

# Pierre Premier Gestion

MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

## BK OPCI

Société de Placement Professionnelle à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
réservée à une clientèle exclusivement professionnelle ou assimilée

Date d'édition du présent document : 02 février 2024

## PROSPECTUS

### AVERTISSEMENT

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

*En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts/actions, le délai dans lequel votre argent pourrait vous être versé n'est pas garanti et est encadré par les dispositions spécifiques de rachat du présent prospectus. Votre argent pourrait ne vous être versé qu'à l'issue de la durée de vie du Fonds soit le 3 mai 2031.*

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

*La durée de placement recommandée est de 8 ans. Plus particulièrement, le prospectus et les statuts prévoient un mécanisme de plafonnement des rachats en cas de dépassement d'un seuil de 0,1% de demandes de rachats exprimées en nombre d'actions par rapport au nombre d'actions total de la SPPPICAV. Les ordres qui excèderaient le nombre d'actions disponibles au rachat du fait du plafonnement seront reportés sur la ou les Valeurs liquidatives suivantes et représentées dans les mêmes conditions.*

*Le présent OPPCI a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L. 214-148 et suivants du Code monétaire et financier. La souscription ou l'acquisition des actions de cet OPPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.*

## 1. DEFINITIONS

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

## 2. INFORMATIONS GENERALES

### 2.1 Forme juridique

Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (la SPPICAV).

### 2.2 Dénomination et siège social

BK OPCI  
TOUR MAINE MONTPARNASSE  
BP 30 – 55ème étage  
33, Avenue du Maine  
75755 PARIS cedex

### 2.3 Date de création

Cette SPPICAV a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mai 2016 sous le n° SPI20160021. Elle a été créée le 4 mai 2016.

La durée de la SPPICAV est fixée à quinze (15) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 3 mai 2031, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée par décision extraordinaire de l'assemblée générale des Actionnaires dans le respect des règles de quorum et de présence.

Etant ici précisé qu'en cas de vote de prorogation de la SPPICAV, les Actionnaires qui n'auraient pas voté ladite prorogation se verraient, sur simple demande, remboursés de leurs actions dans les 2 mois suivant la Date de Publication de la Valeur Liquidative immédiatement postérieure au vote de prorogation, et qu'à défaut la SPPICAV serait dissoute et le montant issu de la liquidation des actifs de la SPPICAV réparti entre tous les Actionnaires après paiement des créanciers.

Il est par ailleurs rappelé qu'une assemblée générale extraordinaire de la SPPICAV votant à la majorité des 2/3 peut décider de la dissolution anticipée de la SPPICAV afin de répartir le montant issu de la liquidation des actifs de la SPPICAV entre les Actionnaires, après paiement des créanciers.

### 2.4 Synthèse de l'offre de gestion

Dénomination Commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Souscripteurs concernés	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
Actions de catégorie A	FR 0013144094	EUR	100 EUR	Clientèle professionnelle ou assimilée	100.000,00 EUR	10.000,00 EUR

Actions de catégorie B	FR 0013182664	EUR	10.000 EUR	Investisseurs de l'article D533-11 du Code Monétaire et Financier et Actionnaires Fondateurs	2.000.000,00 EUR	10.000,00 EUR
------------------------	---------------	-----	------------	--	------------------	---------------

Les Actions des catégorie A et B de la SPPICAV sont exclusivement destinées aux investisseurs relevant d'une clientèle professionnelle ou assimilée et remplissant les conditions de l'article 423-14 du RGAMF.

2.5 **Indications du lieu où l'on peut se procurer les statuts de la SPPICAV**

PIERRE 1ER GESTION  
 TOUR MAINE MONTPARNASSE  
 33, Avenue du Maine – BP 30 – 55ème étage  
 75755 PARIS CEDEX 15  
[info@pierrepremiergestion.com](mailto:info@pierrepremiergestion.com)

2.6 **Indication sur les conditions de mise à disposition du dernier rapport annuel, du dernier état périodique, de la dernière valeur liquidative et de l'information sur ses performances passées (le cas échéant)**

Les documents sont adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite par courrier postal ou par courrier électronique du Souscripteur auprès de :

PIERRE PREMIER GESTION  
 TOUR MAINE MONTPARNASSE  
 33, Avenue du Maine – BP 30 – 55ème étage  
 75755 PARIS  
[info@pierrepremiergestion.com](mailto:info@pierrepremiergestion.com).

Pour toute information complémentaire, les Actionnaires peuvent s'adresser auprès du service Relations avec les investisseurs au numéro 01.40.47.49.90 ou à l'adresse courriel suivante: [info@pierrepremiergestion.com](mailto:info@pierrepremiergestion.com).

2.7 **Indication sur les conditions de mise à disposition du rapport de synthèse de l'évaluateur immobilier**

Le dernier rapport de synthèse de l'évaluateur immobilier est adressé dans un délai de 45 jours après la publication du rapport annuel du fonds, sur simple demande écrite par courrier postal ou par courrier électronique de l'Actionnaire auprès de :

PIERRE PREMIER GESTION  
 TOUR MAINE MONTPARNASSE  
 33, Avenue du Maine – BP 30 – 55ème étage  
 75755 PARIS  
[info@pierrepremiergestion.com](mailto:info@pierrepremiergestion.com).

Pour toute information complémentaire, les Actionnaires peuvent s'adresser auprès du service Relations investisseurs au numéro 01.40.47.49.90 ou à l'adresse courriel suivante: [info@pierrepremiergestion.com](mailto:info@pierrepremiergestion.com).

## 2.8 Rapport annuel

Conformément aux IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF :

« IV. Les FIA de l'Union européenne et les FIA commercialisés dans l'Union européenne, ou leur société de gestion de portefeuille, société de gestion ou gestionnaire, communiquent périodiquement aux associés :

- 1) Le pourcentage d'actifs du FIA qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- 2) Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité du FIA ;
- 3) Le profil de risque actuel du FIA et les systèmes de gestion du risque utilisés par le FIA ou sa société de gestion de portefeuille, société de gestion ou gestionnaire pour gérer ces risques.

V. - Les FIA de l'Union européenne et les FIA commercialisés dans l'Union européenne recourant à l'effet de levier, ou leur société de gestion de portefeuille, société de gestion ou gestionnaire, communiquent régulièrement les informations suivantes pour chacun de ces FIA :

- 1) Tout changement du niveau maximal de levier auquel la société de gestion de portefeuille, société de gestion ou gestionnaire peut recourir pour le compte du FIA, ainsi que tout droit de réemploi des actifs du FIA donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;
- 2) Le montant total du levier auquel ce FIA a recours.

## 2.9 Classification SFDR (« Règlement SFDR » ou « Sustainable Finance Disclosure Regulation » 2019/2088 du 27 novembre 2019)

Ce produit ne promeut pas des caractéristiques environnementales ou sociales et n'a pas d'objectif de durabilité (« Article 6 »)

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas d'objectif de durabilité (« Article 8 »).

Ce produit a un objectif d'investissement durable (« Article 9 »).

Le produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

### 3. ACTEURS DE LA SPPICAV

Société de Gestion	<p>La SPPICAV est gérée par <b>PIERRE 1<sup>ER</sup> GESTION</b>, société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité de marchés financiers le 21 octobre 2015 sous le numéro GP- 15000024, dont le siège social est sis TOUR MAINE MONTPARNASSE 33 Avenue du Maine 75755 PARIS, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 813 903 390 (la "<b>Société de Gestion</b>" ou "<b>PIERRE PREMIER GESTION</b>")</p> <p>Les membres de la Direction de Pierre 1er Gestion : Président et RCCI : Joël VACHER Directeur Général Délégué et Directeur du Développement : Gérald PROUTEAU</p> <p>Les membres du Conseil d'administration de BK OPCI: Joël VACHER Joseph CHATEL Gérald PROUTEAU</p> <p>Conformément à l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion dispose d'un capital social, de fonds propres, et d'une couverture d'assurance de nature à lui permettre de faire face à ses engagements et à sa responsabilité professionnelle.</p>
Dépositaire ou Conservateur	<p><b>Société Générale</b>, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social au 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, autorisée à exercer la fonction de dépositaire d'OPC</p> <p>Les missions confiées au Dépositaire sont notamment les suivantes : la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV ; le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ; le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SPPICAV et des créances d'exploitation ainsi que tous autres actifs.</p>
Pré-centralisateur des ordres de souscription ou de rachat	<b>PIERRE 1<sup>ER</sup> GESTION</b>
<p>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat</p> <p><i>Les tâches essentielles de la centralisation des ordres de souscription et de rachat d'actions sont les suivantes :</i></p> <p>1° Assurer la réception centralisée des ordres de souscription et de rachat et procéder à l'enregistrement correspondant; 2° Contrôler le respect de la date et de l'heure limite de centralisation des ordres de</p>	<p><b>Société Générale</b>, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social au 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris (75886 Paris Cedex 18) / Département des titres et de la bourse, 32 rue du Champ de Tir – 44000 Nantes, établissement de crédit agréé par l'ACPR</p>

souscription et de rachat mentionnées dans le prospectus ; 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 ; 4° Valoriser les ordres après avoir reçu de la SPPICAV l'information relative à la valeur liquidative de l'action concernée; 5° Communiquer les informations nécessaires à la création et à l'annulation des actions au teneur de compte émetteur ; 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.	Par délégation de la Société de Gestion
Etablissement en charge de la tenue des registres	<b>Société Générale</b>
Commissaire aux comptes	<b>PWC Audit</b> – 63 rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine représenté par Monsieur Fabrice Bricker
Commercialisateur	PIERRE 1 <sup>ER</sup> GESTION
Etablissement chargé du contrôle de la qualité des Souscripteurs	La <b>Société de Gestion</b> s'assurera du respect des critères relatifs à la capacité des Souscripteurs et que ces derniers ont reçu l'information requise
Déléataire de la gestion comptable	<b>Société Générale Securities Services France</b> dont l'adresse postale est Immeuble Colline Sud, 10 passage de l'Arche F92034 – La Défense Cedex ("SGSS") Il n'existe pas de conflit d'intérêt relatif à cette délégation.
Evaluateur immobilier	<b>BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES</b> (anciennement CREDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE) 24 rue des Capucines 75002 Paris

## 4. LA POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

### 4.1. Objectifs de gestion

L'objectif est de proposer à des Investisseurs Autorisés des perspectives de plus-values à long terme et/ou de distributions de dividendes sur un patrimoine investi principalement dans des immeubles de commerce tout en mettant en œuvre une stratégie extra-financière ESG (environnement, social, Gouvernance).

