a pas pour stratégie d'acquérir des immeubles dans le but exclusif de les revendre. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, notamment pour faire face à des demandes de rachats ou afin de limiter les risques auxquels elle est exposée, la SPPICAV pourrait être amenée à céder certains de ses actifs immobiliers.

Actifs éligibles	Limites d'investissement
<b>Actifs immobiliers détenus en direct</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier :<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 que l'OPCI 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></ul></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 ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus par l'OPCI et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, à titre accessoire.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>Les droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier</li></ul>	Jusqu'à 100% des actifs de la poche immobilière

<p>étant détenus sous les formes suivantes :</p> <ul 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 ;</li> <li>7° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.</li> </ul> <p>Les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des biens mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.</p>	
<b>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPICAV</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>1° ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;</li> <li>2° les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ;</li> <li>3° les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>« a) l'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</li> <li>« b) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;</li> <li>« c) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;</li> <li>« d) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier qui sont gérés soit par la Société de gestion de portefeuille de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</li> <li>« e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille, à transmettre à la Société de gestion de portefeuille de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 du code monétaire et financier et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définie à l'article L. 214-69 du code monétaire et financier.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Jusqu'à 100% des actifs de la poche immobilière</p>
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPICAV</b>	

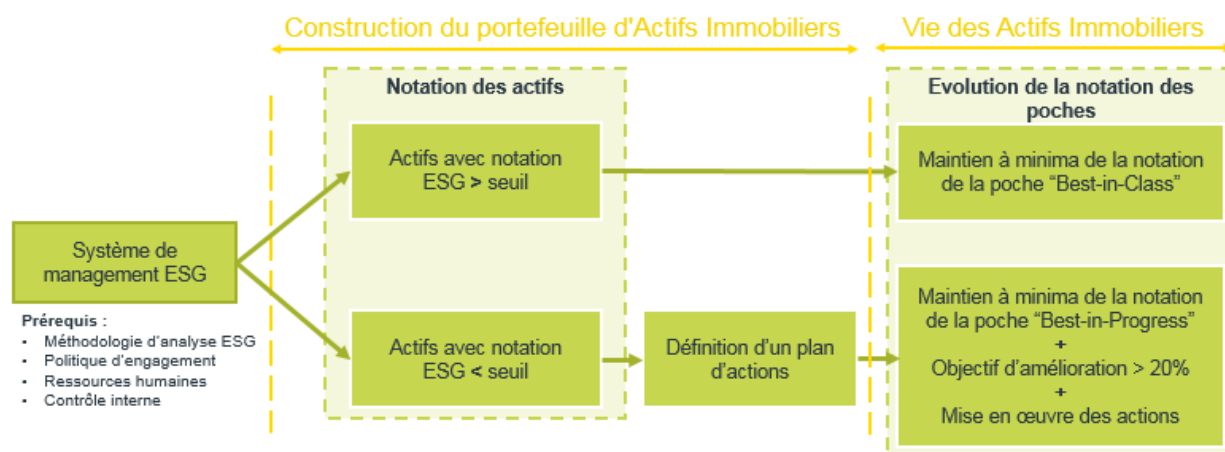
L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du code monétaire et financier 'rappelées à la ligne ci-dessus).	Jusqu'à 20 % des actifs de la poche immobilière
<b>Participations immobilières dans des OPCl, des OPPCl et dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent</b>	
Parts, actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes professionnels de placement collectif immobilier et d'organismes étrangers ayant un objet équivalent mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.	Jusqu'à 10% des actifs de la SPPICAV

### 3.3.2.2 Stratégie ISR sur les Actifs Immobiliers

La Société de Gestion prend en compte des critères extra-financiers dans sa politique de sélection et de gestion des Actifs Immobiliers afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance. Plus spécifiquement la Société de Gestion s'attachera à :

- réduire l'impact environnemental des Actifs Immobiliers ;
- améliorer le confort des occupants et l'offre de services ; et
- engager ses parties prenantes autour de sa démarche ISR.

La SPPICAV développe une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement, et d'amélioration de la qualité ESG des Actifs Immobiliers en portefeuille.



#### Approche ISR sur les Actifs Immobiliers

Pour évaluer la performance ESG de chaque Actif Immobilier détenu par la SPPICAV, la Société de Gestion a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne.

Les critères environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance pris en compte dans la politique d'investissement de la SPPICAV sont déclinés en 21 thématiques :

Environnement	Social	Gouvernance
Performance énergétique	Proximité aux transports en commun	Relations locataires
Performance environnementale	Espaces de détente	Relations prestataires
Énergies renouvelables - ex situ	Confort thermique	Résilience au changement climatique
Fluides frigorigènes	Services	Sensibilisation des locataires
Biodiversité	Sécurité	Certification ou label
Eau -équipements hydro-économes	Accessibilité	Transparence ESG
Déchets - tri		

Mobilité douce		
Bornes de recharge pour véhicules électriques		

Une note ESG globale de 0 à 100 est attribuée à chaque immeuble sur la base des 21 critères.

Une note ESG minimale (« seuil ») est retenue par la Société de Gestion au regard de la réglementation et des benchmarks sectoriels.

Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale supérieure ou égale au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée « Best-in-Class ». Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale inférieure au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée « Best-in-Progress ».

En se basant sur la note ESG globale obtenue lors de l'acquisition, un filtre ISR est appliqué de la manière suivante :

- La Société de Gestion s'efforcera de maintenir à minima la note ESG globale moyenne de la poche Best-in-Class pendant une période de trois (3) ans ;
- Pour les immeubles composant la poche Best-in-Progress, la Société de Gestion s'efforcera d'améliorer significativement (20 points minimum) à moyen terme (3 ans) ou d'atteindre la note ESG globale seuil. Dans cette optique :
  - o un plan d'amélioration et une évaluation ESG cible sont définis pour chacun des immeubles de la poche Best-in-Progress ;
  - o un objectif d'amélioration significatif (20 points minimum) de la note ESG moyenne de la poche Best-in-Progress est fixé à horizon 3 ans, en cohérence avec les notes ESG cibles des immeubles qui la composent ;
  - o des plans d'amélioration sont formalisés et mis en œuvre au niveau des immeubles afin de permettre l'atteinte de l'objectif d'amélioration fixé ;
  - o la Société de Gestion s'efforce de maintenir la note ESG de l'immeuble une fois la note ESG cible atteinte.

Préalablement à l'acquisition d'un immeuble, la Société de Gestion examine, par application des critères ci-dessus, si cet immeuble serait inclus dans la poche « Best-in-Class », la poche « Best-in-Progress » ou aucune des deux. Lorsque la Société de Gestion ne peut, par application des critères ci-dessus, affecter en amont un immeuble à aucune de ces deux poches, elle cesse le processus d'investissement relatif à cet immeuble.

La stratégie prédominante de la SPPICAV pour les Actifs Immobiliers est de type Best-in-Progress.

