

---

PROSPECTUS

**OPPCI France Régions Opportunités**

**ORGANISME PROFESSIONNEL DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPPCI)**

**SOCIETE PROFESSIONNELLE DE PLACEMENT A PREPONDERANCE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE  
(SPPPICAV) (SOUS LA FORME DE SAS)**

---

**AVERTISSEMENT**

***La SPPPICAV détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Elle a une durée de vie de vingt (20) ans.***

***En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être intégralement versé qu'à l'issue d'un délai de vingt (20) ans.***

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

***La durée de placement recommandée est de dix (10) ans.***

***La souscription ou l'acquisition des Actions de la SPPPICAV, directement ou indirectement par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.***

***Le présent OPPCI est réservé aux Investisseurs Eligibles, tels que définis dans le présent Prospectus.***

## 1. DÉFINITIONS

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

## 2. CARACTERISTIQUES GENERALES

<b>Forme juridique</b>	<p>Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV) réservée aux Investisseurs Eligibles.</p> <p>La société est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (SAS) (la "<b>Société</b>").</p>
<b>Dénomination de l'OPPCI</b>	<p>OPPCI FRANCE REGIONS OPPORTUNITES (la « <b>SPPPICAV</b> »), ayant son siège social 61, route d'Allauch - 13011 Marseille.</p> <p>Adresse postale : chez Sogenial Immobilier, 29 rue Vernet - 75008 Paris.</p>
<b>Date de Création de l'OPPCI</b>	<p>L'OPPCI a été immatriculé le 17 juillet 2019 au RCS de Marseille sous le numéro 852 568 088, pour une durée de quinze (15) ans (laquelle a été prorogée de cinq (5) ans par une décision de l'associé unique en date du 4 mai 2020), sous forme d'une SPPPICAV, et a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (« <b>AMF</b> ») le 11 décembre 2018, sous le numéro SPI20180061.</p>
<b>Synthèse de l'Offre de Gestion</b>	<p>Proposer à des Investisseurs Eligibles, sur un horizon de détention long terme, les Actions d'une SPPPICAV ayant une stratégie d'investissements directs ou indirects en immobilier de bureaux, commerces, activités et entrepôts, existants ou à construire, avec une logique de création de valeur, situés essentiellement en France et, de manière accessoire, dans la zone Euro (moins de 10% du portefeuille).</p>
<b>Compartiments</b>	Néant
<b>Catégories d'Actions</b>	<p>La rédaction actuelle des Statuts, en leur article 7, prévoit cinq catégories d'Actions, nominatives : les actions A ("<b>Actions A</b>"), les actions B ("<b>Actions B</b>"), les actions C ("<b>Actions C</b>"), les actions D ("<b>Actions D</b>") et les actions E ("<b>Actions E</b>"),</p> <p>Elles ne sont pas admises aux opérations d'Euroclear France.</p> <p>Les Actions sont fractionnées en millièmes, dénommés fractions d'Actions, et seront libellées en Euros.</p> <p>Un tableau récapitulatif des principales caractéristiques des Actions figure ci-après.</p>
<b>Souscripteurs concernés</b>	<p>La SPPPICAV est un OPPCI réservé aux « <b>Investisseurs Eligibles</b> ».</p> <p>Ainsi, les souscriptions sont réservées aux « Investisseurs Eligibles » qui remplissent les conditions de l'article 423-14 du RGAMF. Les Associés doivent par ailleurs demeurer des Investisseurs Eligibles tout au long de la vie de la SPPPICAV.</p>

<b>Montant minimum de souscription</b>	<p><u>Souscription initiale minimum :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cent mille (100.000) euros pour les Actions A,</li> <li>- un million (1.000.000) d'euros pour les Actions B,</li> <li>- deux millions cinq cent mille (2.500.000) euros pour les Actions C,</li> <li>- cinq millions (5.000.000) d'euros pour les Actions D, et</li> <li>- trente mille (30.000) euros pour les Actions E.</li> </ul> <p><u>Souscription(s) ultérieure(s) minimum :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mille (1.000) euros pour les Actions A, B, C, D,</li> <li>- trente mille (30.000) euros pour les Actions E.</li> </ul>
<b>Code ISIN Actions A</b>	FR0013310851
<b>Code ISIN Actions B</b>	FR0013310869
<b>Code ISIN Actions C</b>	FR0013310877
<b>Code ISIN Actions D</b>	FR0013310885
<b>Code ISIN Actions E</b>	FR0013310893
<b>Lieu d'obtention des documents diffusés par la SPPPICAV</b>	<p>Toute demande d'information relative à la SPPPICAV peut être adressée à :</p> <p style="padding-left: 40px;">Sogenial Immobilier 29 rue Vernet 75008 Paris E-mail : <a href="mailto:bopro@sogenial.fr">bopro@sogenial.fr</a></p> <p>Le Prospectus, les derniers documents d'information périodique, le dernier rapport annuel de la SPPPICAV, la dernière Valeur Liquidative, l'information sur les performances passées, ainsi que la composition des actifs de la SPPPICAV peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande écrite de chaque Associé, dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés, à cette même adresse. Pour toute information complémentaire, il est possible de contacter la Société de Gestion au numéro de téléphone suivant : 01 42 89 19 52.</p> <p>Le rapport de synthèse annuel de l'évaluateur immobilier est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant dans ce cas à la charge de l'Associé qui en a fait la demande.</p>

Les principales caractéristiques des Actions sont les suivantes :

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur initiale	Souscription initiale minimum*	Souscription ultérieure minimum *
Actions A	FR0013310851	EUR	1.000 euros	100.000 euros	1.000 euros
Actions B	FR0013310869	EUR	1.000 euros	1.000.000 euros	1.000 euros
Actions C	FR0013310877	EUR	1.000 euros	2.500.000 euros	1.000 euros
Actions D	FR0013310885	EUR	1.000 euros	5.000.000 euros	1.000 euros
Actions E	FR0013310893	EUR	1.000 euros	30.000 euros	30.000 euros

\* Ce montant peut être plus élevé pour certaines catégories d'Investisseurs Eligibles, mentionnées à l'article 4.7 ci-dessous « Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur Eligible type » du Prospectus.

La SPPPICAV communique périodiquement, de manière annuelle, aux Associés :

- 1° le pourcentage d'actifs de la SPPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- 2° toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPPICAV ; et
- 3° le profil de risque actuel de la SPPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Classification « DISCLOSURE » de la SPPPICAV**

La SPPPICAV est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2022, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SPPPICAV ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Toutefois, SOGENIAL IMMOBILIER est sensible aux critères environnementaux et sociaux, elle s'engage dans une démarche progressive d'analyse de son portefeuille immobilier afin de mettre en place une politique de durabilité sur l'ensemble de son patrimoine dans les années à venir. A ce jour, l'analyse du portefeuille n'a cependant pas d'impact sur les décisions financières de la SPPPICAV.

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

### **A- PRINCIPAUX ACTEURS DE LA SPPPICAV**

- **Société de Gestion : SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMONIALE EN IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 658.250 Euros, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille le 29 septembre 2012 sous le numéro GP-

12000026, ayant son siège social au 29 rue Vernet - 75008 Paris et immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 322 982 075 (« **SOGENIAL IMMOBILIER** » ou la « **Société de Gestion** »).

La Société de Gestion est responsable : du dépôt du dossier de la SPPPICAV à l'Autorité des Marchés Financiers en vue de recueillir un agrément, des opérations de souscription au capital de la SPPPICAV, des investissements, directs ou indirects, de la SPPPICAV, de la gestion et de direction de la SPPPICAV, telles que décrites à l'article 8.1 ci-dessous, de la publication de la Valeur Liquidative telle que définie à l'article 5.3 ci-après.

