

Prospectus de l'Organisme de Placement Collectif Immobilier

OPCIMMO

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

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois dans les conditions prévues dans le Prospectus.

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

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

1. **Forme juridique :**

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier prend la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à capital variable (« **SPPICAV** » ou « **OPCI** »).

2. **Dénomination :**

OPCIMMO

3. **Adresse**

91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

4. **Date de création de l'OPCI :**

OPCI créé le **11/07/2011** pour une durée de **99 ans**.

Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers («**AMF**») le **27/05/2011** (numéro d'agrément **SPI20110014**)

Date d'édition du présent document : 31 janvier 2022

5. **Synthèse de l'offre de gestion :**

| Catégories d'actions | Prem Opcimmo | LCL Opcimmo | Opcimmo P | Opcimmo Vie | SG Opcimmo | Opcimmo I | Opcimmo R |
|----------------------------------|---|---|---|--|--|---|--|
| Souscripteurs concernés | Souscripteurs du réseau Crédit Agricole souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie | Souscripteurs du réseau LCL souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie | Souscripteurs souscrivant directement auprès de CIF ou de tout autre réseau | Compagnies d'assurance du Groupe Crédit Agricole pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent. | Souscripteurs du réseau SG souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie | Clients professionnels dont institutionnels français et étrangers | Souscripteurs ne pouvant conserver de rétrocessions que ce soit à titre contractuel ou réglementaire |
| Montant nominal | 100€ | 100€ | 100€ | 250€ | 100€ | 100 000€ | 00€ |
| Minimum de souscription initiale | 0,00001 action | 0,00001 action | 0,00001 action | 250€ | 0,00001 action | 100 000€ | 0,00001 action |

| | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| Minimum de souscription ultérieure | 0,00001 action | 100 000€ | 0,00001 action |
| Code ISIN | FR0011063353 | FR0011066794 | FR0011066802 | FR0011066778 | FR0011066091 | FR0011066760 | FR0013311396 |

Le Prospectus de la SPPICAV, les statuts de la SPPICAV, le dernier rapport annuel, le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de l'OPCI ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées sont adressés gratuitement sur simple demande de l'Actionnaire dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés auprès de :

Amundi Immobilier

90 boulevard Pasteur

CS 21564

75730 Paris cedex 15

e-mail : contact-immobilier@amundi.com

Toute demande d'information relative à l'OPCI peut être adressée à ce même contact.

Les derniers documents annuels ainsi que la composition des actifs seront adressés dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés sur simple demande écrite de l'Actionnaire .

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué gratuitement par courrier ou email avec accusé de réception aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel de la SPPICAV. Il est également publié sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com, dans la partie sécurisée accessible aux seuls Actionnaires.

Les informations relatives (i) au pourcentage d'actifs qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide, (ii) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité, (iii) le profil de risque actuel de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés ainsi que (iv) tout changement du niveau maximal de levier, tels que prévues à l'article 421-34 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers («**RGAMF**»), sont, lorsqu'il y a lieu, précisées dans le rapport de gestion annuel.

Ce rapport de gestion fait partie intégrante du rapport annuel devant être mis à disposition des porteurs de part de la SPPICAV quinze (15) jours avant chaque assemblée générale ordinaire annuelle. La convocation de chaque assemblée générale ordinaire annuelle, publiée dans un journal d'annonces légales, précise les modalités de mise à disposition du rapport annuel aux porteurs.

Par ailleurs, le rapport annuel contenant le rapport de gestion annuel est également mise en ligne sur le site internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com.

1. DEFINITIONS

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

2. LES ACTEURS DE LA SPPICAV

Société de Gestion de Portefeuille

La SPPICAV est gérée par Amundi Immobilier, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP 07000033, dont le siège social est sis 91-93, boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée sous le numéro 315 429 937 RCS Paris (la "**Société de Gestion**").

L'adresse postale de la Société de Gestion est 90 boulevard Pasteur- CS 21 564 -75730 Paris cedex 15.

Le Directeur Général de la Société de Gestion est Président du conseil d'administration de la SPPICAV.

Monsieur Marc Bertrand, Président du conseil d'administration de la SPPICAV, est également Directeur Général de la Société de Gestion.

La Société de Gestion a désigné M. François de la Villeon en qualité de représentant permanent.

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Amundi Immobilier dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant d'environ 1,4M€ suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

| | |
|---|---|
| <p>Dépositaire/teneur de compte conservateur/ teneur de registres</p> | <p>Désigne la société CACEIS BANK, Société Anonyme ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert à Paris (75013), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l' "ACPR").</p> <p>Les missions confiées à CACEIS BANK en tant que dépositaire sont, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; et • la conservation et l'administration des Actions inscrites en compte. |
| <p>Déléataire de la gestion de la poche financière</p> | <p>Amundi Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 04000036, dont le siège social est sis 90, Boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée sous le numéro 437 574 452 RCS Paris.</p> <p>Les missions confiées à Amundi Asset Management en tant que déléataire de la gestion de la poche financière recouvrent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la gestion des actifs composant la poche financière y compris la gestion de la trésorerie résiduelle ; • assurer le Middle Office «flux» de la poche financière ; et • assurer le support opérationnel et la coordination transversale de la poche financière et de la trésorerie résiduelle y afférente. <p>A ce jour, Amundi Immobilier et Amundi Asset Management appartiennent au même groupe. La Société de Gestion n'a pas connaissance de conflit d'intérêts relatif à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon les politiques de gestion des conflits d'intérêts applicables au sein d'Amundi Immobilier et d'Amundi Asset Management.</p> |
| <p>Sous-déléataire de la gestion d'une part de la poche actions de la poche financière</p> | <p>CPR Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 01-056, dont le siège social est sis 90, Boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée sous le numéro 399 392 141 RCS Paris.</p> <p>La sous-délégation conférée à CPR Asset Management au titre de la gestion porte sur la partie de la poche actions dont la thématique principale est l'investissement en titres vifs de sociétés foncières cotées et de secteurs connexes.</p> <p>A ce jour, Amundi Immobilier et CPR Asset Management appartiennent au même groupe. La Société de Gestion n'a pas connaissance de conflit d'intérêts relatif à cette sous-délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon les politiques de gestion des conflits d'intérêts applicables au sein d'Amundi Immobilier et de CPR Asset Management.</p> |
| <p>Commissaires aux comptes</p> | <p>Titulaires :</p> <p>Cabinet Deloitte et Associés, 185, avenue Charles-de-Gaulle, 92524 Neuilly-sur-Seine cedex, représenté par Monsieur Sylvain Giraud.</p> <p>KPMG SA, Tour Eqho, 2 avenue Gambetta – 92066 Paris la Défense cedex Représenté par Monsieur Nicolas Duval-Arnould.</p> <p>Suppléants :</p> <p>KPMG AUDIT FS I SAS, Tour Eqho, 2 avenue Gambetta – 92066 Paris la Défense cedex</p> <p>Les Commissaires aux comptes sont essentiellement en charge de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • certifier les comptes de la SPPICAV (annuels et consolidés) ; et • attester de l'exactitude de l'information périodique publiée. |
| <p>Commercialisateurs</p> | <p>Les Actions sont commercialisées principalement par l'intermédiaire de réseaux bancaires et de conseillers en investissement financiers. Elles peuvent faire l'objet d'une commercialisation directe par la Société de Gestion.</p> |

| | |
|---|--|
| Déléataire de la gestion administrative et comptable | <p>La gestion administrative et comptable est confiée à : CACEIS FUND ADMINISTRATION, Société Anonyme, ayant son siège social 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris.</p> <p>Le Déléataire de la gestion administrative et comptable est essentiellement en charge des missions suivantes (de façon non limitative) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • élaborer les valeurs liquidatives bimensuelles de la SPPICAV et leur transmission à la Société de Gestion, et au Dépositaire ; • Enregistrement et traitement comptable de toutes les opérations concernant la SPPICAV ; • établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe, rapport annuel) ; • production d'éléments comptables relatifs aux documents d'information périodiques à l'usage des porteurs |
| Centralisateur par délégation de la Société de Gestion | <p>Désigne la société CACEIS BANK, Société Anonyme ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert à Paris (75013), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution ("ACPR").</p> <p>Le Centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Actions.</p> |
| Experts externes en évaluation | <p>Cushman & Wakefield, ayant son siège social sis 21 rue Balzac – 75008 Paris Jones Lang LaSalle ayant son siège social sis 40-42 rue La Boetie - 75008 Paris</p> <p>Les experts externes en évaluation sont en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.</p> |
| Conseillers | <p>Néant</p> |
| Courtier principal | <p>Néant</p> |

3. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

3.1 Objectif de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV, dans le cadre d'un horizon de détention à long terme, est de proposer à l'investisseur un résultat auxquels participent la distribution de dividendes et la revalorisation de ses titres avec une allocation d'actifs majoritairement investie en immobilier, tout en intégrant des critères ESG dans le processus de sélection et d'analyse des actifs au sein de la SPPICAV : soit un minimum de 51 % en immobilier non coté et 60 % en immobilier coté et non coté. La gestion de la SPPICAV tient compte des flux de souscriptions et de rachats afin d'y répondre dans les meilleures conditions et de procéder en conséquence aux investissements et désinvestissements les plus opportuns.

Les actifs et droits réels immobiliers, détenus directement par la SPPICAV ou par le biais de ses filiales, représentent un minimum de 51% de la valeur de ses actifs, la cible d'allocation visée étant de 60 %, avec une dominante dans l'immobilier d'entreprise, et notamment dans des bureaux, des commerces, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de l'hébergement, de la restauration et de l'hôtellerie. La SPPICAV investit également dans des actifs financiers. Les choix d'investissements sont effectués selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation tout en intégrant des critères ESG.

3.2 Indicateur de référence

Du fait de l'objectif de gestion de la SPPICAV qui suppose un processus de sélection discrétionnaire et évolutif des Actifs Immobiliers les plus performants sur son horizon de gestion, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour la SPPICAV.

3.3 Stratégie d'investissement

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

L'allocation de l'actif de la SPPICAV se situe dans le respect des ratios réglementaires dans les fourchettes des ratios cibles suivants :

| | |
|--|--|
| Immobilier direct et indirect non coté | Minimum 51 % et cible 60 % de l'actif de la SPPICAV |
| Actifs financiers (actions et produits de taux,) ainsi que la trésorerie : | Maximum 49 % et cible 40 % de l'actif de la SPPICAV |
| - dont des actions au sens de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier | Maximum 29,4 % de l'actif de la SPPICAV |
| - dont les liquidités (au sens des art R. 214-92, R. 214-93 et R. 214-94 du Code monétaire et financier) | Minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV |

Conformément à la réglementation, le ratio de détention minimum de 51 % d'actifs immobiliers (au sens des actifs 1° à 3° et 5° du I de l'article L 214-36 du Code monétaire et financier) est respecté, ainsi que le ratio de 60 % d'actifs immobiliers comprenant des actions de sociétés foncières cotées (au sens de l'article L 214-37 du Code monétaire et financier). Dans des situations qui nécessiteraient des mouvements importants d'actifs immobiliers, qu'il s'agisse d'acquisitions ou de cessions, les pourcentages des actifs pourraient se situer provisoirement en dehors des intervalles d'allocations stratégiques cibles énoncés ci-dessus, compte tenu des délais inhérents aux transactions immobilières.

Au total, les actifs immobiliers non cotés, représenteront en cible 60 % de l'actif total de la SPPICAV. Il est précisé qu'en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, ce taux pourra atteindre 95 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement et le ratio maximum d'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, en ce compris au travers de contrats de crédit-bail immobilier, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers.

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

La SPPICAV promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure ». Les processus appliqués au sein de la poche financière et immobilière sont détaillés ci-après au 3.3.2. et 3.3.3. La SPPICAV est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque.

Conformément à son objectif et à sa politique d'investissement, la SPPICAV promeut des caractéristiques environnementales au sens de l'article 6 du Règlement sur la Taxonomie. Elle peut investir partiellement dans des actifs qui contribuent à un ou plusieurs objectif(s) environnemental(aux) prescrit(s) à l'article 9 du Règlement sur la Taxonomie. La SPPICAV ne prend toutefois actuellement aucun engagement quant à une proportion minimale.

La Société de Gestion intègre dans ses décisions de gestion les incidences négatives importantes susceptibles, si elles surviennent, d'avoir des impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et la valeur de l'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion. <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>.

La Société de Gestion choisit de suivre une démarche d'Investissement Socialement Responsable car elle estime que celle-ci est vecteur de performance. Elle permet également d'améliorer l'impact environnemental et social de la SPPICAV. La démarche concerne à la fois la poche d'immobilier physique et la poche financière.

Il existe toutefois un biais dans les méthodologies ESG utilisées qui peuvent être différentes en fonction des stratégies et poches d'investissement (immobilier physique, foncières cotées et secteurs connexes, OPC).

En outre, la grille de notation utilisée pour la cartographie des notes ESG est un outil interne à la Société de Gestion.

3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière (immobilier direct et indirect non coté)

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée intégrant des critères extra-financiers ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion.

La Société de Gestion est convaincue que la gestion de ses actifs doit intégrer des principes de durabilité fondés sur l'environnement, le social et la gouvernance (ESG) qui contribueront non seulement à la performance de la SPPICAV mais également à la transition écologique et sociale.

La diversification géographique et sectorielle sur des marchés obéissant à des cycles économiques différents a pour but de limiter la volatilité globale du portefeuille immobilier.

La mise en place de cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'actifs, détenus en direct ou via des participations dans des véhicules non cotés contrôlés ou non contrôlés, situés en France, dans tout Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE).

La SPPICAV investit dans tout actif tel que défini aux articles L 214-34 et L. 214-36 ainsi que les articles R. 214-81 à R. 214-89 du Code monétaire et financier.

Dans ce cadre, une analyse des marchés locaux par secteur d'activité est réalisée et mise à jour régulièrement afin d'identifier les secteurs géographiques recelant les meilleurs potentiels d'appréciation de valeur, sans prise de risque excessive. Ainsi, la SPPICAV investit dans tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement bureaux, mais également commerces, logistique, activités, hôtels, établissements de santé, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale. L'allocation en actifs immobiliers résidentiels sera minoritaire.

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

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriels, montant unitaire, qualités techniques, profil de performance ;
- Intégration des contraintes financières (ratios réglementaires, rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des cash-flows, solvabilité des locataires...) et extra-financières (notation ESG des actifs intégrant notamment des facteurs de durabilité : analyse énergétique, santé et bien-être des locataires, pollution, proximité des transports, traitement des déchets, consommation d'eau...) au sein de ces analyses.
- Validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion de la SPPICAV ;

1. [Les choix sectoriels](#)

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

2. [La sélection des actifs](#)

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

- de taille (règles de dispersion et de répartition) ;
- d'appréciations d'ordre qualitatif (positionnement du produit dans son marché, qualité technique, mesure des risques de durabilité) ;
- de rentabilité (rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des cash flows, risque locatif, qualité du locataire, nature des baux, performances ESG) ;

Pour chaque Actif Immobilier en gestion, un business plan décennal transcrit la stratégie retenue entre plusieurs scénarios, et permet d'apprécier une date de maturité maximale de l'actif.