Pour répondre à ses objectifs, la Société de Gestion s'efforcera d'améliorer les critères ESG suivants dès la décision d'investissement :

Part des actifs avec une certification ou un label
Performance énergétique de l'ensemble du bâtiment (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)
Émissions de GES scope 1 & 2 (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)
Part des actifs avec des équipements sanitaires hydro-économes
Part des actifs équipés d'espaces suffisants pour le tri des déchets sur au moins 5 flux
Part des actifs favorisant l'écomobilité (emplacements vélos ou bornes de recharge pour véhicule électrique)
Part des actifs bénéficiant de services orientés vers la santé et le bien-être des occupants ou situés à proximité
Part des actifs équipés d'espaces de détente (salle de pause, terrasse extérieure, lounge)
Part des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses ESG

L'évolution des objectifs spécifiques sera communiquée aux Associés dans les reportings :



Dans la limite de 10% maximum de la valeur de l'actif net de la SPPICAV (hors liquidités), la Société de Gestion pourra sélectionner des Actifs Immobiliers ne disposant pas d'un score ESG.

Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR pour les Actifs Immobiliers sont ceux figurant dans le Code de Transparence.

*Principales limites méthodologiques de la stratégie ISR mise en œuvre : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG des Actifs Immobiliers repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à la Société de Gestion, ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.*

### 3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche financière

#### 3.3.3.1 Composition de la poche financière

La poche financière pourra représenter jusqu'à 44% de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 35%.

La stratégie d'investissement dans des actifs financiers a pour objectif de compléter les investissements immobiliers afin d'améliorer les performances de la SPPICAV, sa liquidité et diversifier les risques d'exposition.

L'objectif de la SPPICAV est de disposer d'une poche financière composée d'actions cotées de sociétés foncières ou du secteur de l'immobilier et d'obligations immobilières, tout en se laissant la possibilité d'investir dans des instruments financiers ayant des sous-jacents non immobiliers en fonction des opportunités et des contraintes de marché.

Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro ou en devises européennes.

#### 3.3.3.2 Principaux investissements de la poche financière

Les instruments éligibles au titre de la poche financière sont ceux définis aux 4°, 6° et 7° de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.

L'objectif de la SPPICAV est de disposer d'une poche financière composée d'actions cotées de sociétés foncières ou du secteur de l'immobilier et d'obligations immobilières, tout en se laissant la possibilité d'investir dans des instruments financiers ayant des sous-jacents non immobiliers en fonction des opportunités et des contraintes de marché.

##### (a) Actions de sociétés foncières cotées et du secteur de l'immobilier

La poche financière pourra être investie dans des actions de sociétés foncières ou du secteur de l'immobilier négociées sur les marchés européens libellés en euro et en autres devises européennes.

La stratégie d'investissement repose sur une gestion active fondée sur une approche disciplinée de la sélection de valeurs alliant analyse financière et extra-financière.

##### (b) Obligations immobilières

Les obligations immobilières couvriront (i) des obligations foncières (*covered bonds*) émises par des institutions financières, adossées à des créances hypothécaires ; (ii) tout type d'obligations adossées à des actifs immobiliers bénéficiant ou non de sûretés immobilières ; et (iii) tout type d'obligations émises par des sociétés immobilières.

Ces obligations sont négociées sur les marchés européens et peuvent être libellées en euro ou en devises européennes.

Ces obligations pourront être des « obligations callables » ou des « obligations puttables » (titres intégrant des contrats financiers).

#### 3.3.3.3 Autres instruments financiers éligibles à la poche financière

La politique d'investissement de la SPPICAV intègre tous les instruments financiers réglementairement éligibles.

L'univers de valeurs est composé de titres financiers (c'est-à-dire, au sens du code monétaire et financier, les titres de capital - par exemple des actions ou parts sociales - émis par des sociétés par actions, des titres de créance - par exemple des obligations en ce compris les « obligations callables » ou des « obligations puttables » (titres intégrant des contrats financiers) -, et des parts ou actions d'organismes de placement collectif, et, au sens du Code de commerce, toutes valeurs mobilières) émis par :

- des sociétés cotées sans prépondérance immobilière ;
- des FIA dont l'actif est majoritairement (plus de 50%) composé d'actifs immobiliers ;
- des sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier (par exemple développement ou financement immobilier, promotion ou construction immobilière ...) ;
- d'autres fonds d'investissement à vocation générale sans prépondérance immobilière (c'est-à-dire des fonds ouverts à des investisseurs non professionnels qui mettent en œuvre des stratégies de gestion similaires aux OPCVM, mais s'en distinguent par des règles de gestion et des ratios d'investissement spécifiques) ; ou
- d'autres OPCVM et FIA européens ouverts à une clientèle non-professionnelle, sans prépondérance immobilière.

#### 3.3.3.4 Stratégie ISR sur la poche financière

La gestion de la poche financière est assurée par la Société de Gestion en appliquant un filtre ISR « Best-in-Class ».

Le filtre ISR « Best-in-Class » permet de sélectionner les meilleurs acteurs de chaque secteur dans l'univers d'investissement éligible : les 20% des valeurs les plus mal notées en ESG par secteur sont à tout moment exclues.

La Société de Gestion s'appuie notamment sur un prestataire externe en notation ESG (MSCI ESG Research à la date des présentes), pour sélectionner les titres selon les critères ESG et le filtrage des valeurs, mais reste discrétionnaire de la décision d'investissement.

Parmi les critères ESG analysés par le prestataire externe en notation ESG, peuvent être cités pour exemple :

- émissions carbone, stress hydrique, biodiversité, émissions toxiques ou déchets pour le pilier Environnement
- gestion et développement du capital humain, santé et sécurité au travail, qualité produits, sécurité des données pour le pilier Social
- indépendance du conseil d'administration de l'émetteur, frais d'audit, politique de rémunération, éthique des affaires pour le pilier Gouvernance

Il est précisé que les pondérations entre les piliers E, S et G sont déterminées par le prestataire externe en notation ESG, en fonction des secteurs d'activité.

La Société de Gestion peut aussi s'aider d'un outil interne et propriétaire de notation extra financière, appelé « ESG Elements », plus particulièrement dans le cadre de l'exercice des droits de vote de la SPPICAV aux assemblées générales et dans les dialogues avec les émetteurs dont les titres sont détenus par la SPPICAV.

Dans la limite de 10% maximum de la valeur de l'actif net de la SPPICAV (hors liquidités), la Société de Gestion pourra sélectionner des valeurs ou des titres (tels que titres de créance ou sociétés non couvertes par l'analyse ESG) ne disposant pas d'un score ESG.

Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR pour la poche financière sont ceux figurant dans le Code de Transparence.

*Principales limites méthodologiques de la stratégie ISR mise en œuvre : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que MSCI ESG Research pourrait faire face à certaines limites méthodologiques telles que (i) des problèmes de publication manquante ou lacunaire de la part de certaines entreprises sur des informations qui sont utilisées comme input du modèle de notation ESG de MSCI ESG Research, (ii) des problèmes liés à la quantité et à la qualité des données ESG à traiter par MSCI ESG Research, et (iii) des problèmes liés à l'identification des informations et des facteurs pertinents pour l'analyse ESG du modèle MSCI ESG Research.*

### 3.3.4 Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible et de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidités. La poche de liquidités de la SPPICAV représentera 5% minimum de la valeur de l'actif de la SPPICAV. La poche de liquidités sera investie en actifs liquides visés aux 8° et 9° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les dépôts à vue d'une durée inférieure ou égale à 12 mois ;
- les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un État membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un État 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 États 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 ;
- les OPCVM et/ou FIA investis et exposés à plus de 90% de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus.