- **Conseil Immobilier** : **SERRIS REIM**, société à responsabilité limitée au capital de 500.000 euros, ayant son siège social au 61 route d'Allauch – 13011 Marseille et immatriculée au R.C.S de Marseille sous le numéro 819 288 499.
  - **Dépositaire et conservateur** : **SOCIETE GENERALE**, société anonyme immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social au 29 boulevard Haussmann - 75009 Paris. SOCIETE GENERALE, établissement de crédit, exerce notamment l'activité de banque dépositaire et conservateur, et assume la responsabilité de dépôt des Valeurs Liquidatives auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, sous la responsabilité de la Société de Gestion.
  - **Teneur du registre** : **SOGENIAL IMMOBILIER**, telle que référencée ci-avant, ayant son siège au 29 rue Vernet - 75008 Paris.
  - **Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat** : **SOGENIAL IMMOBILIER**, telle que référencée ci-avant, ayant son siège au 29 rue Vernet - 75008 Paris.
- Gestionnaire comptable par délégation** : **CABINET GRANDGUILLAUME**, ayant son siège social au 63 Avenue Jean Moulin - 90000 Belfort.
- **Commissaire aux comptes** : **GRANT THORNTON**, ayant son siège social au 29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine.
  - **Évaluateur immobilier** : **BPCE Expertises Immobilières**, ayant son siège social au 50 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris.
  - **Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise** : **SOGENIAL IMMOBILIER**, telle que référencée ci-avant, ayant son siège au 29 rue Vernet - 75008 Paris.
  - **Commercialisateurs** : **SOGENIAL IMMOBILIER**, telle que référencée ci-avant, ayant son siège au 29 rue Vernet - 75008 Paris.

## B- RÔLE DU CONSEIL IMMOBILIER

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

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

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

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

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

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

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

- a. Produire toutes analyses et faire toutes recommandations qu'il estime utiles à la Société de Gestion pour concourir au mieux à atteindre les objectifs de gestion et réduire les risques ;

- b. Mettre en œuvre la stratégie de gestion d'actifs (l'asset management) telle que définie dans le Prospectus et par la Société de Gestion, et sur les instructions de cette dernière, notamment en ce qui concerne la mise en place des exploitants, le suivi des travaux, le suivi de la création de valeur des actifs et la coordination des différents prestataires ; et
- c. Rendre compte à la Société de Gestion de toutes ses actions, de façon régulière, et communiquer à la Société de Gestion tous les reportings que celle-ci demandera, notamment les reportings comptables et financiers.

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

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

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

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

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

##### 4.1 OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la SPPPICAV, qui est dédiée aux Investisseurs Eligibles, est de proposer à ces derniers une performance à long terme et, sur la base de distributions annuelles potentielles, un rendement provenant d'investissements directs ou indirects en Actifs Immobiliers. Ceux-ci seront essentiellement des actifs en immobilier d'entreprise, existant ou à créer, de bureaux, de commerces, d'activités, d'entrepôts pour l'essentiel. Les actifs seront localisés principalement en France, mais pourront de manière accessoire se situer dans la zone Euro (moins de 10% du portefeuille).

La réalisation de cet objectif pourra être financée par le recours à l'endettement. Le montant cumulé de l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, sera inférieur ou égal à 50% de la valeur des Actifs Immobiliers détenus (crédit-bail inclus), directement ou indirectement par la SPPPICAV.

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

##### 4.2 INDICATEUR DE REFERENCE

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

L'indicateur de référence le plus proche serait l'indice MSCI France OPCI Biannual Property Fund Index publié semestriellement par MSCI Cet indice mesure le rendement global de la valeur des



actifs nets des fonds OPCI Professionnels en France. Cet indice est diffusé par MSCI & l'ASPIM.  
<https://www.aspim.fr/msci-france-opci-biannual-property-fund-index.html>

### 4.3 STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

La SPPPICAV pourra s'endetter, par recours à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, dans la limite d'un ratio d'endettement net inférieur ou égal à 50% (soit un effet de levier de 2) de la valeur des Actifs Immobiliers (crédit-bail inclus).

Durant les trois premières années de la constitution du patrimoine à compter de l'immatriculation de la SPPPICAV :

- l'allocation de la poche immobilière pourra osciller entre 0% et 99,6% du patrimoine de la SPPPICAV ; et
- entre 0,4% et 100% de l'actif de la SPPPICAV pourra être constitué de liquidités.

Après les trois premières années de constitution du patrimoine de la SPPPICAV à compter de l'immatriculation de la SPPPICAV, ainsi que cela pourra être constaté à la fin de chaque semestre civil :

- la poche immobilière sera menée au minimum à 60% du patrimoine de la SPPPICAV et pourra représenter jusqu'à 99,6% de l'actif de la SPPPICAV ;
- la poche financière pourra représenter entre 0% et 25% de l'actif de la SPPPICAV – cette poche financière ne sera dotée qu'à compter de la fin de la deuxième année et la poche liquidités pourra représenter entre 0,4% et 40% de l'actif de la SPPPICAV.

#### 4.3.2 Stratégie adoptée pour la poche immobilière

La stratégie adoptée pour la poche immobilière consiste à acquérir, directement ou indirectement (via des sociétés à prépondérance immobilière), des Actifs Immobiliers à usage de bureaux, de commerces (boutiques, galeries commerciales, retail parks, ...), d'activités (locaux d'activités ou mixtes, parcs d'activités, ...) ou d'entrepôts (entrepôts logistiques, messagerie, entrepôts frigorifiques, ...) avec une possibilité d'acquérir ponctuellement toute autre typologie d'actifs immobiliers (résidentiel, immobilier d'exploitation, ...). Ils seront situés principalement en France et en Zone euro. La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle résultant d'une analyse approfondie des marchés et d'une étude technique détaillée de la qualité des Actifs Immobiliers.

Dans l'attente des acquisitions immobilières, tout ou partie des sommes détenues par la SPPPICAV et destinées aux acquisitions immobilières pourront être placées par la SPPPICAV sur des OPCVM monétaires ou tout autre instrument financier dans les conditions prévues à l'article 4.3.5.

La SPPPICAV investira essentiellement dans des Actifs Immobiliers isolés et/ou pourra acquérir en fonction des opportunités, des portefeuilles d'Actifs Immobiliers. Les Actifs Immobiliers dans lesquels investira la SPPPICAV pourront être mono ou multi locataires ou - totalement ou partiellement - vacants à la date de l'acquisition.

En outre, la SPPPICAV pourra investir dans des Actifs Immobiliers en vue de leur restructuration, réhabilitation, rénovation, extension, de leur redéveloppement, et/ou de leur re-commercialisation ou leur libération (éviction, ...) dans le cadre de sa stratégie de création de valeur pour ses investisseurs.

La création de valeur pourra être générée à la fois en travaillant sur les sources de valeurs corrélées aux cycles immobiliers, avec un positionnement sur les actifs sécurisés en cycle bas et un positionnement sur les actifs nécessitant un repositionnement stratégique, avec la probabilité de les revendre à moyen ou long terme, en cycles hauts.

Ainsi, la stratégie immobilière portera :

- soit, directement par la SPPPICAV, sur l'acquisition d'Actifs Immobiliers loués ou libres avec en vue leur location, sous la forme d'acquisition d'Actifs Immobiliers existants, qu'ils soient neufs ou non, éventuellement à réhabiliter (extension, développement/rénovation/restructuration, déplafonnement, relocation des parties vacantes...) ou encore de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de CPI (contrats de promotion immobilier), de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) et plus généralement l'investissement immobilier sous toutes ses formes,
- soit, indirectement, sur l'acquisition de tels Actifs Immobiliers au travers de sociétés à prépondérance immobilière entrant dans le champ de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du CMF, hors les liquidités nécessitées par la gestion courante de la SPPPICAV ou les demandes de rachats de parts.

La stratégie visant la création de valeur par le développement d'un patrimoine immobilier sur longue durée, il est recommandé de garder les Actions pendant dix (10) ans et ce afin de pouvoir bénéficier potentiellement de la création de valeur mise en œuvre par les équipes de gestion.