Pour mesurer les performances ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score ESG quantitatif traduit en sept notes, allant de A/100 (la meilleure note) à G/0 (la moins bonne). Cette notation est effectuée une première fois dans le cadre des diligences d'acquisition de l'immeuble puis renouvelée régulièrement. Elle permet d'établir un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'immeuble aux principaux risques de durabilité et à assurer l'amélioration de la note dans le temps. Au moins 90% des immeubles détenus dans le portefeuille bénéficient d'une notation ESG.

La SPPICAV a décidé d'axer sa politique ESG sur les objectifs suivants :

- Le SPPICAVs'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille,
- Les projets de végétalisation menés sur les actifs du fonds accorderont une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains,
- L'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs entre dans les objectifs de la SPPICAV,
- La SPPICAV visera à établir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive à des pratiques immobilières durables.

La SPPICAV a décidé de matérialiser ses engagements ESG dans une note finale par actif intégrant des critères de pondération pour chacun des piliers (environnemental, social et gouvernance).

- Le pilier environnemental représentera entre 30 et 60% de la notation ESG de l'actif,
- Le pilier social/sociétal représentera entre 20 et 50% de la notation ESG de l'actif,
- Le pilier Gouvernance représentera entre 20 et 30% de la notation ESG de chaque actif.

Pour concilier la recherche de performance avec le développement de pratiques socialement responsables, la SPPICAV souhaite mettre en œuvre une politique immobilière permettant une amélioration des performances et de la durabilité du portefeuille. Pour ce faire, les critères ESG mis en œuvre pour la SPPICAV sont appréciés selon une combinaison d'approches « Best in Class » et « Best in Progress ».

- Une approche en amélioration de note dite « Best in Progress » : les actifs concernés par cette stratégie sont des immeubles avec de bonnes perspectives d'amélioration de leurs pratiques et performances ESG et dont la note ESG est inférieure à la note seuil que le fonds s'est fixé et décrite dans le Code Transparence. La Société de Gestion mettra en place des plans d'actions visant à améliorer significativement la note moyenne de la poche « Best in Progress » à échéance 3 ans.
- Une approche de « Best in Class » ou « meilleur de la classe » : mettant en avant les immeubles les mieux notés au sein de leur secteur d'activité et bénéficiant de performances particulièrement durables sur les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance. Le patrimoine dont la note sera supérieure à la note seuil sera considéré comme « Best in class » et la Société de Gestion s'attachera à maintenir à minima la note moyenne de cette poche,

Cette politique de notation ESG des actifs s'accompagne en outre d'une politique d'engagement afin de promouvoir le dialogue avec les principales parties prenantes de l'immeuble (i.e. property manager/administrateurs de biens, facility manager/mainteneur et promoteur) afin de les accompagner dans l'identification et la mise en œuvre de bonnes pratiques socialement responsables. Pour ce faire, la Société de Gestion s'appuie sur des questionnaires et des éléments fournis par ces entreprises. La Société de Gestion assure un suivi régulier de la notation de ces parties prenantes et des axes de progrès mis en œuvre pour accompagner et contribuer positivement la politique de durabilité de la SPPICAV.

Le Code de Transparence de la SPPICAV détaille le processus adopté. Il est consultable sur le site internet de la Société de Gestion (www.amundi-immobilier.com).

3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche financière

Les actifs financiers représentent en cible 40 % et au maximum 49 % de l'actif de la SPPICAV. La poche financière est gérée selon une stratégie discrétionnaire privilégiant une exposition aux marchés de taux et d'actions visant à profiter des opportunités des marchés.

Cette poche financière a une allocation diversifiée et est composée, notamment, d'actions et de produits de taux qui seront présentés ci-après.

a – Approche ESG appliquée à la poche financière

La SPPICAV applique, sur sa poche financière, une stratégie fondamentale basée sur des indicateurs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

La gestion intègre des critères ESG dans l'analyse et la sélection des actifs. L'analyse ESG est réalisée par l'équipe d'analystes ESG d'Amundi AM. Elle permet d'attribuer une notation ESG à chaque actif constitutif de l'univers d'investissement, afin de mesurer et de comparer les niveaux d'intégration des enjeux du développement durable au sein des entreprises ainsi que dans les systèmes institutionnels et les politiques publiques des Etats.

Deux méthodologies de notation ESG distinctes ont été développées, une pour les entreprises émettant des instruments cotés et une pour les entités souveraines

i. L'analyse ESG des entreprises

L'analyse ESG des entreprises s'appuie sur des référentiels à portée universelle, tels que le Pacte mondial des Nations unies, les principes directeurs de l'OCDE sur le gouvernement d'entreprise, l'Organisation internationale du travail (OIT), etc.

L'évaluation ESG des entreprises repose sur des analyses qui sont :

- Fondamentales : privilégiant un examen critique des données externes et un contact direct avec les entreprises.
- Multi-critères : l'entreprise est évaluée selon 37 critères dont 16 critères génériques, communs à toutes les entreprises quel que soit leur secteur d'activité, et 21 critères sectoriels. Ces critères sont conçus pour évaluer l'impact des critères ESG sur les entreprises ainsi que la manière dont celles-ci se les approprient. Sont pris en compte dans l'analyse, à la fois les impacts sur les facteurs de durabilité, mais également la qualité des mesures d'atténuation des risques ESG prises par les entreprises. Tous ces critères sont disponibles dans les outils de gestion des gérants de portefeuilles.
- Relatif et sectoriel : il s'agit de comparer les comportements dans un secteur donné, sans tenir compte du secteur d'activité dans lequel l'entreprise opère (approche Best in Class).
- Prospective : il s'agit d'identifier les risques et opportunités ESG des entreprises sur la base de leur modèle économique.

Parmi les critères ESG génériques et spécifiques, on peut notamment citer :

| | Environnement | Social | Gouvernance |
|----------------------|--|---|---|
| Critères génériques | -consommation d'énergie -Biodiversité et pollution | - Santé et sécurité - Communautés locales et droits de l'homme | - Indépendance du Conseil d'administration - Audit et contrôle |
| Critères spécifiques | - Construction durable (produits pour le bâtiment) -Financement vert (banque) | - Marketing responsable (par exemple banque et industrie pharmaceutique) - Politique de sensibilisation des populations aux problématiques environnementales | |

L'analyse ESG est avant tout pragmatique. Les analystes examinent toujours les entreprises dans le contexte de leur secteur et de leur région. Ils examinent également les réglementations locales afin de comprendre les risques et les opportunités ESG auxquels sont confrontées les entreprises. Les critères sont pondérés en fonction du secteur des entreprises, du contexte régional et législatif. Plus le risque associé à un critère est important, plus le poids attribué à ce critère est important.

L'analyse ESG repose sur une combinaison de données extra-financières externes et d'analyses qualitatives sectorielles et thématiques réalisées par les analystes ESG.

Lorsque les informations collectées par les analystes auprès de ces agences présentent des insuffisances ou des contradictions, les analystes ESG élargissent leurs sources d'informations en s'appuyant notamment sur les rapports émis par les émetteurs. Des contacts sont également pris directement avec les entreprises pour une investigation plus approfondie. Ces différentes informations sont complétées grâce au recours à d'autres parties prenantes : médias, ONG, partenaires sociaux et associatifs, etc.

La notation ESG des entreprises s'échelonne de « A » à « G », « A » étant la meilleure note.

ii. L'analyse ESG des Etats

Une méthodologie propriétaire a été développée pour noter les entités souveraines sur les principales questions ESG auxquelles un investisseur est exposé à travers ses investissements en dette souveraine. Elle vise à évaluer les questions ESG qui sont au premier plan des politiques actuelles et passées des gouvernements ; celles-ci pourraient à leur tour se matérialiser dans la capacité d'un pays à rembourser sa dette à moyen ou long terme, ce qui représente un risque pour l'investisseur. Elle vise également à évaluer la manière dont les pays gèrent les principaux problèmes de durabilité qui contribuent à la stabilité de la société mondiale.