Les titres de créances détenus pourront être émis indifféremment par des émetteurs du secteur privé ou public et de toutes notations. La détention des titres du secteur privé (hors Etats, établissements publics ou assimilés) non notés ou de rating inférieur à BBB- (notation Standard & Poor's, Moody's, Fitch ou notation de la Société de Gestion) peut atteindre 20% de l'actif net des poches liquides et financières. Ces titres de créance pourront être des « obligations callables » ou des « obligations puttables » (titres intégrant des contrats financiers).

La gestion de la poche de liquidités est réalisée par la Société de Gestion.

### 3.3.5 Stratégie de financement et sûretés

#### 3.3.5.1 Financement des actifs compris dans la poche immobilière

La SPPICAV, ou les sociétés qu'elle détient directement ou indirectement, pourront avoir recours à des emprunts bancaires, dans



les conditions mentionnées à l'article R. 214-103 et suivants du code monétaire et financier, et des emprunts non bancaires.

Conformément à la réglementation, la SPPICAV limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SPPICAV. Ce ratio d'endettement de 40% comprendra les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou au niveau des sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, le cas échéant au prorata de la participation de la SPPICAV dans lesdites sociétés. Les avances en compte-courant consenties par la SPPICAV à ses filiales et participations ainsi que celles consenties par lesdites filiales ou participations à leurs propres filiales ou participations ne sont pas prises en compte pour la détermination du ratio d'endettement.

Cet endettement, bancaire, au travers de contrats de crédit-bail immobilier et/ou non bancaire, direct et indirect, aura notamment pour objet, dans la limite de l'objet social de la SPPICAV, de (i) financer les acquisitions de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière contrôlées par la SPPICAV ou d'autres Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social, (ii) procéder à des refinancements et (iii) le cas échéant, financer de manière temporaire les demandes de rachat.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV ou par les sociétés qu'elle détient directement ou indirectement, la SPPICAV pourra consentir toutes garanties ou sûretés telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cession « Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances, cautionnements et plus généralement toutes sûretés réelles ou personnelles pouvant être consenties dans le respect des lois et règlements applicables en garantie de tous engagements et obligations de la SPPICAV ou de ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion pourra mettre en place des stratégies permettant de se couvrir contre les risques de taux.

Par ailleurs, dans le cadre de son fonctionnement normal, et le cas échéant afin de pouvoir faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachat d'Actions par les Associés, la SPPICAV peut avoir recours, à l'emprunt d'espèces dans la limite de 10% des actifs financiers et des liquidités, notamment si elle se trouve de manière ponctuelle en position débitrice.

#### 3.3.5.2 Instruments financiers à terme

La SPPICAV pourra utiliser des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels en vue de protéger ses Actifs Immobiliers des risques de taux liés à leur financement, et ce, dans la mesure où les conditions de marché permettent cette couverture à des conditions financières satisfaisantes.

La SPPICAV pourra notamment utiliser les instruments dérivés suivants :

- Contrat d'échange (swaps) de taux, avec ou sans composante optionnelle (en couverture) ; et/ou
- Autres dérivés de taux: caps, floors (en couverture).

L'utilisation d'instruments financiers à terme n'aura pas pour conséquence de dénaturer significativement ou durablement les caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance promues par la SPPICAV.

#### 3.3.5.3 Avances en compte courant

Le cas échéant, des avances en comptes-courants pourront être consenties par la SPPICAV aux sociétés immobilières dans lesquelles la SPPICAV détiendra une participation.

#### 3.3.6 Effet de levier

Le niveau de levier maximal est calculé selon la méthode de l'engagement telle que décrite à l'article 8 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 comme le calcul du rapport entre :

- la somme des positions investies (et ce compris l'exposition créée, le cas échéant, par les acquisitions et les cessions temporaires de titres ainsi que par le recours à l'endettement tel que prévu à l'Article 3.3.5) et des engagements résultant des contrats financiers à terme, en prenant en compte les règles de compensation et de couverture, et
- la valeur de l'actif net.

Compte tenu d'un endettement maximum autorisé de 40% de la valeur des actifs immobiliers, le niveau de levier (tel que défini ci-dessus) serait de 132,2% de l'actif net de la SPPICAV.

Le niveau de levier maximal ne peut en aucun cas excéder 200% de l'actif net de la SPPICAV.

### 3.4 Profil de risques

### 3.4.1 Risques généraux

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

L'argent des Associés est investi dans des Actifs Immobiliers et des instruments (pouvant avoir un sous-jacent immobilier) sélectionnés par la Société de Gestion. L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que ces actifs seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs et que leur valeur pourra varier de manière significative à la hausse comme à la baisse (notamment en fonction des conditions politiques, sociales, économiques et financières).

Les risques suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPPICAV. Les risques décrits ci-dessous ne sont pas limitatifs : il appartient aux investisseurs d'analyser le risque inhérent à chaque investissement et de se forger leur propre opinion.

#### 3.4.1.1 Risque de perte en capital

La SPPICAV n'offre aucune garantie ou protection en capital.

Les investisseurs sont avertis que la performance de la SPPICAV peut ne pas être conforme à ses objectifs et que leur capital investi peut ne pas leur être restitué intégralement, et ce même s'ils conservent leurs Actions pendant toute la durée de placement recommandée.

#### 3.4.1.2 Risque de liquidité des actifs immobiliers

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

#### 3.4.1.3 Risque de liquidité des Actions

la Société de Gestion pourra, dans des Circonstances Exceptionnelles, décider de mettre en œuvre les mécanismes de plafonnement et/ou de suspension des rachats de ses propres Actions par la SPPICAV. Le cas échéant, un Associé ayant demandé le rachat de ses Actions pourrait voir sa demande inexécutée, partiellement ou totalement, pendant un certain délai.

#### 3.4.1.4 Risques liés au marché immobilier

L'investissement réalisé par la SPPICAV dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.

Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs, en France et en Europe.

De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SPPICAV et sur sa Valeur Liquidative.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPPICAV :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les conditions locales du marché immobilier et la situation financière des locataires des actifs immobiliers ;
- la modification des régimes fiscaux locaux et des contraintes législatives et réglementaires ;
- les risques liés à l'environnement ainsi qu'à l'évolution des réglementations associées ;
- les risques liés à l'exploitation dans le cadre d'investissement dans des typologies immobilières spécifiques (secteur de la santé, hôtellerie...).