Les Actifs Immobiliers qui seront détenus par la SPPPICAV sont :

- des Immeubles détenus directement (dont des Immeubles à construire, notamment dans la cadre d'une opération de construction à soi-même) ;
- des Immeubles détenus indirectement au travers de participations dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV et non cotées à prépondérance immobilière (telles que SCI, SA, SAS, ...) ;
- des Immeubles détenus indirectement au travers de participations dans des sociétés non contrôlées par la SPPPICAV et non cotées à prépondérance immobilière (telles que SCI, SA, SAS, ...) ;

- des Immeubles détenus indirectement au travers de participations dans des sociétés foncières cotées (SIIC) ;
- tous droits réels immobiliers éligibles.

La SPPPICAV pourra ainsi détenir directement ou indirectement des sociétés immobilières et/ou des sociétés foncières non contrôlées par la SPPPICAV et non cotées (jusqu'à 40% de ses actifs), et des participations dans des sociétés foncières cotées (jusqu'à 40% maximum de ses actifs). La SPPPICAV pourra, dans cette optique, détenir d'importantes participations dans une ou plusieurs sociétés foncières cotées, pour compléter l'investissement réalisé en immobilier physique direct et indirect dans le but de rapprocher le plus possible le comportement de la SPPPICAV du sous-jacent immobilier.

D'une manière générale, les investissements immobiliers pourront être réalisés dans toutes les formes d'actifs éligibles prévus à l'article L.214-36 du CMF. Les investissements immobiliers pourront donc, dès lors qu'ils répondent aux critères définis dans l'objectif de gestion, prendre les formes suivantes :

Actifs Immobiliers	Limites d'investissement à l'actif de la SPPPICAV
<i>Actifs immobiliers détenus en direct</i>	
<p>Immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces Immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, des droits réels portant sur de tels biens et des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SPPPICAV ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;</li> <li>2. immeubles que la SPPPICAV fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ; et</li> <li>3. terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li> </ol> <p>Ces droits réels peuvent être détenus sous les formes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>- l'emphytéose ;</li> <li>- les servitudes ;</li> <li>- les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> </ul>	<p><i>Jusqu'à 99,6%</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>- les autres droits de superficie ; et</li> <li>- tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6° ci-dessus.</li> </ul> <p>Les Immeubles mentionnés au 2. ci-dessus peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement, de promotion immobilière ou de vente d'Immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>Les Immeubles mentionnés au 1. ci-dessus, lorsqu'ils font l'objet d'une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation, ne peuvent avoir été acquis auprès (i) d'un organisme de maîtrise d'ouvrage, (ii) d'un organisme d'habitations à loyer modéré, ni (iii) d'une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.</p> <p>La SPPPICAV peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'Immeubles mentionnés au 2. ci-dessus.</p>	
<b><i>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV et non cotées</i></b>	
<p><i>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du CMF respectant les conditions suivantes :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;</li> <li>2. les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;</li> <li>3. les relations entre la SPPPICAV et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. la SPPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</li> </ol> </li> </ol>	<i>Jusqu'à 99,6%</i>

<p>b. la SPPPICAV ou sa Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La SPPPICAV est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40% des droits de vote et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;</p> <p>c. la SPPPICAV ou sa Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires lorsque le droit applicable le permet ;</p> <p>d. la SPPPICAV ou sa Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a et c conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, par une société qui, directement ou indirectement, est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</p> <p>e. ces sociétés s'engagent par un accord écrit avec la SPPPICAV ou sa Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion de la SPPPICAV les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en Actifs Immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L.214-39 du CMF et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L.214-69 et L.214-81 du CMF.</p>	
<p><b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPPICAV et non cotées</b></p>	
<p>L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes dans des sociétés à prépondérance immobilières qui ne répondent pas aux conditions fixées aux points 2. et 3. figurant ci-dessus.</p>	<p><i>Jusqu'à 40%.</i></p>
<p><b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPPICAV et cotées</b></p>	
<p>L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des titres de foncières cotées.</p>	<p><i>Jusqu'à 40%</i></p>

#### 4.3.2 *Stratégie adoptée pour la poche financière*

La stratégie adoptée pour la poche financière sera la gestion à moyen ou long-terme de ressources financières dont il n'est pas anticipé qu'elles soient affectées à court-terme ni à un investissement ni au règlement de commissions ou factures.

La poche financière pourra représenter entre 0% et 25% de l'actif de la SPPPICAV – cette poche financière ne sera dotée qu'à compter de la fin de la deuxième année.

Cette poche financière pourra être investie dans tous des instruments financiers de type obligataire admis à la négociation sur un marché organisé, soit directement, soit via des FIA, mettant en oeuvre des stratégies classiques sans prise de risque additionnelle (pas de levier ni de stratégies complexes), sur un périmètre français ou européen, notamment :

- des FIA obligataires de risque modéré en vue de rémunérer les liquidités à moyen-long terme des portefeuilles, ou les liquidités ne pouvant plus être réinvesties en immobilier avant la maturité du fonds.
  - des FIA détenant eux-mêmes des titres de sociétés foncières cotées.
- L'objectif poursuivi sera une valorisation prudente du capital, mettant l'accent sur la préservation de celui-ci, et subsidiairement la recherche d'un rendement net supérieur à celui des instruments monétaires.

#### 4.3.3 *Recours aux produits dérivés*

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

#### 4.3.4 *Stratégie adoptée pour la poche liquidités*

Durant les deux premières années à compter de l'immatriculation de la SPPPICAV, entre 0,4 % et 100% de l'actif de la SPPPICAV pourra être constitué de liquidités.

Par la suite, les seuils minima de liquidité seront les suivants :

- Années 3 et 4 : obligation de liquidité d'au moins 1% de l'actif de la SPPPICAV
- Années 5 à 8 : obligation de liquidité d'au moins 2% de l'actif de la SPPPICAV
- Années 9 à 12 : obligation de liquidité d'au moins 4% de l'actif de la SPPPICAV
- Années 13 et suivantes : obligation de liquidité d'au moins 10% de l'actif de la SPPPICAV

L'allocation cible de l'actif en Actifs Liquides correspondra à des dépôts et des instruments financiers à caractère liquide et/ou des liquidités visant notamment à couvrir :

- les besoins de gestion courante de la SPPPICAV, ceci incluant notamment les besoins relatifs aux demandes de rachat, que la Société de Gestion sera tenue d'honorer à concurrence de fractions décrites à l'article 5.5.2 (d) ci-après ;
- les sommes en attente d'investissement ou sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement (sous réserve des exceptions mentionnées à l'article 4.3.1 ci-dessus).

La poche de liquidités sera composée de :

- dépôts à terme de moins de douze mois.

Ces dépôts, qui doivent être effectués auprès d'un établissement de crédit de l'EEE et conclus conformément à une convention-cadre de la place française ou internationale, auront un terme inférieur ou égal à 12 mois. Ils pourront être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'OPPCI. La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt. Il s'agira de certificats de dépôt ou de comptes à terme ;

- d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPCVM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :
  1. les bons du Trésor ;
  2. les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment, dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
  3. les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;
  4. les parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :
    - a) être des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;
    - b) être investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1. à 3. ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités ;

Ensemble les "**Actifs Liquides**".