Cette méthodologie repose sur une cinquantaine d'indices (ou facteurs) développés par un fournisseur externe, chacun de ces indices représentant une question ESG. Ces indices sont construits sur la base de données provenant de différentes sources externes (telles que la Banque mondiale, les Nations unies, etc.), de bases de données propriétaires ainsi que de fiches d'experts.

Chaque indice mesure la performance des entités souveraines sur une question ESG (par exemple, la politique du carbone, le stress hydrique, les salaires décents, la corruption, etc.) Les pays sont notés de manière relative. Seuls des indices très spécifiques sont notés sur une échelle absolue.

Tous les indices ont été regroupés en 8 catégories afin d'assurer une meilleure lisibilité du score, chaque catégorie relevant d'un des piliers E, S ou G.

| Pilier | Critères |
|---------------|----------------------------|
| Environnement | Changement Climatique |
| | Capital Naturel |
| Social | Droit de l'Homme |
| | Cohésion Sociale |
| | Capital Humain |
| | Droits Civils |
| Gouvernance | Efficacité du Gouvernement |
| | Environnement économique |

La notation ESG des Etats s'échelonne de « A » à « F », « A » étant la meilleure note.

iii. L'approche ESG de la poche financière

L'analyse extra-financière se traduit au niveau de la gestion par des contraintes de poids maximum en fonction du type d'émetteurs et de leur notation ESG.

Chaque stratégie d'investissement de la poche financière adopte les contraintes ESG suivantes :

- Pour les investissements en OPC, les encours sont investis à plus de 90% dans des OPC ayant le label ISR ou disposant d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label ISR, ou ayant mis en place, à minima, une démarche conforme aux exigences définies au critère 3.1 des critères de labellisation des fonds de gestion d'actifs mobiliers.
- Pour la stratégie d'investissement en foncières cotées et secteurs connexes :
 - Au minimum 90 % des titres en portefeuille font l'objet d'une notation ESG conformément à la position-recommandation 2020-03 de l'AMF selon le type d'instrument concerné.
 - Approche en « amélioration de note » (la note ESG pondérée des actifs sous-jacents est supérieure à celle de l'univers d'investissement composé à 70% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED EUROPE, à 20% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT GLOBAL, et à 10% de l'indice MSCI WORLD, dont ont été exclus les 20% de titres financiers les moins bien notés).
 - Exclusion des émetteurs notés F et G à l'achat ; si la notation d'un émetteur est dégradée à F ou G, alors qu'il est déjà présent dans le portefeuille, le gérant cherchera à vendre le titre concerné.
 - Le portefeuille intègre l'approche « Best in Class » dans sa construction. Elle consiste à comparer entre eux les émetteurs d'un même secteur pour faire émerger les meilleures pratiques. Cependant l'approche « Best in Class » a pour conséquence de n'exclure a priori aucun secteur d'activité sur la base de ses performances ESG intrinsèques.

b – Les composants de la poche financière

La SPPICAV investit dans tout instrument financier tel que défini aux articles L. 214-36 6°, 7°, 8° et 9° du Code monétaire et financier.

Les OPC, dans lesquels investit la SPPICAV, peuvent être gérés par des sociétés liées à Amundi Asset Management ou des sociétés de gestion externes.

Le processus de sélection s'appuie sur des analyses quantitatives et qualitatives des OPC réalisées par une équipe dédiée à la sélection d'OPC. L'équipe de gestion sélectionne les fonds en fonction du couple rendement/risque, des anticipations de marché, des contraintes et objectifs de l'OPC et de son intégration des critères ESG.

i. Actions

L'allocation en actions de la poche financière est composée : d'actions de sociétés cotées sur un marché sans restriction spécifique de secteur d'activité. Cette allocation sera fonction des anticipations de l'équipe de gestion et pourra être développée selon des thématiques particulières (sectorielles, petites ou moyennes capitalisations) en fonction des anticipations et de l'espérance de rendement de ces thématiques.

L'univers d'investissement est constitué des pays membres de l'OCDE, de Hong-Kong, Singapour, et des pays émergents qui figurent dans l'indice MSCI actions pays émergents, dans la limite pour ces derniers d'un maximum de 20 % des investissements en actions.

L'exposition aux actions de sociétés cotées est réalisée de manière directe, ou via des OPC investis sur ces zones géographiques.

Les actions représenteront de 0 à 29,4 % de l'actif de la SPPICAV.

ii. Produits de taux et trésorerie

La SPPICAV peut investir dans tous types de titres de créance dont les émetteurs peuvent être établis dans un des pays membres de l'OCDE. L'exposition aux titres de créance non OCDE est limitée à 10% maximum des investissements en titres de créances. En vue de la sélection des titres, la Société de Gestion ne s'appuie, ni exclusivement, ni mécaniquement, sur les notations émises par les agences de notation, mais fonde sa conviction d'achat et de vente d'un titre sur ses propres analyses de crédit et de marchés. La SPPICAV pourra recourir à des titres de toutes notations.

Dans ce cadre, les investissements sont réalisés en titres vifs et via des OPC.

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

Ratio de liquidités

Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides (limités à 40 % de l'actif de la SPPICAV) tels que visés aux 8° et 9° l'article L. 214-36 et R.214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier :

- La SPPICAV peut effectuer des dépôts d'une durée maximale de 12 mois dans le cadre d'une convention écrite avec un établissement de crédit répondant aux critères réglementaires définies à l'article R. 214-92 du Code monétaire et financier.

- Elle peut également utiliser des instruments financiers à caractère liquide tels que décrits à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier :

- Bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- Les obligations d'Etat négociées sur un marché réglementé français, européen ou étranger reconnu et émises ou garanties notamment par un Etat membre de l'OCDE ou par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
- Les OPC français ou européens exposés à plus de 90 % sur des dépôts, liquidités, TCN ou obligations visés ci-dessus.
- Les liquidités telles que mentionnées à l'article R.214-94 du Code monétaire et financier :
 - Les dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de l'organisme de placement collectif immobilier, qui satisfont aux conditions 3° et 4° de l'article R. 214-92 et dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par l'organisme dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux.
 - Les créances d'exploitation de l'organisme de placement collectif immobilier.

Autres actifs

La SPPICAV peut investir dans des parts ou actions de fonds d'investissement alternatif, d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières et de fonds d'investissement à vocation générale de droit français ou européen mettant en œuvre tous types de stratégies de gestion dites à performance absolue et notamment l'arbitrage de volatilité, l'arbitrage de change ou les positions longues/courtes en actions.

3.3.4 Recours aux produits dérivés

Le gérant financier peut utiliser des instruments dérivés sur taux, change, crédit, inflation, indices actions sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, et ce dans un but exclusif de couverture des risques.

L'utilisation de ces instruments dérivés dépendra notamment du montant des financements mis en place qui seront à couvrir ainsi que des montants investis à l'étranger qui seront à couvrir par une couverture de change.

Les risques liés aux financements peuvent être maîtrisés à l'aide des opérations de change à terme, de swaps (taux variable contre taux fixe) et de contrats de cap, floors ou tunnels, permettant de limiter la variabilité des taux.

Les risques de change peuvent être couverts.

La SPPICAV pourra avoir recours à des opérations d'acquisitions, dans la limite de 40% de l'actif de la SPPICAV, ou de cessions temporaires de titres (prêts de titres et/ou prises et/ou mises en pension de titres) dans le cadre de la réalisation de l'objectif de gestion de la SPPICAV, dans la limite de 30% de l'actif de la SPPICAV, de la gestion de la trésorerie et/ou de l'optimisation des revenus de la SPPICAV.

3.3.5 Stratégie de financement et sûretés

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, en ce compris l'endettement au travers de contrats de crédit-bail immobilier, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers.