#### 3.4.1.5 Risque de contrepartie

La SPPICAV est exposée à un risque de contrepartie :

- Sur le marché immobilier, pouvant se matérialiser en une perte de revenus en cas d'impayé d'un ou plusieurs locataires notamment, ce qui peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.
- Sur les marchés d'instruments financiers à terme et dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été

conclu ne tiendrait pas ses engagements (par exemple : paiement, remboursement), ce qui peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### 3.4.1.6 Risque de crédit

La baisse de la qualité de crédit d'un émetteur peut entraîner une baisse de la valeur des titres émis par l'émetteur et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

#### 3.4.1.7 Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

#### 3.4.1.8 Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement

La SPPICAV pourra engager des opérations de développement (contrat de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée ...) et de vente en état futur d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ;
- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location.

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

#### 3.4.1.9 Risque de durabilité

La SPPICAV est exposée à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la Valeur Liquidative.

La stratégie d'investissement de la SPPICAV sur la poche financière intègre des critères extra-financiers selon une approche contraignante et matérielle visant à exclure les valeurs les plus mal notées en ESG, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité.

### 3.4.2 Risques spécifiques à la SPPICAV

#### 3.4.2.1 Risque lié au recours à l'endettement

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement notamment dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

#### 3.4.2.2 Risque de taux

Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux suite à une évolution des taux d'intérêt. A titre d'exemple, la valeur de marché d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SPPICAV pouvant être investie en instruments obligataires ou titres de créances, la hausse des taux d'intérêt pourra faire baisser la Valeur Liquidative.

#### 3.4.2.3 Risque de change

Il provient du risque de baisse des différentes devises en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro.

#### 3.4.2.4 Risque lié à la détention d'actions par la SPPICAV

La SPPICAV peut être investie dans des actions, en ce compris des actions émises par des sociétés foncières. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (small cap/mid cap), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPICAV est investie sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

#### 3.4.2.5 Risque lié à l'utilisation de produits dérivés de taux

La SPPICAV pourra avoir recours à des produits dérivés de taux afin de se couvrir contre une exposition défavorable des marchés.

Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger la SPPICAV complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert. La Valeur Liquidative de la SPPICAV pourrait dès lors en être affectée.

Les produits dérivés utilisés peuvent avoir une faible liquidité. Aussi la résiliation d'un produit dérivé pour quelque raison que ce soit peut affecter négativement la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

### 3.5 Garantie ou protection

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

### 3.6 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

La SPPICAV est ouverte à tous souscripteurs et s'adresse aux investisseurs cherchant un placement diversifiant à long terme (dix ans) dans des actifs avec un sous-jacent majoritairement (plus de 50%) immobilier.

Les Actions A ISR sont réservées à tout organisme du secteur de l'assurance, y compris de retraite professionnelle, souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie, de capitalisation ou de contrat ayant pour objet la couverture d'engagements de retraite supplémentaire ou de retraite professionnelle supplémentaire.

Les Actions B ISR sont proposées à tout souscripteur souscrivant au travers de comptes-titres.

Les Actions AFER Experimmo ISR sont proposées à tous souscripteurs, plus particulièrement destinées à servir de support à des contrats d'assurance vie souscrits par l'AFER auprès d'Abeille Vie et d'Abeille Epargne Retraite

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. 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 d'exposition sur le marché immobilier sur lequel la SPPICAV investira comme celui de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. A cet égard, l'investisseur devra évaluer les risques inhérents à cet investissement et déterminer s'il est en mesure d'y faire face. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV. Tout investisseur est donc invité à étudier sa situation particulière avec ses conseillers financiers, fiscaux ou juridiques.

Les Actions de la SPPICAV n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées en vertu du U.S. Securities Act de 1933, ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain.

De ce fait, lesdites Actions ne pourront être directement ou indirectement souscrites, cédées, offertes/vendues sur l'ensemble du territoire des Etats-Unis d'Amérique ; elles ne pourront davantage l'être au profit de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique, sauf si un enregistrement des Actions était effectué ou si une exemption était applicable. Une telle opération ne pourra en tout état de cause intervenir qu'avec le consentement préalable et exprès de la Société de Gestion.

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

En outre, la SPPICAV n'est pas et ne sera pas enregistrée en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1940 ; en conséquence, toute revente ou cession de parts aux Etats Unis d'Amérique ou à une U.S. Person peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit et préalable de la Société de Gestion.

Pour les Actions A ISR, le montant minimum de souscription initiale dans la SPPICAV est fixé à EUR 100 (hors commission de souscription). Pour les souscriptions ultérieures d'Actions A ISR, aucun montant minimum de souscription n'est requis.

Pour les Actions B ISR, le montant minimum de souscription initiale dans la SPPICAV est fixé à EUR 100 (hors commission de souscription). Pour les souscriptions ultérieures d'Actions B ISR, aucun montant minimum de souscription n'est requis.

Pour les Actions AFER Experimmo ISR, le montant minimum de souscription initiale dans la SPPICAV est fixé à EUR 100 (hors commission de souscription). Pour les souscriptions ultérieures, aucun montant minimum de souscription n'est requis.

### 3.7 Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

En souscrivant à au moins une Action, l'Associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SPPICAV en conformité avec le Prospectus et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Prospectus.

Tout litige découlant de la souscription de l'Associé dans la SPPICAV est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français.

L'attention des Associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur des décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française.

## 4. ACTIONS DE LA SPPICAV

La Société de Gestion a mis en place un dispositif afin de s'assurer du respect du principe de traitement équitable des Associés.

Sous réserve des spécificités attachées aux Actions A ISR, aux Actions B ISR et aux Actions AFER Experimmo ISR spécifiées à l'Article 5 et à l'Article 4.4.3, les Associés disposent de droits identiques proportionnels au nombre d'Actions qu'ils possèdent.

Certains organismes d'assurance du groupe Abeille Assurances pourront bénéficier d'un traitement préférentiel prenant la forme d'une rétrocession par la Société de Gestion de frais de gestion et/ou de la commission de surperformance (remise négociée). Ce traitement préférentiel est la contrepartie de souscriptions d'un montant significatif lors de la création de la SPPICAV permettant d'amorcer la constitution du portefeuille.

### 4.1 Caractéristiques des Actions

Catégories d'Actions	Souscripteurs concernés	Nature juridique de l'Action	Code ISIN	Devise	Nominal des Actions	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Décimalisation des Actions
A ISR	Tout organisme du secteur de l'assurance, y compris de retraite professionnelle, souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie, de capitalisation ou de contrat ayant pour objet la couverture d'engagements de retraite supplémentaire ou de retraite professionnelle supplémentaire	Au porteur	FR0013 418761	EUR	100€	100€	Néant	Dix-Millième
B ISR	Tous souscripteurs souscrivant au travers de comptes-titres	Au porteur	FR0013 418779	EUR	100€	100€	Néant	Dix-Millième
AFER Experimmo ISR	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinée à servir de support à des contrats d'assurance vie souscrits par l'AFER auprès d'Abeille Vie et d'Abeille Epargne Retraite	Au porteur	FR0013 505021	EUR	100€	100€	Néant	Dix-Millième

Les Actions A ISR, les Actions B ISR et les Actions AFER Experimmo ISR sont au porteur. Les différentes commissions applicables aux Actions A ISR, aux Actions B ISR et aux Actions AFER Experimmo ISR sont spécifiées à l'Article 5 et à l'Article 4.4.3.