Les actifs immobiliers seront acquis directement ou au travers de sociétés existantes cotées ou non cotées ou à créer. Les investissements sont situés principalement en France métropolitaine.

Les actifs immobiliers n'ont pas vocation à être régulièrement arbitrés : la détention des actifs immobiliers est à long terme.

L'objectif de taux de rendement interne cible (« TRI »), net de tous frais mais hors commissions de souscription est de 7% par an. Cet objectif ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de la société de gestion.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, la SPPPICAV pourra s'endetter dans les conditions définies ci-après. Le ratio d'endettement financier total bancaire et non bancaire, direct et indirect sera limité à un maximum égal à 75% de la valeur des Actifs Immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 4.

Il est précisé que l'endettement lié à d'éventuels contrats de crédit-bail immobiliers sera pris en compte dans le calcul de ce ratio.

#### 4.2. Indicateurs de référence

La Société de Gestion n'utilise aucun indicateur.

#### 4.3. Stratégie d'investissement

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

La stratégie d'investissement vise à proposer à des Investisseurs Autorisés la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des Actifs Immobiliers (composés principalement d'immeubles commerciaux à usage de restauration rapide situés en France métropolitaine et principalement exploités sous l'enseigne BURGER KING). Ces actifs immobiliers prendront la forme d'immeubles acquis en pleine propriété ou de droits réels de type baux à construction ou tout autre type de droit réel.

Cette stratégie d'investissement sera poursuivie et mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection d'Actifs Immobiliers correspondant à la stratégie d'investissement en intégrant les critères ESG ;
- de l'utilisation de l'effet de levier obtenu par des financements externes ;
- du recours à des instruments financiers à terme permettant de couvrir la SPPPICAV contre les risques de taux dans les conditions prévues à l'article 4.4.2.

La SPPPICAV n'investira pas directement ou indirectement plus de vingt pour cent (20%) de ses actifs par actif immobilier.

Par ailleurs, la SPPPICAV pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient, directement ou indirectement, au moins 5% du capital social.

Conformément à l'Article 4.3.4, afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat et assurer la gestion de sa trésorerie, la SPPPICAV pourra constituer une poche de liquidité.

La stratégie d'investissement sera appliquée et les ratios d'investissement seront

respectés pendant toute la durée de vie de la SPPPICAV.

#### 4.3.2. Stratégie adoptée sur la poche immobilière

Afin de réaliser l'objectif de gestion, la Société de Gestion mettra, au niveau de la poche immobilière de la SPPPICAV, une stratégie immobilière fondée sur les principes décrits ci-après.

A l'issue d'une période de **3 ans** suivant la date d'agrément de la SPPPICAV, les souscriptions recueillies pourront être placées conformément à la stratégie adoptée sur la poche de liquidité en attendant l'acquisition d'Actifs Immobiliers. Pendant cette période, la poche immobilière pourra ainsi représenter moins de 80% de l'actif de la SPPPICAV.

##### (a) Catégories d'Actifs Immobiliers

La SPPPICAV investira principalement dans un patrimoine immobilier commercial (locaux commerciaux à usage de restauration rapide) situés en France métropolitaine et principalement exploités sous l'enseigne BURGER KING.

Les locaux seront acquis en pleine propriété ou sous forme de droits réels au travers de baux à construction ou de tout autre type de droit réel. Ils pourront être acquis existants, en l'état future d'achèvement ou bien encore dans le cadre de l'acquisition de terrains nus avec réalisation des travaux de construction au moyen de contrat de promotion immobilière ou de tout autre type de contrat.

Afin de mettre en œuvre cette stratégie, dans le cadre d'acquisition d'actifs immobiliers en direct, la Société de Gestion réalisera un certain nombre d'études et d'analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- Situation du marché local (offre immédiate, offre future, prix moyens) ;
- Situation géographique ;
- Etude physique de l'actif ;
- Situation locative des biens ;
- Etude juridique des baux.

##### (b) Mode de détention et taille de la poche immobilière

Les investissements seront réalisés principalement soit directement par le biais d'acquisitions d'immeubles soit indirectement par le biais de parts de sociétés contrôlées par la SPPPICAV.

Ainsi, la SPPPICAV pourra investir dans des actifs immobiliers directement ou par l'acquisition d'actions dans des sociétés immobilières cotées ou non cotées.

En cas d'acquisition de portefeuilles d'immeubles ou d'actions dans des sociétés immobilières, les portefeuilles immobiliers pourront comprendre d'autres types d'actifs immobiliers à condition que (i) la majorité des portefeuilles soit composée d'immeubles commerciaux et que (ii) les cessions des autres immeubles d'autre type puissent être mises en place par la SPPPICAV dans un délai de 6 mois.

La poche immobilière de la SPPICAV sera ainsi répartie de la façon suivante:

- détention directe des immeubles visés à l'article L. 214-36 I (1) du Code monétaire et financier: jusqu'à 100% maximum de l'actif de la SPPICAV ;
- détention indirecte des immeubles au travers de sociétés contrôlées visées à l'article L. 214- 36 I (2) et (3) du Code monétaire et financier: jusqu'à 100% maximum de l'actif de la SPPICAV.
- Participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière non contrôlées jusqu'à 10% de l'actif de la SPPICAV

La SPPICAV procédera aux investissements de valorisation nécessaires des actifs acquis, en ce compris les travaux de gros entretien, de mise aux normes notamment environnementales, d'amélioration et le cas échéant de restructuration de ceux-ci.

A l'issue d'une période de 3 ans suivant la date d'agrément de la SPPICAV, la poche immobilière représentera 80 à 99,9% de l'actif de la SPPICAV.

**REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT**

CONDITIONS D'ELIGIBILITE PAR RAPPORT A L'ACTIF NET	LIMITES D'INVESTISSEMENT
<b>Actifs immobiliers en direct</b>	
<p>Immeubles mentionnés au 1 du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier :</p> <p>1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;</p> <p>2° immeubles qu'il [l'OPCI] fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;</p> <p>3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</p> <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> <p>Les droits réels mentionnés au 1 du I de l'article L. 214-36 étant détenus sous les formes suivantes :</p> <p>1° la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</p> <p>2° l'emphytéose ;</p> <p>3° les servitudes ;</p> <p>4° les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation;</p> <p>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 ;</p> <p>6° les autres droits de superficie ;</p>	<p>Jusqu'à 100% de l'actif de la SPPICAV</p>

7° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.	
<b>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV</b>	
<p>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2 et 3 du I de l'article L. 214-36 respectant les conditions suivantes :</p> <p>1° ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;</p> <p>2° les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ;</p> <p>3° les relations entre l'OPCI et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :</p> <p>« a) l'OPCI détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</p> <p>« b) l'OPCI ou sa société de gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'OPCI 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 ;</p> <p>« c) l'OPCI ou sa société de gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;</p> <p>« d) l'OPCI ou sa société de gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c conjointement avec d'autres organismes mentionnés au e du I de l'article L. 214-36 qui sont gérés soit par la société de gestion de l'OPCI, 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 ;</p> <p>« e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'OPCI ou sa société de gestion, à transmettre à la société de gestion 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 et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L. 214-69.</p>	Jusqu'à 100% de l'actif de la SPPPICAV
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées</b>	
L'actif d'une SPPPICAV 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° figurant ci-dessus.	Jusqu'à 10% de l'actif de la SPPPICAV

Les règles d'éligibilité et les limites d'investissement pourront être modifiées en fonction des changements intervenus dans le Code monétaire et financier et dans le RG AMF.

### 4.3.3 Analyse ESG

La société de Gestion reconnaît que les investissements de la SPPICAV sont exposés à certains risques de durabilité pouvant impacter les rendements ajustés au risque à long terme. Par conséquent, l'analyse ESG aux côtés de l'analyse financière conventionnelle a été intégrée pour identifier les risques de durabilité des actifs immobiliers dans l'univers d'investissement de la SPPICAV en prenant en compte dans le processus d'investissement :

- des facteurs environnementaux tel que le coût et les réglementations en matière d'énergie, dégradation de la qualité de l'eau, la présence d'amiante, les modifications des usages liés au changement climatique.
- des facteurs sociaux et de gouvernance tel que le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption , ....

Toutes les décisions d'investissements ne seront pas exclusivement fondées sur des considérations relatives aux critères ESG, mais elles visent à réduire le risque de durabilité.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

#### - Notation ESG

Pour sélectionner les actifs immobiliers éligibles à la SPPICAV, l'équipe de gestion s'appuie sur une analyse financière combinée à une stratégie extra-financière basée sur des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) réalisé en amont.