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

##### Concepts et définitions

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

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

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

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

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

Les événements météorologiques constituant des catastrophes naturelles, et leurs conséquences immédiates comme à long terme, augmentent en fréquence et en intensité (sécheresses, incendies, précipitations, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains,

submersion définitive de littoraux). Ils sont susceptibles de causer des dommages structurels au patrimoine immobilier de nature à exposer des coûts de travaux importants, impactant la rentabilité, pour en maintenir la valeur et l'usage, et à provoquer de la vacance locative induisant une perte de revenus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### 4.4 STRATEGIE DE FINANCEMENT ET SURETES

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

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

Ces emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers (existants ou en l'état de futur achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers, et plus généralement toute opération mentionnée à l'article L.214-34 du CMF). Le taux d'endettement bancaire, non bancaire, direct et indirect de la SPPPICAV sera inférieur ou égal à 50% (soit un coefficient de levier de 2) de la valeur des Actifs Immobiliers (crédit-bail inclus). Pour l'appréciation de cette limite, il est tenu compte de l'ensemble des emprunts et dettes souscrits directement par la SPPPICAV, par les sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article du L. 214-36 du CMF et par les organismes visés au 5° du I de l'article du L. 214-36 du CMF, dont sera déduite la valeur de l'ensemble des Actifs Liquides, à concurrence du prorata des participations détenues directement ou indirectement par l'organisme dans ces sociétés ou organismes.

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

Il est précisé que :

- la SPPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés non cotées à prépondérance immobilière dont elle détient au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle direct ou indirect ; et
- pour la conduite de son activité ou celle de ses Filiales, la SPPPICAV pourra consentir à la garantie de ses obligations ou, avec l'autorisation de la Société de Gestion, de celles de ses Filiales au titre de tous endettements et autres engagements souscrits par la SPPPICAV ou ses Filiales au bénéfice des créanciers, ou de tiers désignés par ceux-ci, toutes sûretés personnelles ou réelles sur ses actifs (hypothèques, nantissements, cautions, garanties de toute nature, ...), et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, et convenir de tous accords de subordination avec ses créanciers et/ou ceux de ses Filiales.

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

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

##### 4.4.2 *Financements souscrits par les Filiales de la SPPPICAV*

Le financement des opérations au niveau des Filiales de la SPPPICAV (SCI) sera assuré essentiellement par recours à l'endettement, interne (dont notamment des avances en compte courant d'actionnaires constituées par la SPPPICAV, telles que prévues à l'article L.214-36 I 10° du

CMF) ou externe, auprès d'établissements bancaires ou non bancaires, des tiers dont le financement est conforme à la réglementation applicable ou par le recours à des émissions obligataires ou par des opérations de crédit-bail.

#### 4.5 PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

###### (c) Risques liés aux travaux de construction/promotion/développement et redéveloppement

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

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

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

##### (a) Risques liés au marché immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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

##### (b) Risques liés au recours à l'endettement

La SPPPICAV a recours à l'endettement dans les conditions mentionnées à l'article 4.4, à savoir que le taux d'endettement direct ou indirect, bancaire et non bancaire de la SPPPICAV ne pourra excéder un ratio sera inférieur ou égal à 50% (soit un coefficient de levier de 2) de la valeur des Actifs (crédit-bail inclus), L'effet de levier ainsi procuré permet d'amplifier les mouvements du marché et donc la variation de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

En cas d'évolution défavorable des stratégies mises en place, la Valeur Liquidative de la SPPPICAV pourra baisser de façon plus importante que les marchés sur lesquels elle est investie. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV mais également les risques de perte.

Le recours à l'endettement peut ainsi conduire à une baisse de la Valeur Liquidative

##### (c) Risque lié au coût du service de la dette

Malgré une politique éventuelle de couverture du risque de taux, la SPPPICAV pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait

pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPPICAV. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut entraîner un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(d) Risque de crédit

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

(e) Risques de liquidité

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

(f) Risques de contrepartie

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

#### 4.6 GARANTIE OU PROTECTION

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

#### 4.7 SOUSCRIPTEURS CONCERNES, PROFIL DE L'INVESTISSEUR ELIGIBLE TYPE

##### 4.7.1 Nature des souscripteurs concernés

La SPPPICAV est un OPC I Professionnel dont le capital ne peut être souscrit que par des investisseurs répondant aux conditions prévues à l'article 423-14 du RGAMF, cherchant un placement à long terme dans des Actifs Immobiliers assurant un rendement locatif récurrent et investi dans des locaux commerciaux (un "**Investisseur Eligible**").

Conformément à l'article 423-14 du RGAMF, la liste des Investisseurs Eligibles et leurs caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-après :

Avec seuil minimum réduit d'investissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>– investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du CMF, à savoir les clients professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du CMF, ainsi que les investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège ;</li> <li>– tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du CMF et à l'article 314-11.</li> </ul>
Avec un seuil minimum d'investissement supérieur ou égal à 100.000 euros	Tous investisseurs

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

La durée de placement recommandée est de dix (10) années au moins.

#### 4.7.2 Profil-type des Investisseurs Eligibles :

##### Actions A, B, C et D :

La souscription des Actions A, des Actions B, des Actions C et des Actions D est ouverte à tous Investisseurs Eligibles, conformément à la réglementation, sous réserve des minimums indiqués ci-dessous.

Chaque Investisseur Eligible s'engage à communiquer à la Société de Gestion toute les informations nécessaires à cette dernière pour s'assurer qu'elle remplit bien les conditions de l'article 423-14 du RGAMF tels que mentionnés à l'article 4.7.1 ci-dessus.

Les Associés doivent par ailleurs demeurer des Investisseurs Eligibles conformément à la réglementation pendant toute la durée de détention des Actions.

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

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

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

##### Actions E :

La souscription des Actions E est ouverte à :

- la société Real Estate France Fund I S.A., investisseur professionnel, Société Anonyme au capital de 4 000 000 euros dont le siège social est situé L-8308 Capellen, Commune de Mamer, 77/79, Parc d'Activités, immatriculée en date du 17 juin 2016 au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B206 827, représentée par Monsieur Raphaël DELPLANQUE et Monsieur François HELLMANN en qualité d'administrateurs ;
- Venture Real Estate Fund S.C.A. SICAV-SIF, société en commandite par actions de droit luxembourgeois, société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé, dont le siège social est situé 2, avenue du Blues L - 4368 Belvaux (Luxembourg), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B196421, ayant comme "General Partner" la société Venture Corporate Properties Luxembourg S.A. ;
- Toute société contrôlée, directement ou indirectement, par Venture Real Estate Fund S.C.A. SICAV-SIF, la notion de « contrôle » étant entendue au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

## 5. LIQUIDITE DES ACTIONS DE LA SPPICAV

### 5.1 CARACTERISTIQUES DES ACTIONS DE LA SPPICAV

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

Les Actions sont fractionnées en millièmes, dénommés fractions d'Actions. Elles sont divisées en cinq catégories : les Actions A, les Actions B, les Actions C, les Actions D et les Actions E, dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

Le profil type de chaque Investisseur Eligible pouvant souscrire à une catégorie d'Action donnée est mentionné à l'article 4.7.2 ci-dessus.

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

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

## 5.2 DROITS ATTACHES AUX ACTIONS DE LA SPPPICAV

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

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

## 5.3 VALEUR LIQUIDATIVE

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

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

La Valeur Liquidative est établie pour la première fois le jour où est déposé le capital initial (valeur d'origine du véhicule), puis tous les 15 février, 31 mars, 15 mai, 30 juin, 30 septembre, 15 novembre et 31 décembre de chaque année (chacune, la « **Date d'Établissement de la Valeur Liquidative** »).

La Valeur Liquidative est publiée dans un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. La Valeur Liquidative est transmise à l'Autorité des marchés financiers le jour même de sa détermination.

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

## 5.4 DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE

La durée de placement recommandée est de dix (10) années au moins. Il est recommandé d'avoir une durée de placement jusqu'à la liquidation de la SPPPICAV. Dans l'hypothèse de la prorogation de la SPPPICAV, il est recommandé de garder les Actions jusqu'au terme de la prorogation de la SPPPICAV.