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

Les Actions sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SPPICAV. Les Statuts en précisent les modalités d'exercice.

## 4.2 Valeur Liquidative

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

Les souscriptions et les rachats d'Actions sont effectués sur la base de cette Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est établie sur une base bimensuelle, tous les 15 de chaque mois et le dernier jour de chaque mois (« **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »).

La publication de la Valeur Liquidative intervient au plus tard le septième (7<sup>ème</sup>) Jour Ouvré après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

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

La dernière Valeur Liquidative connue et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : [www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com).

## 4.3 La durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

## 4.4 Modalités de souscription et de rachat

### 4.4.1 Souscription des Actions

#### 4.4.1.1 Modalités de transmission des demandes de souscription

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

Les demandes de souscription sont reçues par le Centralisateur au plus tard avant 10h (heure de Paris) le dernier Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (« **Date de Centralisation des Souscriptions** »).

*A titre d'exemple, un investisseur souhaitant souscrire des Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin, devra transmettre sa demande de souscription au Centralisateur au plus tard le 29 juin avant 10h (heure de Paris). Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 30 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.*

*L'attention des investisseurs est attirée sur le fait :*

- (i) qu'un ordre de souscription passé par un Associé postérieurement au 29 juin 10h (heure de Paris) (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne sera pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 30 juin mais sur celle établie le 15 juillet ; et*
- (ii) que les ordres transmis à des commercialisateurs autres que les établissements mentionnés ci-dessus doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis du Centralisateur. En conséquence, ces commercialisateurs peuvent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres au Centralisateur.*

#### 4.4.1.2 Montant minimum de souscription initiale

Le montant minimum de la souscription initiale des Actions A ISR est de 100 euros.

Le montant minimum de la souscription initiale des Actions B ISR est de 100 euros.

Le montant minimum de la souscription initiale des Actions AFER Experimmo ISR est de 100 euros.

#### 4.4.1.3 Libération des souscriptions

La souscription des Actions est faite, soit en montant exprimé en euros (étant entendu que les Actions sont actuellement décimalisées au dix-millième) soit en nombre d'Actions, à cours inconnu. Elle est par principe effectuée en numéraire.

Les apports en nature sont soumis à l'accord préalable de la Société de Gestion et seront réalisés selon les modalités prévues



par la réglementation et les Statuts de la SPPICAV.

Les Actions sont intégralement libérées à la souscription.

Les actions portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour calendaire suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Les nouvelles Actions émises bénéficient des mêmes droits et obligations que les actions existantes le jour de l'émission.

#### 4.4.1.4 Délai de livraison

Le délai de livraison des Actions par le Dépositaire, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Actions souscrites par l'investisseur, est au maximum de neuf (9) Jours Ouvrés.

Les Associés seront informés du calendrier de livraison des Actions à tout moment par simple consultation du site internet ([www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)).

#### 4.4.1.5 Déclaration de franchissement du seuil de 10%

Tout Associé doit informer, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion, au moment de la souscription, la Société de Gestion dès qu'il franchit le seuil de 10% des Actions de la SPPICAV. Ce seuil est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions émises par la SPPICAV. Le Nombre Total d'Actions est publié par la Société de Gestion sur son site internet ([www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

#### 4.4.1.6 Suspension des demandes de souscription

La Société de Gestion peut décider la fermeture provisoire des souscriptions dans l'une quelconque des situations objectives suivantes :

- Lorsque les Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement viennent à représenter moins de 60% de l'actif de la SPPICAV et que les demandes de rachat sont inférieures aux demandes de souscription sur six (6) Dates de Centralisation de Souscriptions consécutives ;
- Dès lors que la somme de souscriptions totales nettes de rachat de tous les Associés excède 100 000 000 euros sur six (6) Dates de Centralisation de Souscriptions consécutives ;
- Au plus tard quinze (15) jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV.

Les Associés sont informés de la fermeture des souscriptions, ainsi que de la réouverture, sur le site Internet de la Société de Gestion ([www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)), au moins un (1) Jour ouvré avant la Date de Centralisation des Souscriptions.

La Société de Gestion informe promptement le Centralisateur de sa décision de fermer les souscriptions.

En cas de suspension des demandes de souscription, l'établissement et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissement et publication constituent une remise en cause de la suspension des demandes de souscription.

### 4.4.2 Rachat des Actions

#### 4.4.2.1 Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des demandes de rachat d'Actions

Les demandes de rachat sont centralisées par le Centralisateur et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation (soit à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par le Centralisateur au plus tard avant 10h (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Rachats** »).

Les demandes de rachat sont exprimées soit en nombre d'Actions et/ou fraction d'Action, soit en montant.

Les Associés, personnes physiques, qui détiennent plus de 10% des Actions de la SPPICAV s'engagent, parallèlement à la transmission de leur ordre de rachat au centralisateur, à informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de toute demande de rachat de tout ou partie de leurs actions.

Les Associés, personnes morales, qui détiennent plus de 20% des Actions de la SPPICAV s'engagent, parallèlement à la transmission de leur ordre de rachat au centralisateur, à informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de toute demande de rachat de tout ou partie de leurs Actions.

*A titre d'exemple, un Associé souhaitant faire racheter ses Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin, devra faire parvenir son ordre de rachat Centralisateur au plus tard le 29 juin avant 10h (heure de Paris). Cet ordre de rachat sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 30 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des jours ouvrés.*

*L'attention des investisseurs est attirée sur le fait :*

- (i) qu'un ordre de rachat passé par un Associé postérieurement au 29 juin 10h (heure de Paris) (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 30 juin mais sur celle établie le 15 juillet ; et*
- (ii) que les ordres transmis à des commercialisateurs autres que les établissements mentionnés ci-dessus doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis du Centralisateur . En conséquence, ces commercialisateurs peuvent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres au Centralisateur.*

#### 4.4.2.2 Délai de règlement

Le délai de règlement des rachats des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire est au maximum de deux (2) mois.

Dans des conditions normales de marché, le délai de règlement est de neuf (9) Jours Ouvrés maximum.

Les délais prévus au présent Article sont sous réserve des hypothèses prévues à l'article L. 214-67-1 du code monétaire et financier.

#### 4.4.2.3 Plafonnement des demandes de rachat

##### Principe

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L. 214-67-1 du code monétaire et financier, quand des Circonstances Exceptionnelles (telles que définies ci-après) l'exigent et si l'intérêt des Associés ou du public le commande, le rachat par la SPICAV de ses Actions peut être plafonné, à titre provisoire, par la Société de Gestion. Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs Dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Pour les besoins de la détermination du seuil de déclenchement potentiel du plafonnement des rachats par la Société de Gestion, les Circonstances Exceptionnelles seront établies lorsqu'il sera constaté sur une période de six (6) mois une baisse (i) de plus de 5% de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers ou (ii) de plus de 12% de la somme de la valeur des actifs composant la poche financière de la SPICAV (les « **Circonstances Exceptionnelles** »).