Une grille de notation ESG permettant d'établir une note ESG pour chaque actif sera mise en œuvre au plus tard au premier semestre 2023 et au fur et à mesure d'éventuelles acquisitions futures. Cette notation, qui sera mise à jour annuellement en fonction des informations collectées, permettra d'identifier les axes d'amélioration éventuels des actifs composant le fonds.

Pour concilier la recherche de performance et le développement des pratiques socialement responsables, les critères ESG sont considérés selon une approche d'amélioration croissante. Les actifs actuels et futurs détenus par la SPPICAV devront connaître une amélioration de leur note ESG entre la date d'établissement de sa première notation et la date de la revente de l'actif.

Pour les actifs acquis avant 2023, la notation ESG sera établie selon 4 catégories, distinguant à la fois les sites en centre-ville et ceux en zone péri-urbaine, et les sites construits au cours des 5 dernières années et ceux construits avant.

Les équipes de gestion de la société de gestion procèdent à l'attribution des notes extra financières des actifs immobiliers suivant leur classe d'actifs en matière :

- Environnementale
- Sociale
- Gouvernance

Les notes extra-financières sont susceptibles d'évoluer dans le temps à la hausse comme à la baisse. Elles pourront conduire à des décisions d'investissement ou de désinvestissement.

L'application de critères ESG au processus d'investissement peut conduire la société de gestion à investir ou à exclure des actifs pour des raisons non financières, quelles que soient les opportunités de marché disponibles.

Il convient de souligner que les informations collectées pour la notation, malgré les efforts de la société de gestion, peuvent être incomplètes, inexactes ou indisponibles. En conséquence, il existe un risque que la Société de Gestion évalue incorrectement la note ESG d'un actif composant la SPPPICAV.

#### - Politique d'exclusion

La société de gestion n'établit aucune relation d'affaires avec de nouveaux locataires qui seraient amenés à occuper plus des trois quarts de la surface disponible d'un actif, dont des liens ont été établis avec l'un des secteurs économiques cités ci-dessous :

- Conception, fabrication ou utilisation d'armes non conventionnelles,
- Conception, fabrication ou utilisation d'armes conventionnelles si le locataire est contrôlé par un état qui n'appartient pas à l'Union Européenne,
- Fabrication de tabac,
- Production de contenu pornographique,
- Extraction de sources d'énergie fossile (exception faite des actifs acquis avant l'année 2022).

La société de gestion n'établit aucune relation d'affaires avec des clients, des acheteurs, des vendeurs ou des locataires dont il a été établi qu'il fait l'objet de sanctions pour non-respect des droits de l'homme, de sanctions internationales ou ayant des liens avec le gouvernement de pays ayant fait l'objet de sanctions internationales.

Pour toute information complémentaire sur les engagements ESG de la société de gestion et sa politique d'exclusion, veuillez-vous référer à la politique ESG présente sur le site internet de la société de gestion.

#### 4.3.4 Stratégie adoptée sur la poche financière

La SPPPICAV n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à l'exception des actifs liquides visés ci-après. Il ne sera pas créé de poche financière dans la SPPPICAV.

#### 4.3.5. Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

Pendant les trois premières années de la vie de la SPPPICAV, les souscriptions recueillies seront placées conformément à la stratégie ci-dessous en attendant l'acquisition d'Actifs Immobiliers. Pendant cette période, la poche de liquidité pourra ainsi représenter plus de 20% de l'actif de la SPPPICAV.

Afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat et assurer la gestion de sa trésorerie, la SPPPICAV pourra constituer une poche de liquidité. A l'issue d'une période de 3 ans suivant la date d'agrément de la SPPPICAV, la poche de liquidité représentera entre 0,1% et 20% de l'actif net de la SPPPICAV.

La poche de liquidité de la SPPPICAV sera investie exclusivement en actifs liquides, tels que des dépôts à terme de moins de douze (12) mois, parts ou actions d'OPCVM ou FIA ouverts à une clientèle non professionnelle, de type monétaire ou obligataire à court terme.

#### 4.3.6 Stratégie de financement et sûretés

La SPPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès d'établissements de crédit ou pourra conclure des conventions de prêt ou de comptes courants avec (i) les Actionnaires de la SPPPICAV ou (ii) tout tiers autorisé conformément à la Règlementation Applicable.

Par ailleurs à compter de la date d'agrément de la SPPPICAV par l'Autorité des Marchés Financiers, et tout au long de sa durée de vie statutaire, la SPPPICAV respectera un ratio d'endettement financier total bancaire et non bancaire, direct et indirect, inférieur ou égal à 75% maximum de la valeur des Actifs Immobiliers de la SPPPICAV déterminée par transparence (valeur directe et indirecte). Il est ici précisé que l'endettement lié à d'éventuels contrats de crédit-bail immobiliers sera pris en compte dans le calcul du ratio d'endettement maximum indiqué.

Les emprunts et les comptes courants auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les Actifs Immobiliers.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un état membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPPICAV ou de la souscription d'instruments financiers à terme conclus de gré à gré en vue de couvrir la hausse des taux de financement, cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment hypothèques, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. La SPPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales avec l'autorisation préalable de son conseil d'administration.

Dans le cadre de la stratégie de financement, la Société de Gestion pourra également mettre en place des stratégies permettant uniquement de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux liés aux financements bancaires mis en place. Elle pourra à cet effet utiliser des instruments financiers

simples négociés sur un marché règlementé (contrat futures et options) et effectuer des opérations de gré à gré (swaps, achats de caps, vente de floors dès lors qu'ils sont adossés à des caps portant sur les même sous-jacents).

Ces instruments sont uniquement utilisés dans un but de couverture par rapport à l'évolution des valorisations des différentes classes d'actifs.

#### 4.4 Profil de risque

Les OPCV sont des produits de gestion collective spécialisés dans l'investissement immobilier.

Ainsi, les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, et notamment ceux liés à la possibilité de revente des actifs immobiliers et aux risques de dépréciation de ces derniers. Ces risques peuvent se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

Les risques décrits ci-dessous ne sont pas limitatifs; il appartient aux investisseurs potentiels d'analyser le risque inhérent à leur investissement dans la SPPICAV et de se forger leur propre opinion.

##### 4.4.1 Risques généraux

###### (a) Risques de pertes en capital

La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. Compte tenu de la stratégie d'investissement « opportuniste », l'investisseur est averti que le risque de perte en capital est élevé. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en valeurs mobilières. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion.

Un investissement doit être réalisé uniquement par les personnes qui peuvent supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est pas garanti que la valeur des placements s'appréciera ni que les objectifs d'investissement de la SPPICAV seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Actionnaires ne puissent récupérer le montant originellement investi dans la SPPICAV.

###### (b) Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs Immobiliers. 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.

(c) Risques liés à la promotion immobilière

La SPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant ou non l'objet de contrats de promotion immobilière ne produisant des revenus qu'à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs, qui peuvent entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV.

(d) Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers

L'actif principal de la SPPICAV est constitué d'immeubles à usage commercial. Leur valeur est soumise à l'évolution du marché immobilier concerné dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu en particulier que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction de l'évolution générale du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de la prise en compte de nouvelles normes environnementales.

En outre les biens immobiliers acquis seront soumis à l'évolution de la réglementation qui leur est applicable et la SPPICAV devra le cas échéant supporter les conséquences éventuellement négatives des évolutions de ces réglementations. Il en va ainsi par exemple des modifications relatives à la constructibilité ou de nouvelles exigences éventuelles en matière de sécurité, qui sont susceptibles de faire baisser la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

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

(a) Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis 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 exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

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 notamment les risques liés aux évolutions réglementaires, à la situation financière des locataires des

- Actifs Immobiliers de la SPPPICAV ou à tout autre élément de marché ;
- Les risques locatifs (vacance, révision de loyers à la baisse, etc.) ;
- Les risques associés à la construction, à la restructuration ou à la rénovation des Actifs Immobiliers: la SPPPICAV peut être exposée à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de location et ou vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, la SPPPICAV peut être exposée à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'elle fait restructurer ou rénover ;
- La modification des régimes fiscaux locaux.

Il existe également un risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(b) Risques liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers

La modification des taux d'intérêt ou la volatilité des marchés financiers peuvent restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'immeubles détenus par la SPPPICAV et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la SPPPICAV, et donc la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

(c) Risque de durabilité

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

Ces risques sont principalement liés aux événements climatiques résultant de changements liés au climat (appelés risques physiques), de la capacité de réponse des sociétés au changement climatique (appelés risque de transition) et pouvant résulter sur des pertes non anticipées affectant les investissements immobiliers du Fonds et ses performances financières. Les événements sociaux (inégalités relations de travail, investissement dans le capital humain, changement dans le comportement des consommateurs, ...) ou les lacunes de gouvernance (violation récurrente et significative des accords internationaux, corruption, ...) peuvent aussi se traduire en risques de durabilité.

Les détails de la politique d'intégration des risques de durabilité de la société de gestion concernant le Fonds sont disponibles sur le site internet de la société de gestion.

(d) Risques liés à l'effet de levier

La SPPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées au 4.3.5 ci-dessus. La SPPPICAV respectera un ratio d'endettement maximum de 75% qui sera apprécié dans les

conditions prévues à l'article R. 214-105 du Code monétaire et financier. 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 SPPPICAV, mais également les risques de perte.