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

Les emprunts bancaires, les prêts d'actionnaires ou avances en compte courant ainsi que les prêts participatifs ont notamment pour objet de financer des Actifs Immobiliers, ainsi que des opérations de rénovation, de réhabilitation ou de travaux.

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

La SPPICAV pourra également avoir recours au crédit-bail immobilier, soit directement, soit par l'intermédiaire de ces filiales.

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

Dans le cadre de la conclusion de contrats financiers et/ou d'acquisition ou de cession temporaire de titre, la SPPICAV sera amenée à verser et/ou à recevoir des garanties financières (collateral) en vue de réduire le risque de contrepartie.

Exprimé suivant la méthode de l'engagement au sens de l'article 8 du Règlement Délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, la SPPICAV se limitera à un levier maximum de 200%.

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

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

3.4 Profil de risque

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

3.4.1 Risques généraux

Risques liés à l'absence de garantie

Ces risques peuvent être ainsi décomposé :

Risque en capital : la SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire: le style de gestion appliqué au fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3.3.5. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risque en matière de durabilité

Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

3.4.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

A- Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif

sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut baisser. Ainsi, 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 le rendement ainsi que 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 risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des Actifs Immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des Actifs Immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des Actifs Immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

Risque de liquidité

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts de la SPPICAV sur une courte période, peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

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

Risque de change

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

Risque de taux

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

B- Risques liés aux actifs financiers

Risque de taux

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

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

Risque de crédit

Il s'agit du risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur ou de défaut de ce dernier. La baisse de la valeur de titres de créances sur lesquels est exposée la SPPICAV peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risque actions

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

Risque de change

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

Risque lié aux titres créances détenus indirectement par la SPPICAV

L'investissement dans des véhicules d'investissement ad hoc notamment dans des fonds professionnels spécialisés et/ou des organismes de financements, dont des organismes de titrisation, peut entraîner un risque de crédit reposant principalement sur la qualité des actifs sous-jacents, qui peuvent être de natures diverses (créances de prêt, titres de créances obligataires, etc...). Ces instruments peuvent résulter de montages complexes pouvant comporter des risques spécifiques tenant aux caractéristiques des actifs visés. La SPPICAV peut également ne pas présenter sur ces titres le même degré de liquidité que sur des titres classiques.

C- Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie qui est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement, peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la Valeur Liquidative.

3.5 Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire de la République française

Tout conflit ou toute contestation relative à la SPPICAV qui naitrait durant la vie de la SPPICAV, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

3.6 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.

3.7 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

Investisseurs en actions «Prem Opcimmo», «LCL Opcimmo» «SG Opcimmo» et «Opcimmo R»

Souscripteurs personnes physiques et personnes morales autres que clients professionnels dont institutionnels français et étrangers ou grandes entreprises

- Les actions de la catégorie «Prem Opcimmo » sont réservées aux souscripteurs du réseau Crédit Agricole souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie.
- Les actions de la catégorie «LCL Opcimmo» sont réservées aux souscripteurs du réseau LCL souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie.
- Les actions de la catégorie «SG Opcimmo» sont réservées aux souscripteurs du réseau Société Générale souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie.

Investisseurs en actions «Opcimmo P»

Tous souscripteurs et notamment les souscripteurs souscrivant directement auprès de conseils en investissement financiers ou de tout autre réseau ou tout investisseur souscrivant en direct.

[Investisseurs en actions «Opcimmo R»](#)

Catégorie d'actions strictement réservée aux investisseurs souscrivant directement ou via des intermédiaires fournissant un service de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseil en investissement financier ne les autorisant pas à conserver des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.

[Investisseurs en actions «Opcimmo Vie»](#)

Compagnies d'assurance du Groupe Crédit Agricole pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent.

[Investisseurs en actions «Opcimmo I»](#)

Clients professionnels dont institutionnels français et étrangers ou grandes entreprises.

Cette SPPICAV est destinée aux investisseurs recherchant une performance liée à une allocation à prépondérance immobilière et comprenant également des actifs financiers (actions et produits de taux). La SPPICAV peut être accessible en qualité de support de contrats d'assurance-vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation.

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

Aucune des catégories d'actions de la SPPICAV ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une «U.S. Person» telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). Les personnes désirant acquérir/souscrire des actions de la SPPICAV certifient en acquérant/ souscrivant qu'elles ne sont pas des « U.S. Person » Tout actionnaire doit informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une «U.S. Person».

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des actions par une «U.S. Person» et notamment opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert des actions à une «U.S. Person».

4. ACTIONS DE LA SPPICAV

4.1 [Caractéristiques des actions](#)

[Catégorie d'actions](#)

La tenue du passif est assurée par le Dépositaire.

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

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

- Cinq catégories d'actions sont au porteur et sont admises en Euroclear France :
 - Actions de la catégorie «Prem Opcimmo » ;
 - Actions de la catégorie «LCL Opcimmo » ;
 - Actions de la catégorie «SG Opcimmo » ;
 - Actions de la catégorie «Opcimmo P » ;
 - Actions de la catégorie «Opcimmo R » ;
- Deux catégories d'actions sont au nominatif et ne sont pas admises en Euroclear France :
 - Actions de la catégorie «Opcimmo Vie » ;
 - Actions de la catégorie «Opcimmo I ».

| Catégories d'actions | Code ISIN | Devise de libellé | Valeur nominale | Minimum de souscription initiale | Minimum de souscription ultérieure | Nature juridique de l'action |
|----------------------|---------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| « Prem Opcimmo » | FR0011 063353 | EUR | 100 EUR | 0,00001 action | 0,00001 action | Au porteur |
| « LCL Opcimmo » | FR0011 066794 | EUR | 100 EUR | 0,00001 action | 0,00001 action | Au porteur |

| | | | | | | |
|-----------------|------------------|-----|-------------|----------------|----------------|------------|
| « Opcimmo P » | FR0011 066802 | EUR | 100 EUR | 0,00001 action | 0,00001 action | Au porteur |
| « Opcimmo Vie » | FR0011 066778 | EUR | 250 EUR | 250€ | 0,00001 action | Nominative |
| « SG Opcimmo » | FR0011 066091 | EUR | 100 EUR | 0,00001 action | 0,00001 action | Au porteur |
| « Opcimmo I » | FR0011 066760 | EUR | 100 000 EUR | 100 000€ | 100 000€ | Nominative |
| «Opcimmo R» | FR0013 311396 | EUR | 100 EUR | 0,00001 action | 0,00001 action | Au porteur |

Les Actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au 100.000èmes.

4.2 Information sur la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des Actionnaires

La Société de Gestion s'assurera que chaque Actionnaire bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre d'Actions qu'il possède. Aucun Actionnaire ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres Actionnaires.

Dans la mesure où tous les Actionnaires d'une même catégorie ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des Actionnaires est respectée.

4.3 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net du fonds divisée par le Nombre Total d'Actions.

Les souscriptions et les rachats d'actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est bimensuelle.

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

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

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

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

La Valeur Liquidative de l'OPCI est rendue publique à cette date sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille www.amundi-immobilier.com ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

4.4 Durée de placement recommandée

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

4.5 Modalités de souscription et de rachat

4.5.1- Règles applicables aux souscriptions des actions

1. Modalités de transmission des demandes de souscription

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire ; elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu). La particularité tient au fait que les actions « Opcimmo I » et « Opcimmo Vie » qui sont au nominatif font l'objet au préalable d'une pré-centralisation auprès de CACEIS BANK service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation).

Pour les actions «Prem Opcimmo», « LCL Opcimmo », «SG Opcimmo » et « Opcimmo P » et «Opcimmo R»

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

Les demandes de souscription sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

À titre d'exemple, un actionnaire souhaitant souscrire des actions «Prem Opcimmo», «LCL Opcimmo», «SGOpcimmo», «Opcimmo P» et «Opcimmo R», sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2011, doit faire parvenir sa demande de souscription au plus tard le 30 juin 2011 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2011 sera calculée et publiée le 11 juillet 2011 et le Dépositaire livrera les actions le 12 juillet 2011 maximum.