Dès lors qu'elle a déclenché le mécanisme de plafonnement décrit au présent Article, la Société de Gestion en informe le Centralisateur et l'AMF dans les plus brefs délais. La Société de Gestion informe également le Centralisateur et l'AMF dans les plus brefs délais de la cessation dudit mécanisme de plafonnement.

##### Description de la méthode employée :

Lorsqu'il est activé, le mécanisme de plafonnement permet aux Associés ayant demandé le rachat d'être remboursés lors de chaque Valeur Liquidative à hauteur d'un pourcentage de l'actif net de la SPICAV arrêté discrétionnairement par la Société de Gestion, sans pouvoir toutefois être inférieur à 2% tous les mois.

Le niveau des ordres non exécutés est déterminé immédiatement à l'issue de la centralisation des rachats.

La durée de la période pendant laquelle les demandes de rachat seront plafonnées en vertu du présent Article sera déterminée discrétionnairement par la Société de Gestion de manière à permettre un traitement équitable des Associés et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires. Toutefois, les demandes de rachat doivent être exécutées et réglées au maximum dans un délai d'un (1) an à compter de la Date de Centralisation des Rachats, en ce compris le cas échéant les périodes de préavis.

Les opérations d'aller-retour au titre d'une même Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative peuvent ne pas être soumises au plafonnement des rachats.

La SPICAV disposant de plusieurs catégories d'Actions, le seuil de déclenchement de la procédure sera le même pour toutes les catégories d'Actions de la SPICAV.

##### Traitement des ordres non exécutés :

Les ordres de rachat seront exécutés dans les mêmes proportions pour les Associés ayant demandé un rachat depuis la dernière Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Les ordres non exécutés seront automatiquement reportés sur la Valeur Liquidative suivante et ne seront pas prioritaires sur les nouveaux ordres de rachat passés pour exécution sur la Valeur Liquidative suivante.

En tout état de cause, les ordres de rachat non exécutés et automatiquement reportés ne pourront faire l'objet d'une révocation, d'une annulation ou d'une modification de la part des Associés concernés.

#### Modalités d'information des Associés :

Les Actions étant au porteur et admises en Euroclear, les Associés concernés par la réduction d'ordres sont informés de manière individuelle dans les meilleurs délais par le Centralisateur sur instruction de la Société de Gestion, soit directement, soit via leurs intermédiaires teneurs de compte-conservateurs, du montant de leur ordre reporté.

Les autres Associés et le public seront informés de la mise en place d'une mesure de plafonnement par tout moyen, et au minimum par une mention explicite sur le site internet de la Société de Gestion ([www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)).

En outre, le déclenchement du dispositif de plafonnement fera l'objet d'une information de tous les Associés lors de la prochaine information périodique.

Les Associés et le public seront informés de la cessation d'une mesure de plafonnement par tout moyen, et au minimum par une mention explicite sur le site internet de la Société de Gestion ([www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)).

### **4.4.3 Commissions de souscription et de rachat**

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

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

La commission de souscription, ayant pour objet de rétablir l'égalité entre les Associés de la SPPICAV, est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 2,95% de la Valeur Liquidative des Actions souscrites.

La commission acquise à la SPPICAV est payée intégralement lors de la souscription.

Les Associés sont informés du taux effectif de la commission de souscription acquise à la SPPICAV sur le site internet de la Société de Gestion ([www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)). Le taux effectif de la commission de souscription acquise à la SPPICAV peut être revu semestriellement.

Frais à la charge de l'investisseur et prélevés lors des souscriptions	Assiette	Taux concernant les Actions A ISR (*)	Taux concernant les Actions B ISR (*)	Taux concernant les Actions AFER Experimmo ISR (*)
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x Nombre d'Actions	2,95%	2,95%	2,95%

(\*) Le taux affiché est un taux maximum. Le taux de la commission de souscription effectivement appliqué est fixé par la Société de Gestion avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et la structure du passif de la SPPICAV. Cette fréquence est au moins annuelle. Le taux de commission de souscription sera communiqué sur le site internet de la Société de Gestion ([www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)) au moins un (1) Jour Ouvré avant la Date de Centralisation des Souscriptions correspondantes.

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

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV revient à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de sa commercialisation. Le montant ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à trois (3) % de la Valeur Liquidative des Actions souscrites pour les Actions B ISR. Les Actions A ISR et les actions AFER Experimmo ISR ne supportent pas de commission de souscription non acquise.

Frais à la charge de l'investisseur et prélevés lors des souscriptions	Assiette	Taux concernant les Actions A ISR	Taux concernant les Actions B ISR	Taux concernant les Actions AFER Experimmo ISR
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x Nombre d'Actions	Néant	3% maximum	Néant

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

Aucune commission de rachat acquise à la SPPICAV n'est perçue.

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

Aucune commission de rachat acquise à la SPPICAV n'est perçue.

Tableau de synthèse :

Frais à la charge de l'investisseur et prélevés lors des rachats	Assiette	Taux concernant les Actions A ISR	Taux concernant les Actions B ISR	Taux concernant les Actions AFER Experimmo ISR
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x Nombre d'Actions	Néant	Néant	Néant
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x Nombre d'Actions	Néant	Néant	Néant

## 5. FRAIS ET COMMISSIONS

Frais à la charge de l'Investisseur	Assiette	Taux concernant les Actions A ISR	Taux concernant les Actions B ISR	Taux concernant les Actions AFER Experimmo ISR
Frais de fonctionnement et de gestion (*)	Actif Net	2,2% TTC maximum Dont 1,6%(TTC) maximum de commission de gestion	2,2% TTC maximum Dont 1,6%(TTC) maximum de commission de gestion	2,7% TTC maximum Dont 2,1%(TTC) maximum de commission de gestion
	Valeur globale des actifs gérés	2,2% TTC maximum Dont 1,6%(TTC) maximum de commission de gestion	2,2% TTC maximum Dont 1,6%(TTC) maximum de commission de gestion	2,7% TTC maximum Dont 2,1%(TTC) maximum de commission de gestion
Frais d'exploitation immobilière (*)	Actif Net	2,2%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années	2,2%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années	2,2%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	3,43%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années	3,43%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années	3,43%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Commission de surperformance	Valeur Liquidative	30% TTC de la performance supérieure à 5%, calculée comme décrit au paragraphe 5.3	30% TTC de la performance supérieure à 5%, calculée comme décrit au paragraphe 5.3	30% TTC de la performance supérieure à 5%, calculée comme décrit au paragraphe 5.3

Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :				
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Montant de l'acquisition ou de la cession selon le cas	12%TTC maximum	12%TTC maximum	12%TTC maximum
- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement sur actifs immobiliers	N/A	Néant	Néant	Néant
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Prélèvement sur chaque transaction	Entre 0 et 240€ par opération	Entre 0 et 240€ par opération	Entre 0 et 240€ par opération

(\*) Le montant maximum facturé sera le plus faible des deux montants calculés en fonction (i) de l'Actif net et (ii) de la Valeur globale des actifs gérés.