(e) Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), des locataires (pour les Actifs Immobiliers) ou de tout autre contrepartie conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(f) Risque de taux

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

A ce titre, il faut noter qu'en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut baisser.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la SPPPICAV pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire étant en règle générale tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPPICAV.

Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif.

(g) Risque de crédit

Les titres détenus par la SPPPICAV pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs de titres (par exemple, dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur). En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la valeur liquidative de la SPPPICAV peut baisser.

#### 4.5 Loi applicable

Les droits, obligations et relations entre les parties qui découlent du Prospectus, des statuts, du DIC et du Bulletin de Souscription seront régis et interprétés conformément aux lois Françaises. Tout différend sera exclusivement soumis aux tribunaux judiciaires français compétents.

#### 4.6 Garantie ou protection

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

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

Les Actions de la SPPPICAV sont exclusivement destinées aux investisseurs relevant de la catégorie professionnelle ou assimilée répondant aux conditions de l'article 423-14 du Règlement Général de l'AMF et de l'article D.533-11 du Code monétaire et financier (les "**Investisseurs Autorisés**").

Un Investisseur Autorisé est un investisseur répondant aux conditions prévues à l'article 423-14 du Règlement Général de l'AMF :

- Investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du code monétaire et financier ;
- Investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros ;
- Tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du code monétaire et financier et à l'article 314-11.
- Investisseurs de détail au sens du règlement (UE) n° 2015/760 et dans les conditions dudit règlement, dès lors que le fonds est agréé en tant que fonds européen d'investissement à long terme en application du même règlement.

Un Investisseur Autorisé est aussi un investisseur répondant aux conditions prévues à l'article D.533-11 du Code monétaire et financier recherchant un placement à long terme dans des Actifs Immobiliers tertiaires, localisés en France. Il s'agit de clients professionnels au sens de la réglementation.

Conformément à l'article D. 533-11 du Code monétaire et financier, ont la qualité de clients professionnels au sens de l'article L. 533-16, pour tous les services d'investissement et tous les instruments financiers :

1. a) Les établissements de crédit mentionnés à l'article L. 511-9 ;
- b) Les entreprises d'investissement mentionnées à l'article L. 531-4 ;
- c) Les autres établissements financiers agréés ou réglementés ;
- d) Les entreprises d'assurance et de réassurance mentionnées respectivement au premier alinéa de l'article L. 310-1 et à l'article L. 310-1-1 du code des assurances, les sociétés de groupe d'assurance mentionnées à l'article L. 322-1-2 du même code, les mutuelles et unions de mutuelles relevant du livre II du code de la

mutualité autres que celles mentionnées à l'article L. 510-2 du même code, ainsi que les institutions de prévoyance régies par le livre IX du code de la sécurité sociale;

e) Les organismes de placement collectif mentionnés à l'article L. 214-1 et les sociétés de gestion d'organismes de placement collectif mentionnées à l'article L. 543-1 ;

f) Le fonds de réserve pour les retraites mentionné à l'article L. 135-6 du code de la sécurité sociale, les institutions de retraites professionnelles mentionnées à l'article L. 370-1 du code des assurances pour leurs opérations mentionnées à l'article L. 370-2 du même code, ainsi que les personnes morales administrant une institution de retraite professionnelle mentionnée à l'article 5 de l'ordonnance n° 2006-344 du 23 mars 2006 relative aux retraites professionnelles supplémentaires ;

g) Les personnes dont l'activité principale consiste à négocier pour compte propre des marchandises ou des instruments financiers à terme sur marchandises, mentionnés au m) du 2° de l'article L. 531-2 ;

h) La Caisse des dépôts et consignations et les autres investisseurs institutionnels agréés ou réglementés.

2. Les entités remplissant au moins deux des trois critères suivants, sur la base des états comptables individuels :

- total du bilan égal ou supérieur à 20 millions d'euros ;
- chiffre d'affaires net ou recettes nettes égaux ou supérieurs à 40 millions d'euros;
- capitaux propres égaux ou supérieurs à 2 millions d'euros ;

3. L'Etat, la Caisse de la dette publique, la Caisse d'amortissement de la dette sociale, la Banque de France, l'Institut d'émission des départements d'outre-mer, l'Institut d'émission d'outre-mer ;

4. Les autres investisseurs institutionnels dont l'activité principale consiste à investir dans des instruments financiers, et notamment les sociétés d'investissement mentionnées à l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945, les sociétés de capital-risque mentionnées à l'article 1er de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 et les sociétés financières d'innovation mentionnées au III de l'article 4 de la loi n° 72-650 du 11 juillet 1972 ;

5. Les entités de droit étranger qui sont équivalentes à celles mentionnées aux 1 à 4 ou qui ont un statut de client professionnel dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;

6. Les organismes financiers internationaux à caractère public auxquels la France ou tout autre Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement

économiques adhère.

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

Le montant minimum de souscription initiale dans la SPPICAV est fixé à 100 000 EUR.

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

## 5. ACTIONS DE LA SPPICAV

### 5.1 Caractéristiques des Actions

Les Actions sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

Catégorie	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Décimalisation	Souscripteurs concernés	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
A	FR 0013144094	EUR	100 EUR	Millième	Clientèle professionnelle ou assimilée	100.000,00 EUR	10.000,00 EUR
B	FR 0013182664	EUR	10.000 EUR	Cent millième	Investisseurs de l'article D.533-16 du CMF et Actionnaires Fondateurs	2.000.000,00 EUR (par dérogation, 100.000,00 EUR pour les Actionnaires Fondateurs)	10.000,00 EUR

Les actions de catégorie A sont décimalisées au millième et les actions de catégorie B au cent millième.

### 5.2 Traitement préférentiel

Conformément à l'article 319-3 du RG AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Porteurs, sous réserve de ce qui est décrit ci-après au présent Article ;
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Porteur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le Fonds ou la Société de

Gestion.

Les actionnaires fondateurs (Part B), investisseurs professionnels ou assimilés ayant souscrit au capital initial du fonds, bénéficient d'un traitement préférentiel : pour un montant minimum de souscription initiale de 100 000 €, la commission de gestion appliquée aux parts B est inférieure à celle appliquée aux parts A.

### 5.3 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative d'une Action est obtenue en divisant, l'actif net de la SPPPICAV par le nombre d'Actions émises, pour chaque catégorie d'action. Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par l'évaluateur immobilier. Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion à leur valeur de marché et elle est confrontée à celle de l'évaluateur immobilier. L'écart entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celle déterminée par l'évaluateur immobilier est mentionné et documenté dans le document d'information périodique et le rapport annuel.

Les souscriptions et les rachats d'Actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur et peuvent être augmentées des commissions de souscription.

La Valeur Liquidative est établie de manière trimestrielle, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre (chacune, la "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**").

Sa publication intervient vingt (20) Jours Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPPICAV sont mis à disposition des Actionnaires auprès de la Société de Gestion.

### 5.4 Politique de liquidité de laSPPPICAV

Sous réserve des articles relatifs aux suspensions des émissions et des rachats ci-dessous, et notamment des règles relatives à la suspension des demandes de rachat supérieures à 0,1% de l'actif, la SPPPICAV est un organisme professionnel de placement collectif ouvert et ses Actions sont émises et rachetées à la demande des Actionnaires à la prochaine Valeur Liquidative sous les conditions de délais mentionnées ci-après.

### 5.5 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 8 ans.

### 5.6 Modalités de souscription et de rachat

#### 5.6.1 Souscription des Actions

Les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve des stipulations de l'article 5.2.

(a) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription initiale de chaque Actionnaire dans la SPPPICAV est de 100.000,00 EUROS.

Le montant minimum de souscription ultérieure de chaque Actionnaire dans la SPPPICAV est de 10.000,00 EUROS.

(b) Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV

Une commission de souscription de 5% maximum non acquise à la SPPPICAV (au moment du paiement du montant de la souscription) sera prélevée à la souscription afin de rémunérer la Société de Gestion chargée de la commercialisation de la SPPPICAV.

(c) Commission de souscription acquise à la SPPPICAV

Conformément à l'article 422-129 du RG AMF, une commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera prélevée au moment du paiement du montant de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPPICAV lors de la constitution d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription est entièrement acquise à la SPPPICAV. Le montant de cette commission, qui sera calculé tous les 6 mois et sera identique pour tous les Actionnaires souscrivant à la même date, ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 7% de la Valeur Liquidative des Actions souscrites. Le taux ne pourra être nul.

Les Actionnaires seront informés du taux effectif de la commission de souscription sur le Bulletin de Souscription.

Le pourcentage exact de la commission de souscription acquise à la SPPPICAV appliquée sera mentionné dans les Bulletins de Souscription.

Frais à la charge du souscripteur prélevés lors de la souscription	Assiette	Taux
Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV	Valeur liquidative × nombre d'actions souscrites	5% maximum
Commission de souscription acquise à la SPPPICAV	Valeur liquidative × nombre d'actions souscrites	7% maximum

S'agissant des commissions de souscription acquises à l'OPCI, le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement appliqué est fixé par la Société de Gestion avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et la structure du passif de l'OPCI. Cette fréquence est au minimum annuelle et servira à assurer la correcte réalisation des opérations immobilières envisagées. La Société de Gestion en informe les investisseurs au moment de la souscription et/ou du rachat des Actions par celui-ci ainsi que des conditions dans lesquelles ce taux peut être réduit.

Les Actionnaires seront informés du taux effectif de ces commissions de souscription sur le Bulletin de Souscription.