Pour les actions «Opcimmo I» «Opcimmo Vie»

Les demandes de souscription sont pré-centralisées par CACEIS BANK – Service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation) 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues par CACEIS BANK – Service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation) au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Pré-Centralisation des Souscriptions**") et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

À titre d'exemple, un actionnaire souhaitant souscrire des actions «Opcimmo I», «Opcimmo Vie» sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2011 doit faire parvenir son ordre de souscription à CACEIS BANK – Service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation) au plus tard le 28 juin 2011 à 12 heures. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 30 juin 2011 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2011 sera calculée et publiée le 11 juillet 2011 et le Dépositaire livrera les actions le 12 juillet 2011 maximum.

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

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

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs autres que les établissements mentionnés ci-dessus doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de CACEIS BANK – Service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation) et de CACEIS Bank. En conséquence, ces commercialisateurs doivent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres à CACEIS BANK – Service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation) et à CACEIS Bank.

2. Libération des souscriptions

Les souscriptions des actions « Prem Opcimmo », « LCL Opcimmo », « SG Opcimmo », « Opcimmo Vie », « Opcimmo P » « Opcimmo I » et « Opcimmo R » sont effectuées en numéraire ou par apport d'actifs éligibles à la SPPICAV après accord exprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

Les actions seront intégralement libérées à la souscription.

3. Information en cas de souscriptions importantes

Déclaration de franchissement du seuil de 10 %

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion de Portefeuille dès lors que leur participation franchit le seuil de 10 % de la totalité des actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 10 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site Internet www.amundi-immobilier.com lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

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

Déclaration de franchissement du seuil de 20 %

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

Ce seuil de 20 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site Internet www.amundi-immobilier.com lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

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

4. Délai de livraison des actions

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

Les souscriptions peuvent s'effectuer en nombre entier d'actions ou en montant divisible en cent-millièmes d'actions, à l'exception des actions « Opcimmo I » qui sont souscrites uniquement en montant divisible en cent-millièmes d'actions.

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

5. Suspensions de souscriptions

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

La fermeture provisoire des souscriptions ainsi que la réouverture de ces dernières seront le cas échéant précisées sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille www.amundi-immobilier.com au moins 1 jour ouvré précédant la **Date de Centralisation des Souscriptions**.

6. Commissions de souscription

Commission de souscription acquise à la SPPICAV

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

Les souscriptions par apport en nature d'actifs immobiliers ou de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière ne donneront pas lieu au paiement d'une commission de souscription acquise à la SPPICAV.

| Commission de souscription acquise à la SPPICAV | Assiette | Taux (*) |
|---|--|---------------|
| Actions « Prem Opcimmo » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 3,5 % maximum |
| Actions « LCL Opcimmo » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 3,5 % maximum |
| Actions « Opcimmo P » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 3,5 % maximum |
| Actions « Opcimmo Vie » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 3,5 % maximum |
| Actions « SG Opcimmo » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 3,5 % maximum |
| Actions « Opcimmo I » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 3,5 % maximum |
| Actions « Opcimmo R » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 3,5 % maximum |

(*) Le taux de commission de souscription acquise à la SPPICAV correspond au taux maximum applicable. Le taux effectif de cette commission est identique pour tous les porteurs sur une même valeur liquidative. Il est publié sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille www.amundi-immobilier.com.

Le taux applicable à la date de mise à jour de ce prospectus est de 3,5% maximum..

Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV pourra revenir à la Société de Gestion de Portefeuille et/ou aux personnes chargées de la commercialisation. Le montant ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 5 % du prix de souscription des actions souscrites.

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

| Commission de souscription non acquise à la SPPICAV | Assiette | Taux |
|---|--|---------------|
| Actions « Prem Opcimmo » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 1,9 % maximum |
| Actions « LCL Opcimmo » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 1,9 % maximum |
| Actions « Opcimmo P » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 5,0 % maximum |
| Actions « Opcimmo Vie » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 1,9 % maximum |
| Actions « SG Opcimmo » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 1,9 % maximum |
| Actions « Opcimmo I » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | néant |
| Actions « Opcimmo R » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites | 5,0 % maximum |

4.6 Rachat des actions

1. Modalités de transmission des demandes de rachat

Les demandes de rachat sont centralisées chez le Dépositaire ; elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu). La particularité tient au fait que les actions « Opcimmo », « Opcimmo Vie » font l'objet au préalable d'une pré-centralisation auprès de CACEIS BANK service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation).

Pour les actions « Prem Opcimmo », « LCL Opcimmo », « SG Opcimmo », « Opcimmo P » et « Opcimmo R »,

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

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

À titre d'exemple, un actionnaire demandant le rachat d'actions « Prem Opcimmo », « LCL Opcimmo », « SG Opcimmo », et « Opcimmo P » et « Opcimmo R », sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2011, doit faire parvenir sa demande de rachat au plus tard le 30 juin 2011 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2011 sera calculée et publiée le 11 juillet 2011 et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2011 maximum.

Pour les actions « Opcimmo I », « Opcimmo Vie »

Les demandes de rachat sont pré-centralisées par CACEIS BANK – Service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation), 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (rachat à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par CACEIS BANK – Service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation) au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Pré-Centralisation des Rachats**") et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

À titre d'exemple, un actionnaire demandant le rachat d'actions « Opcimmo I », « Opcimmo Vie » sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2011, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 28 juin 2011 à 12 heures à CACEIS BANK – Service PERES (Private Equity, Real Estate & Securitisation). Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 30 juin 2011 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2011 sera calculée et publiée le 11 juillet 2010 et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2011 maximum.

Si l'ordre de rachat est reçu après ces dates, le rachat est exécuté sur la Valeur Liquidative suivante. Les rachats peuvent s'effectuer en montant, en nombre entier d'actions et en cent-millièmes d'action.

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

2. Délai de règlement des demandes de rachat

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

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

3. Commissions de rachat

Commission de rachat acquise à la SPPICAV

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

| Commission de rachat acquise à la SPPICAV | Assiette | Préavis par rapport à la date d'établissement de la Valeur Liquidative | Taux |
|---|--|--|-------|
| Actions «Prem Opcimmo» | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé | Néant | Néant |
| Actions «LCL Opcimmo » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé | Néant | Néant |
| Actions « Opcimmo P » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé | Néant | Néant |
| Actions « Opcimmo Vie» | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé | Néant | Néant |
| Actions « SG Opcimmo » | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé | Néant | Néant |
| Actions « Opcimmo R» | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé | Néant | Néant |
| Actions « Opcimmo I »* | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé | <3 mois | 9 % |
| | | ≥ 3 mois | 6 % |
| | | ≥ 6 mois | 3 % |
| | | ≥12 mois | Néant |

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

Commission de rachat non acquise à la SPPICAV

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

4.7 Règles applicables aux ordres d'aller-retour

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

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

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

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

4.8 Acquisitions et Cessions sur un marché secondaire

Dès lors où la législation et la réglementation applicable aux SPPICAV intégreront la négociation de leurs titres dans le cadre d'un marché secondaire, la Société de Gestion pourra envisager la confrontation des Actions de la SPPICAV sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation.

5. FRAIS - COMMISSIONS

5.1. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'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. Ils représentent un montant maximum de 2,1% au taux de TVA en vigueur, annuel de l'actif net de la SPPICAV.

1. Rémunération de la Société de Gestion

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

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

- gestion de la SPPICAV (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV, ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du règlement général de l'AMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1°. à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers ;

La commission de gestion revenant à la Société de Gestion de Portefeuille fait l'objet d'une provision bi-mensuelle dans la comptabilité de la SPPICAV.