## 5.5 MODALITES DES SOUSCRIPTIONS ET RACHATS

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

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

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

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

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

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

### 5.5.1 Règles applicables aux souscriptions

#### (a) Montant minimum de souscription

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur initiale	Souscription initiale minimum*	Souscription ultérieure minimum
Actions A	FR0013310851	EUR	1.000 euros	100.000 euros	1.000 euros
Actions B	FR0013310869	EUR	1.000 euros	1.000.000 euros	1.000 euros
Actions C	FR0013310877	EUR	1.000 euros	2.500.000 euros	1.000 euros
Actions D	FR0013310885	EUR	1.000 euros	5.000.000 euros	1.000 euros
Actions E	FR0013310893	EUR	1.000 euros	30.000 euros	30.000 euros

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

#### (b) Période de souscription

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

#### (c) Associé qui détient plus de 10% des Actions de l'OPPCI

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

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

des Ordres correspondant à la mise en œuvre de ces décisions par la Société de Gestion. La fermeture des souscriptions fera l'objet d'une information préalable du Dépositaire.

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

(d) Commission de souscription non acquise et acquise à la SPPPICAV

Des commissions de souscription non acquises à la SPPPICAV pourront être prélevées par la Société de Gestion lors de la souscription par des Investisseurs Eligibles en Actions A, Actions B, Actions C et Actions D (la « **Commission de Souscription Non Acquise** »). Le montant de cette Commission de Souscription Non Acquise ne pourra excéder 7% (pas de TVA) du montant de la souscription réalisée et sera plafonnée en fonction de la typologie d'Action conformément à ce qui est mentionné au sein du tableau récapitulatif ci-dessous. Aucune Commission de Souscription Non Acquise ne sera prélevée pour les Actions E.

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

La Commission de Souscription Acquise est assise sur la Valeur Liquidative des Actions souscrites. Elle ne peut excéder un pourcentage égal à 10 % de la Valeur Liquidative des Actions souscrites sauf modification décidée dans les conditions prévues par la réglementation.

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

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

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

Frais à la charge du souscripteur, prélevé lors de la souscription	Assiette	Taux/ Barème Maximum <sup>(3)</sup>
<b>Commissions de Souscription Non Acquise - Actions A <sup>(1)</sup></b>	Montant de la souscription	Maximum 7% (pas de TVA)
<b>Commissions de Souscription Non Acquise - Actions B <sup>(1)</sup></b>	Montant de la souscription	Maximum 6% (pas de TVA)
<b>Commissions de Souscription Non Acquise - Actions C <sup>(1)</sup></b>	Montant de la souscription	Maximum 5,5% (pas de TVA)
<b>Commissions de Souscription Non Acquise - Actions D <sup>(1)</sup></b>	Montant de la souscription	Maximum 5% (pas de TVA)
<b>Commissions de Souscription Non Acquise - Actions E <sup>(1)</sup></b>	Montant de la souscription	Néant
<b>Commission de Souscription Acquise <sup>(1)</sup></b>	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	10% <sup>(2)</sup>



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

**(2) Ce pourcentage correspond à un taux forfaitaire de 5% (droits d'enregistrement et frais d'acquisition immobilière), sur la base d'un taux d'endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire pour les acquisitions de 50% (soit un coefficient de levier de 2) :  $10\% = (5\% * 1) * 100 / (1 - 0,50)$ .**

➤ Versements Complémentaires

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

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

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

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

➤ Défaillance d'un Associé

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

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

(e) Modalités de passation des ordres et entité chargée de la réception des souscriptions

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

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

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

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

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

(f) Délais de livraison

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

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

(g) Bulletin de souscription

Chacun des souscripteurs signe un bulletin de souscription par lequel :

- i) il s'engage, de façon ferme et irrévocable, à réaliser un versement, à la demande de la Société de Gestion, à concurrence du Prix de Souscription de chacune des Actions souscrites majoré de la totalité des Commissions de Souscriptions Non Acquises et/ou, le cas échéant, des Commissions de Souscription Acquises, calculées sur la base du Prix de Souscription ;
- ii) il reconnaît avoir été averti que la SPPPICAV a adopté les règles d'investissement dans le cadre d'un OPCI Professionnel ;
- iii) il reconnaît que la souscription et/ou la détention des Actions de la SPPPICAV est réservée aux Investisseurs Eligibles ; et
- iv) il reconnaît avoir bien compris la nature et l'intensité des risques de tous types décrits à l'article 4.5 ci-dessus.

### 5.5.2 Règles applicables aux rachats

(a) Période de Blocage

Les rachats sont possibles à tout moment, aucune période de blocage ou *lock-up* n'ayant par conséquent à être respectée (« **Période de Blocage** »).

(b) Commission de rachat non acquise à la SPPPICAV

La commission de rachat qui n'est pas acquise à la SPPPICAV (la "**Commission de Rachat Non Acquise**"), est assise sur la Valeur Liquidative des Actions A, Actions B, Actions C et Actions D rachetées – aucune Commission de Rachat Non Acquise n'est appliquée pour les Actions E. Elle est de 2,5% HT maximum.

(c) Commission de rachat acquise à la SPPPICAV

La commission de rachat acquise à la SPPPICAV est assise sur la Valeur Liquidative des Actions rachetées (la "**Commission de Rachat Acquise**") :

**Pour les Actions A :**

1. Elle est de 0% s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion au moins douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
2. Elle est de 4% s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion plus de six (6) mois et moins de douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
3. Elle est égale à 8 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion plus de trois (3) mois et moins de six (6) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
4. Elle est égale à 15 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion moins de trois (3) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres.

**Pour les Actions B :**

1. Elle est de 0 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion au moins douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
2. Elle est de 5 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion plus de six (6) mois et moins de douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
3. Elle est égale à 10 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion plus de trois (3) mois et moins de six (6) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
4. Elle est égale à 15 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion moins de trois (3) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres.

**Pour les Actions C :**

1. Elle est de 0 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion au moins douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
2. Elle est de 5 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion plus de six (6) mois et moins de douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
3. Elle est égale à 12 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion plus de quatre (4) mois et moins de six (6) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
4. Elle est égale à 18 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion moins de quatre (4) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres.

**Pour les Actions D :**

1. Elle est de 0 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion au moins douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
2. Elle est de 7 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion plus de sept (7) mois et moins de douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
3. Elle est égale à 15 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion plus de cinq (5) mois et moins de sept (7) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;
4. Elle est égale à 25 % s'agissant des rachats d'Actions qui sont notifiés à la Société de Gestion moins de cinq (5) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres.

Aucune Commission de Rachat Acquisée n'est appliquée pour les Actions E.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevé lors du rachat	Assiette	Taux/ Barème (*)
<b>Commission de Rachat Non Acquisée à l'OPPCI</b>	Valeur Liquidative de l'Action X Nombre d'Actions A, d'Actions B, d'Actions C ou d'Actions D rachetées	2,5% HT maximum

Frais à la charge de l'investisseur prélevés lors du rachat	Assiette	Taux (*)
<b>Commission de Rachat Acquisse à la SPPPICAV</b>	Valeur Liquidative de l'Action X Nombre d'Actions A, d'Actions B, d'Actions C ou d'Actions D rachetées	<p><b><u>Pour les Actions A :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion au moins douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 4 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion plus de six (6) mois et moins de douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 8 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion plus de trois (3) mois et moins de six (6) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 15 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion moins de trois (3) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres.</li> </ul> <p><b><u>Pour les Actions B :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion au moins douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 5 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion plus de six (6) mois et moins de douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 10 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion plus de trois (3) mois et moins de six (6) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 15 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion moins de trois (3) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres.</li> </ul>