(d) Déclaration de franchissement du seuil de 10%

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de 10% du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV. Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

Ce seuil de 10% est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

(e) Déclaration de résidence fiscale

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion du lieu de leur résidence fiscale s'ils sont considérés, au regard de la réglementation dite FATCA, de « US Resident. » ou « US Person ».

(f) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscription sont précentralisées par la Société de Gestion et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu), augmentée des commissions de souscriptions visées ci-dessus.

Les demandes de souscription sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) six (6) Jours Ouvrés précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Les demandes de souscriptions sont transmises par la Société de Gestion au Dépositaire au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) un (1) Jours Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Centralisation des Souscriptions**").

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de souscription daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la souscription d'Actions de la SPPPICAV, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés désignés à l'article 423-14 du RG AMF, et avoir été informé que la SPPPICAV était soumise aux règles applicables aux OPPCI (le "**Bulletin de Souscription**"), ainsi que du règlement correspondant dans les conditions définies ci-après.

Les souscriptions en numéraire ou en nature sont réglées et reçues au plus tard à la Date de Centralisation des Souscriptions. Le paiement des souscriptions se fera selon les modalités mentionnées dans le bulletin de souscription de l'OPPCI.

Lors de l'émission du virement, le donneur d'ordre doit préciser le nom de l'OPPCI et

du bénéficiaire final.

Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. Lorsque ce jour est un samedi, dimanche ou jour férié légal en France ou jour de bourse chômé, la date de Centralisations des Souscriptions est avancée au jour de bourse strictement précédent

A titre d'exemple, un Souscripteur souhaitant souscrire des Actions sur la Valeur Liquidative du 31 décembre 2024, doit faire parvenir sa demande de souscription accompagnée du Bulletin de Souscription signé et daté à la Société de Gestion avant le 23 décembre 2024 avant 12h00 (heure de Paris), et le règlement correspondant au Dépositaire au plus tard le 27 décembre 2024 avant 12 heures (heure de Paris).

(g) Délai de livraison des Actions

Dans tous les cas, le délai de livraison des Actions par le Dépositaire est au maximum de soixante (60) Jours Ouvrés, quelles que soient les conditions de marché, à compter de la Date de Publication de la Valeur Liquidative.

Le délai applicable de livraison des Actions pourra être précisé à tout moment par la Société de Gestion.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une demande de souscription adressée le 30 juin (c'est-à-dire après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions) ne serait pas exécutée sur la Valeur Liquidative établie le 30 juin, mais sur celle établie le 30 septembre. Dans ce cas, un délai de 5 mois s'écoulerait entre la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Actions.

Cet exemple ne tient pas compte de décalages pouvant intervenir si les jours ne sont pas ouvrés.

### 5.6.2 Règles spécifiques aux organismes professionnels de placement collectif applicables aux souscriptions dans la SPPPICAV

(a) Période de souscription

La souscription des Actions de la SPPPICAV est ouverte à compter de la date d'immatriculation de la SPPPICAV jusqu'à la date de clôture du dixième exercice de la SPPPICAV (la "**Période de Souscription**").

Toutefois, la Société de Gestion pourra décider de mettre un terme à tout moment par anticipation à la Période de Souscription, notamment si la somme des souscriptions de tous les Actionnaires excède 100 000 000 Euros. Les Actionnaires et le Dépositaire sont informés de la fermeture des souscriptions par courrier simple.

Le dernier jour de la Période de Souscription est désigné comme étant le "**Dernier Jour de Souscription**". Aucune souscription d'Actions ne sera admise après le Dernier Jour de Souscription.

La Société de gestion pourra limiter ou suspendre temporairement les Souscriptions

dans l'intérêt des Investisseurs existants et notamment aux fins de respecter le niveau d'investissement de la poche immobilière défini au paragraphe 4.3.2.

Dans l'attente de l'utilisation des montants libérés, ces sommes seront investies dans des OPC monétaires ou tout autre Support Prudent.

(b) Libération des souscriptions

Les souscriptions des Actions sont effectuées exclusivement en montants exprimés en euros et versées en numéraire ou en nature.

Les apports en numéraire seront libérés intégralement dès la souscription.

Les apports d'Actifs Immobiliers sont soumis à l'accord préalable de la Société de Gestion et seront réalisés selon les modalités prévues dans les statuts de la SPPPICAV.

Le prix de souscription des Actions (le "**Prix de Souscription**") est égal:

- jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative dans les conditions définies à l'article 5.2, à la valeur nominale des Actions telle que définie à l'article 5.1, augmentée de la Commission de Souscription acquise à la SPPPICAV et de Commission de Souscription non acquise à la SPPPICAV ;

- à compter de la Date d'Etablissement de la première Valeur Liquidative, à la prochaine Valeur Liquidative connue établie conformément à l'article 5.2, soit à cours inconnu, augmentée de la Commission de Souscription acquise à la SPPPICAV et de la Commission de Souscription non acquise à la SPPPICAV.

### 5.6.3 Rachat des Actions

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion moyennant un préavis de 2 (deux) mois et seront centralisées par le Dépositaire et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu). Elles portent sur un nombre entier ou décimal d'Actions.

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée des frais et commissions applicables, mentionnés au (a) ci-dessous.

(a) Commission de rachat acquise à la SPPPICAV

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

(b) Commission de rachat non acquise à la SPPPICAV

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

(c) Suspensions des demandes de rachats d'Actions

*Rachats supérieurs à 0,1% du nombre d'Actions*

Conformément aux articles L214-167-1 du Code monétaire et financier du Code monétaire et financier (CMF) et 422-134-1 du RG AMF, lorsque les demandes de rachat d'Actions sont supérieures à 0,1% du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV, calculé sur la base de la Valeur Liquidative suivante, les demandes de rachat des Actions de la SPPPICAV pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 0,1% du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée par principe à la prochaine Valeur Liquidative et représentée par la Société de Gestion dans les mêmes conditions que précédemment. Chaque demande de rachat des Actionnaires sera traitée proportionnellement au nombre d'Actions dont le rachat est demandé.

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

Après notification du dit courrier recommandé par courrier électronique par la Société de Gestion l'informant de l'exécution partielle de son ordre compte tenu du plafonnement des demandes de rachats, l'Actionnaire de la SPPPICAV, pourra, s'il le souhaite, notifier à la Société de Gestion sa décision de demander l'annulation du report de la fraction non exécutée de son ordre sur la ou les Valeur(s) Liquidative(s) suivant(es), par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant le respect d'un préavis minimum de 15 jours francs avant la fin de chaque trimestre civil soit 15 jours avant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

(d) Modalité de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion moyennant un préavis de deux (2) mois précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "Date Limite de Pré-centralisation des Rachats"). Dans ce cadre, elles seront centralisées par le Dépositaire et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu). Elles portent sur un nombre entier ou décimal d'Actions.

Les demandes de rachat seront reçues au plus tard par la Société de Gestion avant 12h00 (heure de Paris), deux (2) mois précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Pré-centralisation des Rachats**") pour être transmises au Dépositaire au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris), un (1) Jour Ouvré avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

A titre d'exemple, et **si les contraintes de liquidité de la SPPPICAV le permettent**, un Souscripteur souhaitant le rachat des Actions sur la Valeur Liquidative du 31 décembre, doit faire parvenir à la Société de Gestion sa demande de rachat avant le 31 octobre 12h00 (heure de Paris).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un Actionnaire par exemple le 1<sup>er</sup> novembre ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 31 décembre, mais sur celle établie le 31 mars . Dans ce cas, un délai de sept (7) mois s'écoulerait entre la date de passation de l'ordre et la date de règlement par le Dépositaire. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas ouvrés.

Dans l'hypothèse où la demande de rachat serait effectuée le 31 octobre au plus tard, l'ordre de rachat passé sera exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 31 décembre. Dans ce cas, un délai de quatre (4) mois maximum s'écoulerait entre la date de passation de l'ordre et la date de règlement par le Dépositaire. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas ouvrés.

(e) Délai de règlement

Le délai courant de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Publication de la Valeur Liquidative et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est au maximum de deux (2) mois, si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent.

Frais prélevés lors de la souscription ou du rachat à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux / Barème
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre d'Actions souscrites	5% maximum
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre d'Actions souscrites	7% maximum
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Néant
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Néant

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

Dans le cas contraire, l'Assiette de la Commission de souscription acquise à la SPPICAV sera nulle.

## 5.7 Cession des Actions

Toute cession d'actions de la société, même entre associés, est libre sans droit de préemption ou droit de préférence ni demande d'agrément préalable sous réserve que le cessionnaire remplisse les conditions visées à l'article 4.6.

Le prix de cession des actions est fixé d'un commun accord entre le cédant et le cessionnaire.

### 5.8 Démembrement des Actions

Lorsque les actions font l'objet d'un démembrement, usufuit d'une part et nue-propiété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufuitier à savoir :

- pour les assemblées générales ordinaires

Le droit de vote de l'usufuitier portera sur les approbations des comptes et l'affectation et répartition du résultat. Pour ces décisions, le nu-propiétaire devra également être convoqué.

Pour toutes les autres décisions, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, et l'usufuitier devra être convoqué.

- pour les assemblées générales extraordinaires

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour toutes les décisions, et l'usufuitier devra être convoqué.

Cependant, les titulaires d'Actions dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la SPPICAV par lettre recommandée adressée au siège social, la SPPICAV étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition.

En cas de démembrement des actions, les dividendes reviendront dans tous les cas à l'usufuitier, sauf dispositions contraires de la convention de démembrement.