2. Autres frais récurrents supportés par la SPPICAV

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

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

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

5.2 Frais d'exploitation immobilière

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

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment (a) les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, (b) les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe

foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, (c) les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, (d) les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, (e) les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, (f) les honoraires d'administration de biens et de "property" management, et (g) l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion de Portefeuille.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une mention spécifique dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI).

5.3 Les frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

5.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs 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 évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement ;

5.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

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

Ces frais feront l'objet d'un reporting.

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

5.3.3 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, la Société de Gestion de Portefeuille et / ou le gestionnaire financier par délégation.

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

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

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

5.3.4 Frais indirects

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

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

5.4 Tableau de synthèse

| Frais facturés à la SPPICAV | Assiette | Pourcentage (TVA au taux en vigueur) |
|---|--|--|
| 1.1 Frais de fonctionnement et de gestion | Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions) Actif Brut | 2,1 % TTC maximum annuel dont 1,6 % TTC maximum pour la société de gestion de Portefeuille 1,6 % TTC maximum annuel dont 1,2 % TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille |
| 1.2 Frais de fonctionnement et de gestion OPCIMMO R | Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions) Actif Brut | 1,7 % TTC maximum annuel dont 1,2 % TTC maximum pour la société de gestion de Portefeuille 1,3 % TTC maximum annuel dont 0,9 % TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille |
| 2. Frais d'exploitation immobilière | Actif Net Actif Brut Immobilier | 2,2 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années 3,4 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années |
| 3. Commission de surperformance | Actif net | Néant |
| 4. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières | | |
| Frais liés aux opérations sur actif immobilier hors commissions de mouvement et hors droits d'enregistrement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers | Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés dont les parts ou actions sont acquises/cédées, au prorata de leur détention par la SPPICAV) | 3,95 % TTC |
| Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers | Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés dont les parts ou actions sont acquises/cédées, au prorata de leur détention par la SPPICAV) | 1,2 % TTC |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs financiers</p> <p>Perçue partiellement ou conjointement par le Dépositaire, la Société de Gestion et/ou le gestionnaire financier de la poche financière sur l'ensemble des instruments</p> <p>Perçue partiellement ou conjointement par le Dépositaire, la Société de Gestion de Portefeuille, et/ou le gestionnaire financier de la poche financière, sur les opérations de change et éventuellement par un intermédiaire financier sur tous les autres instruments</p> | <p>Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)</p> | <p>- montant forfaitaire de 0 à 450 Euros TTC selon la place</p> <p>- montant forfaitaire de 5 € par contrat (futures/options) ou commission proportionnelle de 0 à 0,20 % selon les instruments (titres, changes...)</p> |
|---|--|---|

6 ORGANE DE GOUVERNANCE

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

Le titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables au conseil d'administration.

(a) Modalités de désignation des membres du conseil d'administration

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de trois à neuf membres nommés par l'assemblée générale ordinaire, dans les conditions fixées par ses statuts.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) années pour les premiers administrateurs et six (6) années au plus pour les suivants, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux assemblées générales annuelles consécutives.

En cas de démission ou de décès d'un administrateur et lorsque le nombre des administrateurs restant en fonction est supérieur ou égal au minimum statutaire, le conseil d'administration peut à titre provisoire et pour la durée du mandat restant à courir, pourvoir à son remplacement. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Tout administrateur sortant est rééligible.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Les fonctions de chaque membre du conseil d'administration prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat, étant entendu que, si l'assemblée n'est pas réunie au cours de cette année, lesdites fonctions du membre intéressé prennent fin le 31 décembre de la même année.

Lorsque le nombre des membres du conseil d'administration devient inférieur au minimum légal, le ou les membres restants, doit ou doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Le conseil élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, mais sans que cette durée puisse excéder celle de son mandat d'administrateur, un président qui doit être obligatoirement une personne physique.

Si le président le juge utile, il nomme également un vice-président et peut aussi choisir un secrétaire, même en dehors de son sein. Le président et le vice-président peuvent toujours être réélus.

(b) Missions du conseil d'administration

Conformément à l'article L. 225-35 du Code de Commerce, le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV 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'Actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent.

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

Chaque administrateur dispose, selon les modalités prévues dans les statuts, de tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Tout administrateur peut donner ses pouvoirs à un autre administrateur à l'effet de voter en son lieu et place. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du conseil.

Un administrateur ne peut représenter, comme mandataire, qu'un seul de ses collègues.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du conseil d'administration dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la SPPICAV, et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

(c) Modalités de convocation du conseil d'administration - Prise de décisions

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

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

Dans le cas où la visioconférence et la télécommunication sont admises par le règlement intérieur, celui-ci peut prévoir, conformément à la réglementation en vigueur, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, sauf pour l'adoption des décisions expressément écartées par le Code de Commerce.

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

La présence de la moitié au moins des membres du conseil d'administration est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, le conseil est présidé par l'administrateur délégué, le cas échéant, dans les fonctions de président, à défaut, par le vice-président, s'il en a été nommé un. A défaut du président, de l'administrateur délégué dans la fonction du président et du vice président, le conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui doit présider la séance.

(d) Direction générale

La direction générale de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et sous réserve des statuts, pour toute la durée de vie de la SPPICAV, par la Société de Gestion de Portefeuille.

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

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

L'identité des membres du conseil d'administration et les moyens de les contacter seront accessibles sur le site du Greffe du Tribunal de Paris <http://www.infogrefre.fr>.

7. RISQUE GLOBAL

Le ratio du risque global est calculée selon la méthode de l'engagement.

8. EVALUATION ET COMPTABILISATION

8.1 Principe

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

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

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

8.2 Méthode de comptabilisation des Actifs Immobiliers et des actifs financiers

8.2.1 Comptabilisation des Actifs Immobiliers

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

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu comptabilisé lié aux loyers courus pour l'ensemble des actifs.

8.2.2 comptabilisation des actifs financiers

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu issu des actifs financiers est celle du revenu encaissé.

Les revenus sont constitués par :
les revenus des valeurs mobilières,
les dividendes et intérêts encaissés au taux de la devise, pour les valeurs étrangères,
la rémunération des liquidités en devises, les revenus de prêts et pensions de titres et autres placements.

De ces revenus sont déduits :
les frais de gestion,
les frais financiers et charges sur prêts et emprunts de titres et autres placements.

8.2.3 Engagements hors bilan

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent. Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont évalués sur la base du montant nominal, plus ou moins, la différence d'estimation correspondante.

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

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

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

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

Chaque expert externe en évaluation évaluera les Actifs Immobiliers pour lesquels il a été désigné par la Société de Gestion. Les experts externes en évaluation procèdent à au moins (4) quatre examens par exercice de la valeur de chaque actif immobilier à (3) trois mois d'intervalle maximum : une expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble et (3) trois actualisations.

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

8.4.1.2 S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion de Portefeuille établit la valeur de la participation et les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue. Cette évaluation est établie au moins (4) quatre fois par an, à (3) trois mois d'intervalle au maximum.

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

8.4.1.3 Valorisation des immeubles en cours de construction

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

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

8.4.1.4 Avances en compte courant

La SPPICAV pourra consentir des avances en compte courant à ses participations dès lors qu'elle détient, directement ou indirectement, au moins 5 % de leur capital social. 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

Le calcul de la Valeur Liquidative est effectué en tenant compte des règles d'évaluation précisées ci-dessous :

- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé français ou étranger, sont évaluées au prix du marché. L'évaluation au prix du marché de référence est effectuée selon les modalités arrêtées au dernier cours de bourse.
- Les différences entre les cours de bourse utilisés lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières constituant le portefeuille, sont enregistrées dans un compte "Différences d'estimation".