## 5.1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance (le cas échéant) et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. La SPPICAV 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 SPPICAV (*fund management immobilier*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, et des Liquidités de la SPPICAV, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, des actifs financiers et des besoins de liquidités de la SPPICAV, le calcul et l'établissement de la Valeur Liquidative, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management immobilier*), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés au 1° à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

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

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

## 5.2 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché.

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

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs immobiliers, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

## 5.3 Commission de surperformance

### 5.3.1 Conditions, taux, assiette et calcul

#### 5.3.1.1 Conditions de la commission de surperformance

Une commission de surperformance sera acquise à la Société de Gestion dès lors que les deux (2) conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- (i) par période de trois (3) années à compter de la première Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, le TRI (tel que défini ci-dessous) de la SPPICAV, coupons réinvestis, doit avoir atteint ou dépassé 5% ;

$$TRI \geq 5\%$$

« TRI » le taux de rentabilité actuariel permettant d'égaliser les cash-flows positifs pour la SPPICAV et les cash-flows négatifs pour la SPPICAV.

- (ii) l'évolution du TRI par rapport à la dernière Valeur Liquidative pour laquelle une commission de surperformance a été définitivement acquise à la Société de Gestion doit avoir atteint ou dépassé 5% ;

- (iii) l'évolution du TRI par rapport à la Valeur Liquidative établie lors de la première Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative doit avoir atteint ou dépassé 5%.

#### Taux, assiette et calcul de la commission de surperformance

Le montant de la commission de surperformance sera égal à vingt-cinq pour cent (25%) HT de l'Assiette de Référence (tel que défini ci-dessous) au-delà d'un TRI de cinq pour cent (5%).

« Assiette de Référence » désigne la différence entre :

- (i) la somme de la dernière valeur du Nombre Total d'Actions avant prise en compte d'une commission de surperformance (acquise ou provisionnée) ;

ET



- (ii) la somme de la dernière valeur du Nombre Total d'Actions avant prise en compte d'une commission de surperformance (acquise ou provisionnée) permettant d'obtenir un TRI de 5%.

**Calcul de la commission TTC :**

$$25\% \times AR_n \times (1 + \text{taux de TVA en vigueur})$$

$AR_n$  : Assiette de Référence à la date de calcul de la commission de surperformance

**5.3.2 Provisionnement et reprise sur provision**

**5.3.2.1 Provisionnement**

Pour les besoins du provisionnement, la commission de surperformance, le cas échéant, est calculée lors de l'établissement de chaque Valeur Liquidative en appréciant les conditions mentionnées au 5.3.1.1.

Le montant provisionné ne peut être inférieur à zéro.

Le cas échéant, tout montant provisionné vient en déduction de la Valeur Liquidative concernée, de manière à ce que toute Valeur Liquidative publiée par la société de Gestion reflète ledit provisionnement.

**5.3.2.2 Reprise sur provision**

Si, lors de l'établissement d'une Valeur Liquidative, en appréciant les conditions mentionnées au 5.3.1.1, les conditions de la commission de surperformance ne sont pas remplies, alors la Société de Gestion procédera à une reprise sur provision pour un montant correspondant.

Le cas échéant, toute reprise sur provision vient en augmentation de la Valeur Liquidative concernée, de manière à ce que toute Valeur Liquidative publiée par la société de Gestion reflète ladite reprise sur provision.

**5.3.3 Acquisition et facturation de la commission de surperformance**

5.3.3.1 Dès lors que les conditions mentionnées au 5.3.1.1 sont remplies à la fin de chaque période de trois (3) années à compter de la première Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, la commission de surperformance sera définitivement acquise à la Société de Gestion. Elle sera facturée par la Société de Gestion au plus tard à la fin du trimestre civil suivant celui au cours duquel la commission est définitivement acquise.

En cas de dissolution anticipée de la SPICAV, les conditions 5.3.1.1(i) et 5.3.1.1(ii) ci-dessus sont appréciées au jour de la clôture des opérations de liquidation.

**5.4 Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières**

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

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

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux

financements et à leur remboursement.

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

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

Elles sont déterminées par un taux assis sur le montant de la transaction :

- pour les acquisitions, il s'agit du montant HT de l'investissement, droits et frais exclus ;
- pour les cessions, du prix net vendeur, droits et frais déduits.

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

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

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

### **5.5 Frais indirects**

Il s'agit des frais indirects supportés par la SPPICAV au titre de ses investissements dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers. La SPPICAV prévoyant d'investir plus de 20% de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers, les frais indirects sont inclus dans le tableau des taux mentionnés au début de l'Article 5 ci-dessus.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à la SPPICAV, il conviendra de se reporter aux documents d'information périodiques de la SPPICAV. Pour toute information complémentaire, l'Associé pourra également se reporter au rapport annuel de la SPPICAV.

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

## **6. ORGANE DE GOUVERNANCE**

La présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les Statuts, par la Société de Gestion, pour la durée de ses fonctions de Société de Gestion.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la Présidence sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

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

Le Président a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les Statuts de la SPPICAV attribuent exclusivement aux Associés.

Les fonctions du Président pourront prendre fin par la démission, par la révocation, par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ou en cas de retrait d'agrément lui permettant de continuer à gérer la SPPICAV.

## **7. EVALUATION - COMPTABILISATION**

### **7.1 Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

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

#### **7.1.1 La poche immobilière**

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché lors de chaque calcul de la Valeur Liquidative sur la base de valeurs d'expertise fournies trimestriellement par les évaluateurs immobiliers. La Société de Gestion fixe à chaque calcul de la Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

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

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

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre (4) ans.

Au moins quatre (4) fois par an et à trois (3) mois d'intervalle, chaque Actif Immobilier est évalué par les deux (2) évaluateurs immobiliers désignés par la Société de Gestion qui fixe leur mission.

L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'Actif Immobilier et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Une (1) fois par an, chaque Actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par un évaluateur immobilier. Cette expertise est suivie de trois (3) actualisations.

Chaque évaluateur immobilier procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même Actif Immobilier.

La Société de Gestion établit et communique au commissaire aux comptes un plan précisant les modalités d'application de l'évaluation de ces Actifs Immobiliers.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

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

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

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

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

- c) Valorisation des immeubles en cours de construction

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

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les Actifs Immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'Actif Immobilier est révisé à la baisse.

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

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

- e) Participations directes ou indirectes dans des sociétés, dans des OPCI et organismes étrangers à vocation immobilière mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées, par la Société de Gestion, à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation ou à la valeur liquidative (ou équivalent), si applicable.

- f) Avances en compte courant

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

### 7.1.2 Les instruments financiers

La Société de Gestion évalue les instruments financiers entrant dans la composition de la poche financière et de la poche de liquidités à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

- Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative.

- Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :
  - a. TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en Euros (Euribor) ;
  - b. TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues ;
  - c. TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.
- Les bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.
- Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation).
- Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPC, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

### **7.1.3 Endettement**

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des autres actifs, sera diminuée du montant de l'endettement de la SPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée.

Le montant de l'endettement de la SPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû et les intérêts courus non payés. Le ratio d'endettement maximum, bancaire et non bancaire, direct et indirect, sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-105 du code monétaire et financier.