		<p><b><u>Pour les Actions C :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion au moins douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 5 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion plus de six (6) mois et moins de douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 12 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion plus de quatre (4) mois et moins de six (6) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 18 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion moins de quatre (4) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres.</li> </ul> <p><b><u>Pour les Actions D :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion au moins douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 7 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion plus de sept (7) mois et moins de douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 15 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion plus de cinq (5) mois et moins de sept (7) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres ;</li> <li>- 25 % pour les rachats notifiés à la Société de Gestion moins de cinq (5) mois avant la Date Limite de Centralisation des Ordres.</li> </ul>
--	--	---

*(\*) le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement appliqué est fixé par le Société de Gestion avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et la structure du passif de la SPPPICAV. Cette fréquence est au moins annuelle. La Société de Gestion en informe les Investisseurs Éligibles au moment de la souscription et/ou du rachat des Actions par celui-ci, ainsi que les conditions dans lesquelles ce taux peut être réduit.*

(d) Suspension des rachats portant sur un nombre d'Actions supérieur à un pourcentage du total des Actions de la SPPPICAV

Conformément à l'article L.214-67-1 du CMF et à l'article 422-134-1 du RGAMF, dans l'hypothèse où un (ou plusieurs Associés) demande(nt) le rachat d'Actions de la SPPPICAV, la Société de Gestion pourra décider de ne pas exécuter la fraction de la demande de rachat portant sur plus de :

- 0,4% du nombre d'Actions pour tout rachat ayant vocation à être exécuté sur la base de la dernière Valeur Liquidative établie entre la première et la deuxième année de la date d'agrément ;
- 1% du nombre d'Actions pour tout rachat ayant vocation à être exécuté sur la base d'une Valeur Liquidative établie entre troisième et la quatrième année de la date d'agrément ;
- 2% du nombre d'Actions pour tout rachat ayant vocation à être exécuté sur la base d'une Valeur Liquidative établie entre la cinquième et la huitième année de la date d'agrément ;
- 4% du nombre d'Actions pour tout rachat ayant vocation à être exécuté sur la base d'une Valeur Liquidative établie entre la neuvième et la douzième année à compter de la date d'agrément ;
- 10% du nombre d'Actions pour tout rachat ayant vocation à être exécuté sur la base d'une Valeur Liquidative établie entre la treizième année à compter de la date d'agrément et la date de dissolution de la SPPPICAV.

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

Les autres Associés seront informés de la mise en œuvre de la procédure de plafonnement des rachats par une publication de la Société de Gestion sur le site <https://www.sogenial.fr/>.

A titre d'exemple, un Associé détenant 7,5% des Actions de la SPPPICAV et demandant le rachat de l'intégralité de ses Actions avant le second anniversaire de la date d'agrément est susceptible de n'obtenir immédiatement que le rachat d'un montant égal à 0,4% des Actions de la SPPPICAV, si telle est la décision discrétionnaire de la Société de Gestion. Il pourrait même obtenir un montant inférieur si d'autres Associés ont demandé le rachat d'Actions sur la même période, et que la Société de Gestion décide discrétionnairement qu'elle ne peut pas racheter plus de 0,4% des Actions de la SPPPICAV au total ; en ce cas, cet Associé se verra racheter un montant d'Actions équivalant à la quote-part représentée par sa demande de rachat rapportée au total des demandes de rachat, sur le total de 0,4% des Actions de la SPPPICAV. Le solde de ses Actions serait racheté par la SPPPICAV au titre de l'établissement de la Valeur Liquidative suivante, dans les mêmes conditions, toujours à la discrétion de la Société de Gestion.

(e) Prix de rachat

Le prix de rachat des Actions (le « **Prix de Rachat** ») est égal à la première Valeur Liquidative établie à la suite de la Date Limite de Centralisation des Ordres suivant la demande de rachat concernée.

Le Prix de Rachat sera diminué, le cas échéant, de la Commission de Rachat Acquise et/ou, le cas échéant, de la Commission de Rachat Non Acquise, telles que détaillées aux articles 5.5.2(b) et 5.5.2(c) ci-dessus.

(f) Modalités de passation des ordres et entité chargée de la réception des ordres de rachat

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

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

A titre d’exemple, un Associé souhaitant faire racheter ses Actions sur la Valeur Liquidative du 30 juin année N, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 26 juin année N à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin année N sera calculée et publiée au plus tard 20 Jours Ouvrés à compter du 30 juin année N (soit au plus tard le 29 juillet année N), et le Dépositaire règlera les rachats au plus tard le 26 décembre année N. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

(g) Délai de règlement

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

Le délai de règlement des rachats applicable est précisé à tout moment aux Associés par la Société de Gestion sur le site sécurisé <https://www.sogenial.fr/>.

L’attention des Investisseurs Eligibles est attirée sur le fait qu’un ordre de rachat passé, par un Associé, après la Date Limite de Centralisation des Ordres, ne sera pas exécuté sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette Date Limite de Centralisation des Ordres mais sur celle établie sur la deuxième Valeur Liquidative établie après cette Date Limite de Centralisation des Ordres. Dans ce cas, peut s’écouler un délai de neuf (9) mois et quatre (4) Jours Ouvrés entre la date de passation de l’ordre et la date au plus tard de règlement du rachat par le Dépositaire.

### Ordres combinés

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

## **5.6 CONVERSION DES ACTIONS**

(a) *En cas de souscription de nouvelles Actions par un Associé rendant ce dernier éligible à une autre catégorie d’Actions*

Un Associé peut demander à la Société de Gestion la conversion de la totalité de ses Actions, d’une catégorie d’Actions à une autre, dans le cas où le montant total de son investissement dans la SPPPICAV le rend éligible à la nouvelle catégorie d’Actions visée. La conversion d’une partie seulement des Actions détenues par un Associé n’est pas autorisée.

Toutefois, les catégories d’Actions A, B, C et D ne peuvent être converties en Actions E. De plus, les Actions appartenant à une catégorie pour laquelle les souscriptions d’Actions ont été clôturées ou limitées aux investisseurs déjà détenteurs d’Actions de cette même catégorie ne peuvent pas être converties en Actions d’une autre catégorie ouverte à la souscription et vice versa.



Les demandes de conversion d'Actions doivent être effectuées suivant les mêmes modalités et dans le même délai que les demandes de rachat d'Actions (tel que décrit à l'article 5.5.2 (f) ci-avant), soit au plus tard avant 12 heures (heure de Paris), quatre (4) jours avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Les conversions d'Actions seront réalisées conformément à la formule visée ci-après et les Actions seront émises et arrondies au millième près.

Le taux de conversion des Actions d'une catégorie donnée en Actions d'une autre catégorie, sera déterminé conformément à la formule suivante :

$$A = ((B \times C) - E) / D$$

Où :

A est le nombre d'Actions de la nouvelle catégorie visée ;

B est le nombre d'Actions de la catégorie initiale, faisant l'objet d'une conversion ;

C est la valeur d'une (1) Action de la catégorie initiale à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative ;

D est la valeur d'une (1) Action de la nouvelle catégorie visée à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative ;

E correspond aux frais de conversion d'un montant maximum d'1% du montant brut à convertir (soit B x C), au profit de la Société de Gestion.

*(b) En cas de demande de rachat d'Actions par un Associé faisant passer ce dernier en-dessous du montant minimum de souscription requis pour la catégorie initiale de ses Actions*

Dans le cas où, suite à un rachat d'Actions demandé par un Associé, l'investissement de ce dernier dans la SPPPICAV devient inférieur au minimum de souscription requis pour la catégorie initiale de ses Actions, il sera procédé automatiquement, au moment du règlement par la Société de Gestion dudit rachat d'Actions à l'Associé, à la conversion des Actions restantes de l'Associé concerné en Actions d'une catégorie dite « inférieure » pour laquelle le minimum de souscription correspond au montant de l'investissement de l'Associé dans la SPPPICAV après règlement du rachat d'Actions de ce dernier. La Société de Gestion informera l'Associé concerné de la réalisation de ladite conversion d'Actions.