En cas de liquidation de la société, le boni de liquidation reviendra au nu-propiétaire, sous réserve des droits de l'usufuitier.

### 5.9 Dissolution anticipée et transformation de la SPICCAV

En cas de cession de l'intégralité de son patrimoine, il pourra être procédé à la dissolution anticipée de la SPPICAV.

### 5.10 Modalité de distribution de la SPPPICAV

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

## 6. FRAIS - COMMISSIONS

Les frais et commissions pour les Actions de catégorie A et les Actions de catégorie B sont les suivantes :

Frais à la charge de	Assiette	Pourcentage annuel
----------------------	----------	--------------------

l'Actionnaire		maximum
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	8% TTC (dont 2% TTC de commission de gestion)
	Actif brut	2% TTC (dont 1% TTC de commission de gestion)
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	15% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années*
	Actif brut	7% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années*
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	Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit bail immobilier acquis ou cédés (hors droit hors taxes) ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SPPICAV	12% TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit bail immobilier acquis ou cédés (hors droit hors taxes) ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SPPICAV	2,5% TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations sur	Valeur de la transaction	1% TTC

instruments financiers		
------------------------	--	--

\* Ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans le rapport annuel et une estimation sera présentée chaque année sur les trois ans glissant.

## 6.1 Frais de fonctionnement et de gestion

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

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés par la SPPPICAV sont payés au fur et à mesure des dépenses et la commission de gestion revenant à la Société de Gestion fera l'objet d'une facturation trimestrielle par la Société de Gestion.

La SPPPICAV supporte l'ensemble des dépenses encourues dans le cadre de sa constitution, à savoir notamment les frais de déplacement, les frais administratifs, de conseils juridiques, fiscaux et comptables encourus à ce titre. La SPICCAV rembourse éventuellement la Société de Gestion des dépenses que celle-ci aurait supportées à ce titre.

### 6.1.1. Rémunération de la Société de Gestion

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

- gestion de la SPPPICAV (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPPICAV, ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour.

Il est précisé qu'en l'état actuel de la Réglementation Applicable, la Commission de Gestion n'est pas soumise à la TVA dans la mesure où la Société de Gestion n'a pas opté pour la TVA. En cas d'assujettissement à la TVA de la Commission de Gestion du fait d'une décision de la Société de Gestion d'opter pour soumettre cette Commission de Gestion à la TVA, ce coût serait supporté par le Fonds. Dans le cas où la Commission de Gestion serait assujettie de plein droit à la TVA du fait d'une modification de la Réglementation Applicable, la TVA en résultant serait à la charge du Fonds.

### 6.1.2 Frais liés au fonctionnement de la SPPPICAV

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

- l'ensemble des frais et charges liés à l'administration de la SPPPICAV et à sa vie sociale et, notamment, les honoraires du Dépositaire, les honoraires du délégataire de la gestion administrative et comptable, les frais de commissariat aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de leurs membres et les éventuels frais de publication ainsi que les frais liés aux obligations réglementaires notamment l'AIFMD, LCB-FT, KYC, EMT... ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux de l'évaluateur immobilier et l'évaluateur AIFM.

### 6.2 Frais d'exploitation immobilière

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

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

fur et à mesure des dépenses.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois années suivantes qui figure dans le rapport annuel. L'historique du taux annuel constaté figure également dans rapport annuel.

Il est ici rappelé qu'il ne s'agit pas des coûts de construction de nouveaux Actifs Immobiliers ou rénovation d'anciens Actifs Immobiliers, lesquels constituent des investissements de la SPPPICAV.

### **6.3 Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières**

#### **6.3.1 Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers**

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

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

Il est ici rappelé qu'il ne s'agit pas des coûts de construction de nouveaux Actifs Immobiliers ou rénovation d'anciens Actifs Immobiliers, lesquels constituent des investissements de la SPPPICAV

#### **6.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers**

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la société de gestion de portefeuille.

Le barème des commissions est précisé dans le tableau des frais. 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 inclus ; pour les cessions, du prix net vendeur, droits et frais déduits.

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

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

Le barème de ces commissions est précisé dans le tableau des frais.

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

### **6.4 Frais indirects**

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

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

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPCI, il convient de se reporter au rapport annuel de l'OPCI.

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.

## **7. ORGANE DE GOUVERNANCE**

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

Le Titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables à l'administration et la direction de la société.

### **7.1 Modalités de désignation des membres du conseil d'administration**

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de trois (3) membres au moins et de six (6) au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire.

En cours de vie sociale, les membres du conseil d'administration sont nommés ou

renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des Associés.

Les membres du conseil d'administration peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était membre du conseil d'administration en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité de la personne morale qu'il représente.

Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la SPPPICAV, sans délai, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

## **7.2 Missions du conseil d'administration**

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

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

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque membre du conseil d'administration reçoit les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la direction générale tous les documents qu'il estime utiles.

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

## **7.3 Modalités de convocation du conseil d'administration**

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation de l'un de ses membres ou du Président aussi souvent que l'intérêt de la SPPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

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

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du conseil d'administration qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les membres du conseil d'administration sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement. La réunion a lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit indiqué dans la convocation, y compris à l'étranger.

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

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité des délibérations.

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

#### **7.4 Obtention de l'identité et du contact des membres du Conseil d'administration**

L'identité est mentionnée au point 3 - ACTEURS DE LA SPPPICAV du présent prospectus. L'identité des membres du conseil d'administration et les moyens de les contacter sont accessibles sur le site du Greffe du Tribunal de Paris ([www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr)).

#### **7.5 Présidence**

La présidence de la société est assumée sous sa responsabilité par la 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 la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente. Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant permanent, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément à la collectivité des associés et dans la limite de l'objet social, la Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPPICAV. La Société de Gestion représente la société dans ses rapports avec les tiers.

La Société de Gestion peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. La Société de Gestion est révocable à tout moment par la collectivité des Associés.

## **8. ÉVALUATION - COMPTABILISATION**

### **8.1 Principe**

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

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

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

## 8.2 Méthode de comptabilisation

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

Mode de comptabilisation des loyers: les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

## 8.3 Compte de régularisation des revenus et des plus values

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

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

### 8.4.1 Actifs Immobiliers

La Société de Gestion évalue les Actifs Immobiliers de la SPPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par l'évaluateur immobilier selon les modalités précisées ci- après.

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

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

La SPPPICAV désigne un (1) évaluateur immobilier dont le mandat est d'une durée de quatre (4) ans. Conformément à l'article L. 214-149 du Code monétaire et financier, l'évaluateur immobilier, agissant de manière indépendante, établit sous sa responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de sa mission.

Le RGAMF fixe la mission de l'évaluateur immobilier, notamment ses tâches, les règles d'évaluation et les conditions d'élaboration du rapport.

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

- (b) S'agissant des 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 SPPPICAV détient une participation

La Société de Gestion transmet à l'évaluateur immobilier une estimation de la valeur de

l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

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

(c) Valorisation des immeubles en cours de construction

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

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

(d) Avances en compte courant

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

#### 8.4.2 Actifs financiers

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

(a) Parts ou actions d'OPC

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

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

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

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative

sont valorisés de façon linéaire.

### 8.4.3 Endettement

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés. Le ratio d'endettement sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-105 du Code monétaire et financier.

### 8.4.4 Méthode de calcul du ratio du risque global

Le ratio du risque global est calculé selon la méthode de l'engagement décrite dans l'Instruction AMF n° 2011-15.

## 9. REGIME FISCAL

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPPICAV 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 la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

## 10. AFFECTATION DU RESULTAT

La collectivité des Associés ou l'Associé Unique, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le résultat net de l'exercice qui, conformément aux dispositions de la loi, est égal à la somme :

- 1° des produits relatifs aux actifs immobiliers, diminués du montant de frais et charges y afférent;
- 2° des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférent;
- 3° des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus.

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par:

- le résultat net de l'exercice augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;

- les plus-values réalisées lors de la cession de certains actifs de la SPPPICAV déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.

La SPPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les montants distribués sont décidés chaque année par l'assemblée générale dans les 5 mois de la clôture de l'exercice et représentent:

- au minimum 85% des revenus nets d'exploitation, après application éventuelle des abattements notionnels autorisés par la réglementation,
- au minimum 50% des plus-values immobilières réalisées.

La SPPPICAV pourra, dans les mêmes conditions et conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, distribuer des acomptes sur dividendes.

## **11. DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE SOCIAL**

L'année sociale commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SPPPICAV jusqu'au 31 décembre 2016.

## **12. INFORMATION DESACTIONNAIRES**

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

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 422-169 du RG AMF, le rapport de gestion, les comptes annuels, le rapport du contrôleur légal des comptes;
- du document d'information périodique (Rapport semestriel).

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courriel et courrier à chacun des Actionnaires.

### **12.1 Rapport annuel**

Le rapport de gestion présente l'ensemble des informations prévues à l'article R.214-123 du Code monétaire et financier.

Il sera adressé par la Société de Gestion par courriel et courrier à chacun des Actionnaires.

## 12.2 Document d'information périodique

Les OPPCI doivent établir un document d'information périodique mentionné à l'article L. 214-53 du code monétaire et financier, dénommé « rapport semestriel », à la fin du premier semestre.

Le contenu de ce rapport semestriel est précisé dans une instruction de l'AMF.

Le rapport semestriel est publié au plus tard dans les huit semaines suivant la fin du premier semestre.

## 12.3 Gestion des potentiels conflits d'intérêts

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-14 du RGAMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SPPICAV et de ses Actionnaires.