Toutefois :

- ✓ Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la Société de gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.
- ✓ Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :
 - TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor)
 - TCN swapés : valorisés selon la courbe OIS (Overnight Indexed Swaps)
 - Les TCN d'une durée de vie supérieure à trois mois (OPC monétaires) : valorisés selon la courbe OIS (Overnight Indexed Swaps)
 - TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.
- ✓ Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.
- ✓ Les bons du Trésor sont valorisés au taux du marché, communiqué quotidiennement par les Spécialistes en Valeurs du Trésor.
- ✓ 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.

- Les liquidités, dépôts et instruments financiers détenus en portefeuille et libellés en devises sont convertis dans la devise de comptabilité de l'OPC sur la base des taux de change au jour de l'évaluation.
- Les valeurs mobilières qui font l'objet de contrats de cession ou d'acquisition temporaire sont évaluées en conformité avec la réglementation en vigueur, les modalités d'application étant arrêtées par la Société de gestion.

Les titres reçus en pension sont inscrits en portefeuille acheteur dans la rubrique "Créances représentatives des titres reçus en pensions" pour leurs montants prévus dans les contrats, majorés des intérêts à recevoir. Les titres donnés en pension inscrits en portefeuille acheteur sont valorisés au cours de bourse. Les intérêts à recevoir et à payer pour les opérations de pension, sont calculés au prorata temporis. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur, à la valeur fixée au contrat, majorée des intérêts à payer. Au dénouement, les intérêts encaissés et décaissés sont comptabilisés en revenus de créances.

Les titres prêtés sont valorisés au prix du marché. L'indemnité encaissée y afférent est enregistrée en revenus de créances. Les intérêts courus sont inclus dans la valeur boursière des titres prêtés.

- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de gestion. Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de compensation.
- Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPC, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de gestion. Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises 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 et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

8.5 Endettement

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

9. REGIME FISCAL

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

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

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

10. MODALITES DE DISTRIBUTION DE LA SPPICAV

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

Sur proposition de la Société de Gestion, le conseil d'administration pourra décider la distribution d'acomptes sur dividendes.

11. INFORMATION DES ACTIONNAIRES

11.1 Lieu de la publication de la Valeur Liquidative

L'établissement et la publication de la Valeur Liquidative sont réalisés par la Société de Gestion.

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles auprès de la Société de Gestion.

11.2 Informations supplémentaires

Le Prospectus, le document d'information périodique et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur simple demande de l'Actionnaire auprès de :

AMUNDI IMMOBILIER
90 boulevard Pasteur
CS 21 564
75730 Paris cedex 15

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

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

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

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

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

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

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

- l'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel a été déléguée la conservation des actifs de la SPPICAV ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'événement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon les pratiques courantes du secteur ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

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

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

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

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

11.3 Droit applicable – Compétence

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

11.4 OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA

La société de gestion de la SPPICAV pourra demander à tout souscripteur potentiel toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite «loi FATCA») en date du 14 novembre 2013 («l'Accord») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

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

11.5 Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »)

En tant qu'acteur des marchés financiers, la SPPICAV est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »). Ce règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

11.6 Règlement (UE) 2020/852 (dit « Règlement sur la Taxonomie ») sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement Disclosure.

La Taxonomie a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux : (i) atténuation des changements climatiques, (ii) adaptation aux changements climatiques, (iii) utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines, (iv) transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage), (v) prévention et contrôle de la pollution, (vi) protection des écosystèmes sains.

Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux (principe "do no significant harm" ou "DNSH"), qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales prévues à l'article 18 du Règlement sur la Taxonomie et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie.

Conformément à l'état actuel du Règlement sur la Taxonomie, la Société de gestion s'assure actuellement que les investissements ne nuisent pas de manière significative à tout autre objectif environnemental en mettant en œuvre des politiques d'exclusion par rapport aux actifs dont les pratiques environnementales et/ou sociales et/ou de gouvernance sont controversées.

Nonobstant ce qui précède, le principe "ne pas nuire de manière significative" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Bien que la SPPICAV puisse déjà détenir des investissements qualifiés de durables sans être actuellement engagée à respecter une proportion minimale, la Société de gestion fait ses meilleurs efforts pour divulguer cette proportion d'investissements durables dès que cela sera raisonnablement possible après l'entrée en vigueur des Normes techniques réglementaires en ce qui concerne le contenu et la présentation des divulgations conformément aux articles 8(4), 9(6) et 11(5) du Règlement « Disclosure » tel que modifié par le Règlement sur la Taxonomie.

Cet engagement sera réalisé de manière progressive et continue, en intégrant les exigences du Règlement sur la Taxonomie dans le processus d'investissement dès que cela est raisonnablement possible. Cela conduira à un degré minimum d'alignement du portefeuille sur les investissements durables qui sera mis à la disposition des investisseurs à ce moment-là.

Dans l'intervalle, le degré d'alignement sur les investissements durables ne sera pas mis à la disposition des investisseurs.

A partir de la pleine disponibilité des données et de la finalisation des méthodologies de calcul pertinentes, la description de la mesure dans laquelle les investissements sous-jacents sont réalisés dans des activités durables sera mise à la disposition des investisseurs. Ces informations, ainsi que celles relatives à la proportion d'activités habilitantes et transitoires, seront précisées dans une version ultérieure du prospectus.

ANNEXE : GLOSSAIRE DU PROSPECTUS

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

| | |
|---|---|
| Actif Immobilier | Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 3° et 5° du Code monétaire et financier. |
| Actif Net | Désigne pour la valeur des capitaux propres comptables de la SPPICAV : <ul style="list-style-type: none"> • les comptes de capital ; • le résultat ; • le report à nouveau ; • le report des plus-values nettes ; |
| Actif Brut | Désigne la valeur de l'Actif Net ajusté des dettes |
| Action(s) | Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV. Les actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au cent-millièmes. |
| Actionnaire | Désigne tout titulaire d'actions de la SPPICAV. |
| AMF | Désigne l'Autorité des Marchés Financiers. |
| CIF | Désigne les conseillers en investissements financiers au sens des articles L. 541-1 et suivants du Code monétaire et financier. |
| Date d'Établissement de la Valeur Liquidative | Désigne une date d'établissement de la Valeur Liquidative déterminée comme il est dit à l'article 4.2 |
| Date de Centralisation des Souscriptions | Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.1 - 1. |
| Date de Pré-Centralisation des Souscriptions | Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Pré- centralisateur telle que définie à l'article 4.4.1 - 1. |
| Date de Centralisation des Rachats | Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.2 - 1. |
| Date de Pré-Centralisation des Rachats | Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Pré- centralisateur telle que définie à l'article 4.4.2 - 1. |
| Dépositaire | Désigne la société CACEIS BANK, société anonyme ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert à Paris (75013), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'«ACPR») |
| Document d'Information Clé pour l'Investisseur | Désigne le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI) |
| Fondateurs | Désigne les premiers Actionnaires de la SPPICAV, signataires des statuts au moment de son immatriculation. |
| Jour Ouvré | Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés en France. |
| Nombre Total d'Actions | Désigne le nombre total d'actions de la SPPICAV en circulation. |
| | |
| Pré-centralisateur | Désigne CACEIS BANK SERVICE PERES (PRIVATE EQUITY, REAL ESTATE & SECURITISATION)14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux |
| Prix de Souscription | Désigne le prix de souscription des actions défini à l'article 4.3.1 – |
| Prospectus | Désigne le présent prospectus relatif à la SPPICAV auquel sont annexés les statuts de la SPPICAV. |
| Réglementation Applicable | Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion de Portefeuille figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion de Portefeuille se serait engagée à respecter. |
| RGAMF | Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers |
| Société de Gestion de Portefeuille | Désigne Amundi Immobilier, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP 07000033. |
| Valeur Liquidative | Désigne la valeur liquidative de chaque action, déterminée en divisant la quote-part de l'Actif Net de la SPPICAV par le nombre total d'actions selon la méthode définie dans le Prospectus. |