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

### 6.1 PROROGATION DE LA SPPPICAV

Ainsi que le prévoit l'article 32 des Statuts, la Société de Gestion peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, proposer aux Associés la prorogation de la SPPPICAV. Un accord à l'unanimité des Associés est indispensable. Cette proposition devra être motivée, soit par le contexte de marché rendant difficile ou impossible la cession des actifs dans des conditions de marché jugées correctes, soit par toute autre raison au sujet de laquelle la Société de Gestion fournira toutes explications utiles.

Le Conseil d'Administration pourra également soumettre une telle résolution au vote des Associés.

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

## 6.2 DISSOLUTION ANTICIPÉE

Conformément à l'article L.225-246 du Code de commerce et aux stipulations de l'article 32 des Statuts, l'assemblée générale extraordinaire votant à l'unanimité peut prononcer à tout moment la dissolution anticipée de la SPPPICAV afin de répartir, après paiement des créanciers, le montant issu de la liquidation des actifs de la SPPPICAV entre les Associés.

A l'issue de la durée prévue dans les Statuts (article 5), soit vingt (20) ans, la SPPPICAV sera dissoute, à moins que l'assemblée générale extraordinaire n'ait voté une prolongation de la durée de vie de la SPPPICAV.

## 6.3 LIQUIDATION

Conformément à ce qui est prévu à l'article 33 des Statuts, à l'expiration du terme fixé par les statuts, en cas de survenance d'un cas de liquidation prévu par la loi ou les règlements applicables à la SPPPICAV, ou encore en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, l'assemblée générale décide, sur la proposition du Conseil d'Administration, la liquidation de la SPPPICAV.

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

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

Le Président assumera les fonctions de liquidateur.

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

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

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

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

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

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

- gestion de la SPPPICAV, à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ; toutefois la mise en place d'éventuels financements par la Société de Gestion ferait l'objet d'une facturation distincte ;
- gestion des Actifs Immobiliers, à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de constructions, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ; et
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L.214-36 du CMF et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

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

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

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

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

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

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

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ; et
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les Immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux, d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateur, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.

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

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

#### **7.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers**

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

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

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

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

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

#### **7.3.3 Commissions de mouvements liés à l'investissement en valeurs mobilières**

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

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

#### 7.3.4 Frais indirects

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

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

#### 7.3.5 Commission de surperformance

La commission de surperformance rémunère la Société de Gestion dès lors que la SPPPICAV a dépassé ses objectifs (la "**Commission de Surperformance**"). Elle est facturée à la SPPPICAV et calculée comme suit :

- dès lors que l'évolution de la Valeur Liquidative (dividendes réinvestis) depuis la Date de Création de l'OPCI est supérieure ou égale à un taux annuel capitalisé de 6% et strictement inférieure à un taux annuel capitalisé de 8%, une Commission de Surperformance de 10% TTC (soit un équivalent de 8,34% HT) de l'Actif Net de l'OPCI (dividendes réinvestis) en année N, diminué d'un Actif Net théorique faisant ressortir une évolution annuelle de la Valeur Liquidative égale à 6% capitalisés depuis la Date de Création de l'OPCI (la "**Surperformance 1**") ; et
- dès lors que l'évolution de la Valeur Liquidative (dividendes réinvestis) depuis la Date de Création de l'OPPCI est supérieure ou égale à un taux annuel capitalisé de 8%, une Commission de Surperformance égale à la somme de :
  - la Surperformance 1 ; et
  - pour la fraction de la performance faisant apparaître une évolution supérieure ou égale à un taux de 8% annuel capitalisé : 20% TTC (soit un équivalent de 17,67% HT) de l'Actif Net (dividendes réinvestis) de l'OPPCI en année N, diminué d'un Actif Net théorique faisant ressortir une évolution égale à 8% capitalisés.

La Commission de Surperformance fera l'objet de provisions ou de reprises de provisions, pendant toute la durée de la vie de la SPPPICAV, en fonction de l'évolution de la surperformance.

La Commission de Surperformance sera définitivement acquise à la Société de Gestion et facturée à la SPPPICAV par celle-ci :

- lors de la dernière Valeur Liquidative intervenant au terme de la vie de la SPPPICAV ou préalablement en cas de dissolution anticipée de la SPPPICAV, pour les Actions A, Actions B, Actions C, Actions D ; et
- à l'exception, pour les rachats d'Actions A, d'Actions B, d'Actions C, d'Actions D et d'Actions E, survenus en cours de vie de la SPPPICAV, qui donneront droit au versement anticipé de leur quote-part de Commission de Surperformance.

Cette Commission de Surperformance et sa provision feront l'objet d'un reporting.

## 7.4 TABLEAU DE SYNTHESE DES FRAIS

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

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
<b>Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers</b>	Prix d'achat, droits exclus, des Actifs Immobiliers	Frais réels
<b>Commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers</b>	Prix d'achat, droits inclus, des Actifs Immobiliers	Maximum de 5% HT pour les actifs inférieurs à 1 M€ Maximum de 4% HT pour les actifs d'une valeur de 1 à 5 M€ Maximum de 3% HT pour les actifs d'une valeur supérieure à 5 M€
<b>Commissions de mouvements liés à l'investissement en valeurs mobilières</b>	Actifs Financiers et placement des liquidités	Maximum de 4% HT

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
<p align="center"><b>Frais de fonctionnement et de gestion (y compris les honoraires du Conseiller Immobilier)</b></p>	<p align="center">Sur Actif Brut / Sur Actif Net</p>	<p><b><u>Pour les Actions A :</u></b>            Sur Actif Brut : 2,40% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée            Sur Actif Net : 4,80% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée</p> <p><b><u>Pour les Actions B :</u></b>            Sur Actif Brut : 2,30% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée            Sur Actif Net : 4,60% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée</p> <p><b><u>Pour les Actions C :</u></b>            Sur Actif Brut : 2,15% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée            Sur Actif Net : 4,30% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée</p> <p><b><u>Pour les Actions D et les Actions E :</u></b>            Sur Actif Brut : 2% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée            Sur Actif Net : 4% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée</p>
<p align="center"><b>Frais d'exploitation immobilière hors commissions de mouvement</b></p>	<p><u>Sur Actif Brut :</u></p> <p><u>Sur Actif Net :</u></p>	<p>3% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée ;</p> <p>6% TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée</p>

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
<b>Commission de Surperformance</b>	Actif Net (dividendes réinvestis) <i>(Cf. méthode de calcul détaillée à l'article 7.3.5)</i>	10% TTC de la performance au-delà d'une performance annuelle de 6% capitalisés, majorée, le cas échéant, de 20% TTC au-delà d'une performance annuelle de 8% capitalisés

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

## 8. ORGANES DE GOUVERNANCE

### 8.1 PRESIDENT

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

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

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

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

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

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois, lequel pourra être réduit à la discrétion de l'assemblée générale extraordinaire. La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée par tout moyen à la collectivité des Associés.

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

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

Le Président agit en toutes circonstances et s'interdit de prendre ou mettre en œuvre toutes Décisions Importantes qui n'auraient pas fait l'objet d'une information préalable du Conseil d'Administration de la SPPPICAV.



## 8.2 CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Conformément à l'article 16 des Statuts, la SPPPICAV est administrée par un conseil d'administration de 2 (deux) membres au moins et de 10 (dix) membres au plus (le "**Conseil d'Administration**"), désignés, pour les premiers, par les Statuts, et nommés, pour les suivants, par la collectivité des Associés.

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

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

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

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

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

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

L'identité des membres du Conseil d'Administration, les moyens de les contacter ainsi que, le cas échéant, les principales activités exercées par eux en dehors de la SPPPICAV peuvent être obtenus, sur demande adressée à [bopro@sogenial.fr](mailto:bopro@sogenial.fr).

### 8.2.2 Missions du Conseil d'Administration

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

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

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

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

Les sûretés consenties par la SPPPICAV, qui ne feraient pas partie des sûretés visées à l'article 2 (Objet) des Statuts, font l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration.