## 12.4 Réclamations

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter la Société de Gestion par courrier à :

**Pierre Premier Gestion**  
Monsieur Joël Vacher  
Tour Maine Montparnasse – BP 30 – 55e étage  
33 avenue du Maine  
75755 PARIS cedex 15

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception dans les 10 jours ouvrables suivant l'envoi de la réclamation sauf si la réponse a déjà été apportée au client dans l'intervalle. Le cachet de la poste faisant foi pour les réclamations adressées par voie postale
- Apporter une réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception.
- Vous informer en cas de survenance de circonstances particulières ne permettant pas de traiter la demande dans les délais.

Si tous les moyens mis en œuvre par Pierre Premier Gestion ont été actionnés et n'ont pas débouché sur une solution jugée acceptable par le client, ce dernier peut saisir le médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF  
Madame Marielle COHEN-BRANCHE

Autorité des marchés financiers  
17 place de la Bourse  
75082 PARIS CEDEX 02

Un formulaire de demande de médiation est en ligne sur le site internet de l'AMF (Demande de médiation | AMF (amf-france.org)).

Le choix du médiateur, pour les litiges entrant dans le champ de compétence de l'AMF (Médiateur de l'AMF ou autre médiateur) est définitif.

### 13. DIVERS : FATCA / CRS et autres obligations de déclaration

En application de la loi américaine FATCA et de la norme CRS (y compris de la Directive DAC2), le Fonds et/ou à la Société de Gestion doivent transmettre annuellement aux autorités fiscales françaises, pour transmission aux autorités fiscales étrangères concernées, certaines informations concernant les comptes financiers déclarables des Porteurs de Parts US Person pour FATCA et des Porteurs de Parts ayant leur domicile hors de France dans un Etat avec lequel un accord d'échange automatique d'informations est applicable pour CRS.

À cet égard, tout Actionnaire/souscripteur reconnaît et accepte que la Société de Gestion peut fournir des informations à toute autorité fiscale compétente dans la mesure requise par la réglementation. Par conséquent, la Société de Gestion se réserve le droit de demander toute information, document ou certification nécessaire en rapport avec les obligations du Fonds de se conformer à ces exigences légales et réglementaires fiscales. Ces informations peuvent inclure, mais sans s'y limiter, des informations sur les bénéficiaires effectifs de tout Actionnaire/souscripteur.

L'Actionnaire/souscripteur devra faire tous les efforts raisonnables pour fournir promptement à la Société de Gestion toutes les informations que la Société de Gestion peut raisonnablement demander pour que le Fonds se conforme aux exigences légales ou réglementaires visées au paragraphe ci-dessus.

Tout Actionnaire/souscripteur indemniserà la Société de Gestion, le Fonds et les autres Porteurs de Parts pour toute perte, frais, dépenses, dommages, réclamations et/ou demandes (y compris, et sans limitation, toute retenue d'impôt, pénalités ou intérêts de retard subis par le Fonds et/ou les Actionnaire/souscripteur) découlant du défaut dudit Actionnaire/souscripteur de se conformer à l'une des exigences énoncées au paragraphe ci-dessus ou à toute demande de la Société de Gestion aux termes du présent Article, dans un délai raisonnable.

Dans le cas où un Actionnaire/souscripteur ne se conforme pas à l'une de ces exigences dans les délais impartis (à l'exception des cas où cette information n'a pas été fournie en raison du fait que l' Actionnaire/souscripteur n'était pas physiquement en mesure de l'obtenir) ou si la société de Gestion considère raisonnablement que l'une des actions suivantes est nécessaire ou souhaitable compte tenu des intérêts du Fonds et des Actionnaires/souscripteurs en général, la Société de Gestion sera autorisée (mais ne sera pas obligée) à prendre toute mesure qu'elle estime nécessaire ou pertinente, à son entière discrétion, pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies en raison du non-respect du présent Article par l'Actionnaire/souscripteur. À la demande de la

Société de Gestion, ledit Actionnaire/souscripteur signera tout document, opinion, acte et certificat que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Les réglementations FATCA et le CRS ont été transposées en droit français à l'article 1649 AC du Code Général des Impôts. Elles imposent aux Fonds et/ou à la Société de Gestion de devoir transmettre, le cas échéant, aux autorités fiscales françaises des informations relatives au pays de résidence fiscale de l'Actionnaire/souscripteur et à leurs affiliées, au numéro d'identification fiscale, et à tout revenu de capitaux mobiliers ainsi que les soldes des comptes financiers déclarables.

Conformément à l'article L.102 AG du Livre des Procédures Fiscales, la France a par ailleurs instauré une déclaration CRS spécifique annuelle aux clients récalcitrants n'ayant pas communiqué les informations nécessaires à l'identification de leur(s) résidence(s) fiscale(s) ainsi que le(s) numéro(s) d'identification fiscale y afférent.

En conséquence, les Actionnaires/souscripteurs et leurs Affiliées devront se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects, notamment et sans limitations à tout bénéficiaire effectif, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables au Fonds et tout investissement.

#### 14. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la SPPPICAV, y compris le Prospectus, le document d'information périodique et le dernier rapport, peut être obtenue gratuitement sur simple demande écrite par courrier postal ou par courrier électronique de l'Actionnaire auprès de:

PIERRE PREMIER GESTION  
TOUR MAINE MONTPARNASSE  
33, Avenue du Maine – BP 30 – 55ème étage  
75755 PARIS  
[info@pierrepremiergestion.com](mailto:info@pierrepremiergestion.com).

Le rapport de synthèse annuel de l'évaluateur immobilier est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel du fonds. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'Actionnaire.

Pour toute information complémentaire, les Actionnaires peuvent s'adresser auprès du service Relations investisseurs au numéro 01.40.47.49.90 ou à l'adresse courriel suivante: [info@pierrepremiergestion.com](mailto:info@pierrepremiergestion.com).

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

*Date de mise à jour du présent document 02/02/2024*

## ANNEXE / GLOSSAIRE AU PROSPECTUS

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

<b>Actif immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du Code monétaire et financier
<b>Action(s)</b>	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPPICAV.
<b>Actionnaire ou Souscripteur</b>	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPPICAV.
<b>Actionnaire Fondateur</b>	Actionnaire ayant participé au capital de départ de la SPPPICAV
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers
<b>Bulletin de souscription</b>	Désigne le bulletin de souscription devant être signé par chaque Actionnaire lors de la souscription d'Actions, tel que défini à l'article 5.6.1.
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	Désigne les 31 mars, 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre de chaque année.
<b>Date de Publication de la Valeur Liquidative</b>	Désigne la date à laquelle la Société de Gestion publie la Valeur Liquidative à l'une des dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative..
<b>Date Limite de Centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription telle que définie à l'article 5.6.1.
<b>Date Limite de Centralisation des Rachats</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat telle que définie à l'article 5.6.3.
<b>Dépositaire</b>	Société Générale, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social au 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris
<b>Dernier Jour de Souscription</b>	Désigne le dernier jour de la Période de Souscription.
<b>FATCA</b>	« Foreign Account Tax Compliance Act » (« FATCA ») désigne les Sections 1471 à 1474 « United States Internal Revenue Code of 1968 » (« Code US »), toute réglementation actuelle ou future ou leurs interprétations officielles, tout accord passé conformément à la Section 1471(b) du Code US, ou toute réglementation ou loi fiscale ou pratique adoptée conformément à tout accord intergouvernemental conclu en relation avec la mise en œuvre de ces Sections du Code US. En France, FATCA a été mis en œuvre par la signature de l'accord intergouvernemental signé entre la France et les Etats-Unis le 14 novembre 2013.
<b>Investisseur Autorisé</b>	Désigne les investisseurs autorisés à souscrire des Actions de la SPPPICAV conformément à la réglementation et qui remplissent les conditions

	mentionnées à l'article 4.7.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanche et jours fériés.
<b>Période de Souscription</b>	Désigne la période de souscription définie à l'article 5.6.2
<b>Prix de Souscription</b>	Désigne le prix de souscription des Actions défini à l'article 5.6.2.
<b>Prospectus</b>	Désigne le présent Prospectus de la SPPPICAV
<b>Réglementation Applicable</b>	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers
<b>Société de Gestion</b>	Désigne PIERRE PREMIER GESTION, société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 octobre 2015 sous le numéro GP-15000024
<b>Valeur Liquidative</b>	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant la quote-part de l'actif net de la SPPPICAV par le Nombre Total d'Actions selon la méthode définie dans le Prospectus

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, durèglement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: BK OPCV

Identifiant d'entité juridique: 969500F1S25Q0XFE1S12

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable?

OUI

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental: \_\_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: \_\_\_\_%

NON

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La société de Gestion reconnaît que les investissements de la SPPPICAV sont exposés à certains

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

risques de durabilité pouvant impacter les rendements à long terme. Par conséquent, l'analyse ESG aux côtés de l'analyse financière conventionnelle a été intégrée pour identifier les risques de durabilité des actifs immobiliers dans l'univers d'investissement de la SPPPICAV en prenant en compte dans le processus d'investissement :

- des facteurs environnementaux tel que le coût et les réglementations en matière d'énergie, la présence d'amiante, les modifications des usages liés au changement climatique.
- des facteurs sociaux et de gouvernance tel que le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption, ....

Toutes les décisions d'investissements ne seront pas exclusivement fondées sur des considérations relatives aux critères ESG, mais elles visent à réduire le risque de durabilité.

● ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***

Les équipes de gestion de la société de gestion procèdent à l'attribution des notes extra financières des actifs immobiliers suivant leur classe d'actifs (bureaux, commerces, restaurants, hôtel, marchands de biens ou promotion ...) en matière :

- Environnementale : les critères retenus mais non exhaustifs sont la Performance énergétique, l'Energie renouvelable, la Biodiversité, l'Actif labellisé, l'Utilisation de matériaux bio-sourcés....
- Sociale : les critères retenus mais non exhaustifs sont la Proximité aux transports en commun, les Espaces de détente, le Confort thermique, l'Intégration locale...
- Gouvernance : les critères retenus mais non exhaustifs sont les Relations prestataires, la Résilience au changement climatique, la Sensibilisation des locataires....

Les notes extra-financières sont susceptibles d'évoluer dans le temps à la hausse comme à la baisse. Elles pourront conduire à des décisions d'investissement ou de désinvestissement. L'application de critères ESG au processus d'investissement peut conduire la société de gestion à investir ou à exclure des actifs pour des raisons non financières, quelles que soient les opportunités de marché disponibles.

Il convient de souligner que les informations collectées pour la notation, malgré les efforts de la société de gestion, peuvent être incomplètes, inexactes ou indisponibles. En conséquence, il existe un risque que la Société de Gestion évalue incorrectement la note ESG d'un actif composant la SPPPICAV.

● ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs?***

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

*Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable et ne prend pas en compte les principales incidences négatives (PAI).

*Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.*

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.*



**Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Oui

Non

Le produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.



**Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?**

L'objectif est de proposer des perspectives de plus-values à long terme et/ou de distributions de dividendes sur un patrimoine diversifié investi principalement dans des immeubles de commerces tout en mettant en œuvre une stratégie extra-financière ESG (environnement,

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

social, Gouvernance).

Les actifs immobiliers seront acquis directement ou au travers de sociétés existantes cotées ou non cotées ou à créer. Les investissements seront situés principalement en France métropolitaine.

Les actifs immobiliers n'ont pas vocation à être régulièrement arbitrés : la détention des actifs immobiliers est à long terme.

- **Quels sont les éléments contraignants définis dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Pour sélectionner les actifs immobiliers éligibles à la SPPPICAV, l'équipe de gestion s'appuie sur une analyse financière complétée par une stratégie extra-financière basée sur des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) telle que définie dans la politique ESG.

Une grille de notation ESG (réalisée en interne) permettant d'établir une note ESG pour chaque actif sera mise en œuvre annuellement pour les actifs déjà en portefeuille et au fur et à mesure d'éventuelles acquisitions futures. Cette notation, qui sera mise à jour annuellement en fonction des informations collectées, permettra d'identifier les axes d'amélioration éventuels des actifs composant le fonds.

Pour concilier la recherche de performance et le développement des pratiques socialement responsables, les critères ESG sont considérés selon une approche d'amélioration croissante. Les actifs actuels et futurs détenus par la SPPPICAV devront connaître une amélioration de leur note ESG entre la date d'établissement de sa première notation et la date de la revente de l'actif.

Depuis juin 2022, Pierre 1<sup>er</sup> Gestion n'établit aucune relation d'affaires avec des locataires occupant plus des ¼ de la surface disponible dont l'activité principale concerne l'un des secteurs économiques cités ci-dessous :

- Conception, fabrication ou utilisation d'armes non conventionnelles,
- Conception, fabrication ou utilisation d'armes conventionnelles si le locataire est contrôlé par un Etat qui n'appartient pas à l'Union Européenne,
- Fabrication de tabac,
- Production de contenu pornographique,
- Extraction de sources d'énergie fossile.

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion n'établit aucune relation d'affaires avec des clients, des acquéreurs, des vendeurs ou des locataires dont il a été établi qu'il fait l'objet de sanctions pour non-respect des droits de l'homme, de sanctions internationales ou ayant des liens avec le gouvernement de pays ayant fait l'objet de sanctions internationales.

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion met en œuvre des procédures opérationnelles favorisant la transparence des échanges avec ses différentes contreparties, et exclut toute relation d'affaire avec des contreparties faisant l'objet de sanctions internationales pour corruption.

- **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissements avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Il n'y a pas de taux minimum engagé pour réduire la portée de ces investissements.

● **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

La qualité de la gouvernance est l'un des critères de notre politique ESG. A ce titre, la note du pilier G au sein des grilles ESG internes est comprise entre 20% et 30% (en fonction des actifs) de la notation ESG globale des actifs.

Dans le cadre de l'analyse ESG et en fonction des actifs acquis, les analystes-gestionnaires peuvent prendre en compte les aspects suivants :

Critère Gouvernance	Indicateurs
Relations locataires	Les contrats de location intègrent-ils des clauses spécifiques à la démarche ESG ?
Relations prestataires	Les contrats de property / entretien / travaux intègrent-ils des clauses spécifiques à la démarche ESG ?
Blanchiment	Existe-t-il un dispositif spécifique de lutte contre le blanchiment d'argent
Résilience au changement climatique	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif depuis les trois dernières années ?
Sensibilisation des locataires	Un guide de bonnes pratiques a-t-il été mis à disposition des locataires / occupants / clients ?

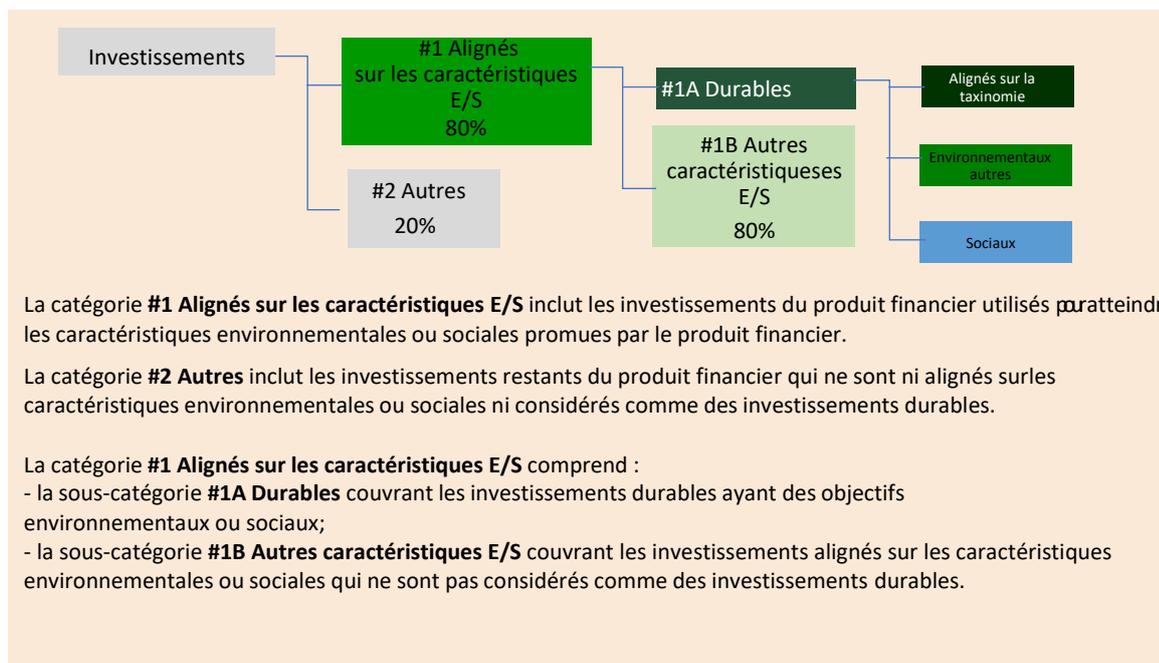


**Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements;



- **Des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- **Des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

L'utilisation des produits dérivés s'effectue à titre purement financier et n'a pas pour vocation de promouvoir les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.



**Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?**

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

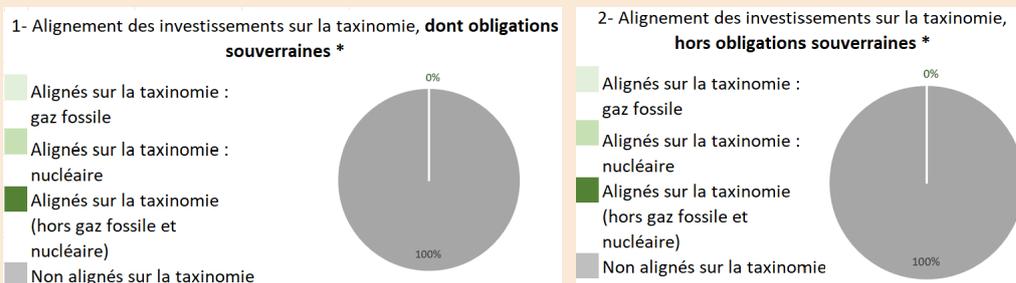
- Oui
- Non

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

*Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*



\* Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines.

● **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes?**

Le pourcentage minimum d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes au sens de la taxinomie de l'Union Européenne s'élève à 0%.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



### **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental et non alignés sur la taxinomie européenne .



### **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable sur le plan social.



### **Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

Sont inclus dans la catégorie "#2 Autres" les actifs non couverts par une analyse ESG : les liquidités, les instruments financiers (DAT, SWAP, CAP...).



### ***Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?***

Ce produit n'utilise pas d'indice spécifique pour déterminer son alignement aux caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- ***Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***  
N/A
- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?***  
N/A
- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***  
N/A
- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***  
N/A



### ***Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?***

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur :  
<https://pierrepremiergestion.fr/app/uploads/2022/06/Politique-ESG-signée.pdf>