## **7.2 Options retenues pour la comptabilisation**

### **7.2.1 Principe général de comptabilisation**

La SPICAV établit sa comptabilité conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'exploitation ;
- régularité, sincérité, prudence ;
- indépendance des exercices ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

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

### **7.2.2 Option de comptabilisation**

Les entrées et les cessions d'Actifs Immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus. Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les entrées et les cessions d'actifs financiers sont comptabilisées frais inclus.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

### **7.2.3 Compte de régularisation des revenus et des plus-values**

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

## 7.2.4 Engagements hors bilan

L'engagement lié aux instruments à terme fermes et conditionnels est comptabilisé en équivalent sous-jacent.

Le calcul du ratio du risque global sera effectué sur la base de la méthode de l'engagement.

## 8. REGIME FISCAL

La SPPICAV distribuera ses revenus et plus-values, le cas échéant, conformément à ses obligations légales et réglementaires.

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

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

## 9. REGLEMENTATION FATCA

La loi américaine dite "FATCA" (Foreign Account Tax Compliance Act) a pour objectif de renforcer la lutte contre l'évasion fiscale des contribuables "personnes américaines" au sens de la loi FATCA, détenant des comptes à l'étranger.

Un accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers a été conclu le 14 novembre 2013 (l'"**Accord Intergouvernemental**").

Dans le cadre de l'Accord Intergouvernemental, les institutions financières françaises remplissant certains critères doivent identifier les comptes financiers détenus par des personnes américaines déterminées et transmettre cette information à l'administration fiscale française.

La Société de Gestion pourra demander à tout Associé toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations prévues à l'Annexe 1 de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour l'application de l'Accord Intergouvernemental.

Chaque Associé s'engage (i) à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, et (ii) à transmettre à la Société de Gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière toutes informations ou attestations requises.

Dans l'hypothèse où un Associé serait défaillant et ne respecterait pas l'un des engagements visés ci-avant, la Société de Gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que ledit Associé ne puisse s'y opposer (i) application des retenues à la source selon les lois, règlements, règles ou accords en vigueur, (ii) rachat forcé des Actions détenues par ledit Associé.

Dans le cadre de leurs obligations de déclaration au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, la Société de Gestion et le tiers désigné par cette dernière peuvent communiquer des informations concernant les Associés à l'administration fiscale française, ce que les Associés acceptent.

## 10. REGLEMENTATION DAC 2 ET CRS

La Société de Gestion est soumise aux règles prévues par la Directive 2014/107/UE du conseil du 9 décembre 2014 (« **Directive DAC 2** ») modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal, telles qu'elles seront transposées en droit français, ainsi qu'aux conventions conclues par la France permettant un échange automatique d'informations à des fins fiscales. A ce titre, la Société de Gestion pourra être amenée à collecter des informations exigées par la Directive DAC 2, informations qui pourront aller au-delà de celles recueillies au titre de la réglementation FATCA et à les transmettre à l'administration fiscale française conformément à la norme « common reporting standard » (« **CRS** »), aux fins d'être transmises ultérieurement aux autorités fiscales compétentes des pays ayant adopté la norme CRS.

## 11. INFORMATION DES INVESTISSEURS

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

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

Ces documents d'information sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion ([www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)) et sur simple demande écrite auprès de la Société de Gestion.

**Autres informations :**

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

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

**ABEILLE ASSET MANAGEMENT**  
24-26 rue de la Pépinière - 75008 Paris  
[contact.juridique.am@ofi-invest.com](mailto:contact.juridique.am@ofi-invest.com)

\* \* \*



## ANNEXE 1. DEFINITIONS

<b>Actifs Immobiliers</b>	désigne les actifs visés au 1° à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.
<b>Action(s)</b>	désigne une ou plusieurs catégories d'actions de la SPPICAV.
<b>AMF</b>	désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Article</b>	désigne un article du Prospectus.
<b>Associé(s)</b>	désigne tout(s) titulaire(s) d'Actions de la SPPICAV.
<b>Centralisateur</b>	désigne le centralisateur des ordres de souscription et de rachat : SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES France.
<b>Circonstances Exceptionnelles</b>	est défini à l'Article 4.4.2.3.
<b>Code de Transparence</b>	désigne le code de transparence établi par la Société de Gestion sur la base du modèle AFG / FIR / ASPIM / EUROSIF, détaillant son processus d'investissement et de gestion en matière ISR, ainsi que l'approche ISR retenue par la Société de Gestion, et qu'elle vise à mettre en œuvre au sein de la SPPICAV, tel que ce dernier pourra être amendé ou modifié.
<b>Commissaires aux comptes</b>	désigne PRICE WATERHOUSE COOPERS.
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	désigne tous les 15 de chaque mois et le dernier Jour Ouvré de chaque mois, ou tout autre jour selon les conditions fixées dans l'Article 4.2.
<b>Date de Centralisation des Souscriptions</b>	désigne la date limite de réception des ordres de souscription par le Centralisateur telle que définie à l'Article 4.4.1.1.
<b>Date de Centralisation des Rachats</b>	désigne la date limite de réception des ordres de rachat par le Centralisateur telle que définie à l'Article 4.4.2.1.
<b>Date de Règlement des Rachats</b>	désigne la date limite de règlement des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'Article 4.4.2.2.
<b>Délégataire de la gestion administrative et comptable</b>	désigne SOCIETE GENERALE.
<b>Dépositaire</b>	désigne SOCIETE GENERALE.
<b>DICI</b>	désigne le document d'information clé pour l'investisseur de la SPPICAV.
<b>Europe</b>	désigne l'Espace Economique Européen, la Suisse et le Royaume-Uni, en cas de Brexit.
<b>ESG</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 3.3.1.
<b>Expert externe en évaluation</b>	désigne CUSHMAN & WAKEFIELD et BNP PARIBAS REAL ESTATE.
<b>FIA</b>	désigne un fonds d'investissement alternatif au sens de l'article L. 214-24 du code monétaire et financier.
<b>ISR</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 3.1.
<b>Jour Ouvré</b>	désigne un jour où les banques sont ouvertes à Paris, à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés légaux en France.
<b>Nombre Total d'Actions</b>	désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
<b>OPCI</b>	désigne les organismes de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du code monétaire et financier.

<b>OPCVM</b>	désigne les organismes de placement collectif en valeurs mobilières régis par les dispositions des articles L. 214-2 et suivants du code monétaire et financier.
<b>Président</b>	désigne le président de la SPPICAV.
<b>Prospectus</b>	désigne le prospectus de la SPPICAV.
<b>RGAMF</b>	désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
<b>Société de Gestion</b>	désigne Abeille Asset Management.
<b>SPPICAV</b>	désigne la présente Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (OFI INVEST ISR EXPERIMMO).
<b>Statuts</b>	désigne les statuts de la SPPICAV.
<b>Teneur de compte émetteur</b>	désigne SOCIETE GENERALE.
<b>U.S. Person</b>	désigne une U.S person au sens de réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933, telle qu'adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (Securities and Exchange Commission).
<b>Valeur Liquidative</b>	est définie à l'Article 4.2.