## 8.3 MODALITES DE CONVOCATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit sur la convocation de son président ou de la Société de Gestion, aussi souvent que l'intérêt de la SPPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation (y compris à l'étranger).

Les convocations sont faites par tous moyens, même verbalement.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux (2) mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au président du Conseil d'Administration ou à la Société de Gestion de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le président du Conseil d'Administration et la Société de Gestion sont liés par cette demande.

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

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

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

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

Le quorum est de 50% au moins des membres du Conseil d'Administration.

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

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

## **9. EVALUATION ET COMPTABILISATION**

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

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

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

La SPPPICAV se conforme aux règles posées par le règlement n°2014-06 du 2 Octobre 2014, homologué le 26 décembre 2014, du Comité de réglementation comptable relatif aux règles comptables applicables aux OPCI.

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

### **9.2 ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

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

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

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

### 9.4 REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

#### 9.4.1 Actifs à caractère immobilier

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

Conformément à la 5<sup>ème</sup> édition de la "charte de l'expertise en évaluation immobilière" éditée par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière le 22 mai 2017, la valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- la valeur vénale. Il s'agit du prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :
  - o la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
  - o un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
  - o que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
  - o que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ; et
  - o l'absence de facteurs de convenance personnelle,
- et la valeur locative. Il s'agit de la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un Actif Immobilier dans le cadre d'un contrat de location. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un Actif Immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

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

- au moins quatre fois par an et à 3 mois d'intervalle, chaque actif est évalué par l'évaluateur immobilier (dans l'hypothèse d'une pluralité d'évaluateurs immobiliers : l'un établirait la valeur de l'actif et le second procéderait à l'examen critique de cette valeur) ;
- une fois par an, chaque actif fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par l'évaluateur immobilier (dans l'hypothèse d'une pluralité d'experts, chacun d'eux procéderait alternativement d'un exercice sur l'autre à l'expertise immobilière) ;
- pour les besoins de chaque Valeur Liquidative de fin des trois autres trimestres civils, chaque expertise immobilière fait l'objet d'une actualisation ;
- enfin, pour les besoins des Valeurs Liquidatives des 15 février, 15 mai et 15 novembre, la dernière expertise immobilière ou la dernière actualisation feront l'objet d'une mise à jour.

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

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

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

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

#### 9.4.2 *Actifs financiers*

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

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

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

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

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

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

#### 9.4.3 *Instruments financiers à terme*

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

### 9.5 **REGLES D'ÉVALUATION DE L'ENDETTEMENT**

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

## 10. REGIME FISCAL

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

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

## 11. DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

L'exercice fiscal de la SPPPICAV se clôturera le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SPPPICAV jusqu'au 31 décembre 2019.

## 12. MODALITES DE DISTRIBUTION

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

Conformément à ses obligations légales, la SPPPICAV distribuera :

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

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

## 13. INFORMATIONS DIFFUSEES PAR LA SPPPICAV

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

**Sogenial Immobilier**

29 rue Vernet - 75008 Paris

[bopro@sogenial.fr](mailto:bopro@sogenial.fr)

<https://www.sogenial.fr/>

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

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

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

## Annexe

### Définitions

<b>Actif Immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du CMF
<b>Actifs Liquides</b>	Est défini à l'article 4.3.4
<b>Actif Net</b>	Total Actifs – total passif
<b>Action</b>	Désigne, à toute date donnée, toute action émise par la SPPPICAV
<b>Actions A</b>	Est défini à l'article 2
<b>Actions B</b>	Est défini à l'article 2
<b>Actions C</b>	Est défini à l'article 2
<b>Actions D</b>	Est défini à l'article 2
<b>Actions E</b>	Est défini à l'article 2
<b>Associé</b>	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPPICAV
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers
<b>Appel de Fonds</b>	Est défini à l'article 5.5.1(d)
<b>CMF</b>	Désigne le Code monétaire et financier
<b>Commission de Rachat Acquise</b>	Est définie à l'article 5.5.2(c)
<b>Commission de Rachat Non Acquise</b>	Est définie à l'article 5.5.2(b)
<b>Commission de Souscription Acquise</b>	Est définie à l'article 5.5.1(d)
<b>Commission de Souscription Non Acquise</b>	Est définie à l'article 5.5.1(d)
<b>Conseil d'Administration</b>	Est défini à l'article 8.2.1
<b>Date de Création de l'OPPCI</b>	Est définie à l'article 2
<b>Date Limite de Centralisation des Ordres</b>	Est définie à l'article 5.5
<b>Date d'Établissement de la Valeur Liquidative</b>	Est définie à l'article 5.3
<b>Date d'Exigibilité</b>	Est définie à l'article 5.5.1(d)
<b>Décisions Collectives</b>	Désigne les décisions de la collectivité des Associés, prises conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux Statuts de la SPPPICAV
<b>Décisions Importantes</b>	Désigne les décisions suivantes (telles que visées à l'article 21.3 des Statuts) :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toute modification du Prospectus (prospectus, bulletin de souscription, Statuts),</li> <li>- toute décision prise afin de remédier au non-respect d'un ratio réglementaire imposé à la SPPPICAV,</li> <li>- toute désignation des évaluateurs immobiliers, commissaires aux comptes, dépositaire, valorisateur et gestionnaire comptable de la SPPPICAV (« Intervenant(s) Clef(s) ») et/ou toute modification des accords avec les Intervenants Clefs</li> </ul>
<b>Dépositaire</b>	Est définie à l'article 3
<b>Filiales</b>	Désigne toutes entités contrôlées par la SPPPICAV au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce
<b>Immeuble</b>	Désigne les Actifs Immobiliers, tels que définis au 1° I de l'article L.214-36 du CMF, détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV
<b>Immobilier d'Entreprise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- des bureaux</li> <li>- des surfaces de vente au détail, ou surfaces de commerces</li> <li>- des locaux mixtes</li> </ul>
<b>Investisseurs Eligibles</b>	Est défini à l'article 4.7
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France
<b>Nombre Total d'Actions émises</b>	Désigne la totalité des Actions émises en vertu des souscriptions
<b>Période de Blocage</b>	Est défini à l'article 5.5.2(a)
<b>Président</b>	Est défini à l'article 8.1
<b>Prix de Rachat</b>	Est défini à l'article 5.5.2 (e)
<b>Prix de Souscription</b>	Est défini à l'article 5.5
<b>Prospectus</b>	Désigne l'ensemble composé du prospectus, du bulletin de souscription et des Statuts de la SPPPICAV
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers
<b>Société</b>	Est définie à l'article 5.5
<b>Société de Gestion</b>	Est définie à l'article 3
<b>Statuts</b>	Désigne les statuts de la SPPPICAV

<b>Titre</b>	Signifie (i) toute Action et toute autre valeur mobilière émise ou à émettre par la SPPPICAV donnant ou pouvant donner droit, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par conversion, échange, remboursement, présentation ou exercice d'un bon ou par tout autre moyen, à l'attribution d'Actions ou à d'autres valeurs mobilières représentant ou donnant accès à une quotité du capital social de la SPPPICAV, (ii) tout démembrement des titres visés ci-dessus et (iii) tout autre titre de même nature que les titres visés ci-dessus émis ou attribués par une quelconque société ou entité de quelque nature que ce soit à la suite d'une transformation, fusion, scission, apport partiel d'actif ou opération similaire de la SPPPICAV
<b>Valeur Liquidative</b>	Est définie à l'article 5.3
<b>Valeur Initiale</b>	Est défini à l'article 5.5.1
<b>SOGENIAL IMMOBILIER</b>	Désigne SOGENIAL IMMOBILIER, société par actions simplifiée ayant son siège 29 rue Vernet à Paris (75008), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 29 septembre 2012 sous le numéro GP-12000026