

# *Prospectus*

**Septembre 2023**

### **AVERTISSEMENT**

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

Après la période d'interdiction des rachats d'une durée de 10 ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de cinq (5) ans.

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

La durée de placement recommandée est de quinze ans (15) ans.

La SPPPICAV a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L214-148 et suivants du Code monétaire et financier. La souscription ou l'acquisition des parts de cet OPPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14,1° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

### **SOREFI**

Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV)

Société par actions simplifiée

Autorisation AMF n°SPI20210031

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

Date de mise à jour : 1<sup>er</sup> septembre 2023

# Sommaire

<b>1 - Définition</b> .....	<b>5</b>
<b>2 - Caractéristiques générales</b> .....	<b>5</b>
2.1. Forme Juridique .....	5
2.2. Dénomination .....	5
2.3. Siège social .....	5
2.4. Date de Création et durée de vie de la SPPPICAV .....	5
2.5. Synthèse de l'offre de gestion .....	5
2.6. Lieu où le Prospectus, les Statuts, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique de la SPPPICAV peuvent être obtenus .....	5
2.7. Lieu où la Valeur Liquidative de la SPPPICAV peut être obtenue .....	5
2.8. Indication sur les conditions de mise à disposition du rapport de synthèse de l'évaluateur immobilier .....	6
2.9. Informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPPICAV .....	6
<b>3 - Les acteurs de la SPPPICAV</b> .....	<b>7</b>
<b>4 - Politique de gestion de la SPPPICAV</b> .....	<b>8</b>
4.1. Objectifs de gestion .....	8
4.2. Indicateur de référence .....	8
4.3. Stratégie d'investissement .....	8
4.4. Profil de risque .....	12
4.5. Règlementation CRS et DAC 6 .....	14
4.6. Traitement équitable des Actionnaires .....	14
4.7. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type .....	14
4.8. Garantie ou protection .....	15
4.9. Conséquences juridiques attachées à la souscription d'Actions. ....	15
4.10. US Restrictions .....	15

.../...

<b>5 - Actions de la SPPPICAV</b> .....	<b>16</b>
5.1. Caractéristiques des Actions .....	16
5.2. Valeur Liquidative .....	16
5.3. Politique de liquidité de la SPPPICAV.....	16
5.4. Durée de placement recommandée .....	16
5.5. Modalités de souscription et de rachat .....	16
<b>6 - Frais et commissions</b> .....	<b>20</b>
6.1. Frais de fonctionnement et de gestion .....	20
6.2. Frais d'exploitation immobilière .....	21
6.3. Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières .....	21
6.4. Frais indirects .....	21
<b>7 - Organe de Gouvernance</b> .....	<b>22</b>
7.1. Président de la SPPPICAV .....	22
7.2. Durée des fonctions .....	22
<b>8 - Évaluation et comptabilisation</b> .....	<b>22</b>
8.1. Évaluation des actifs nets pour déterminer la Valeur Liquidative.....	22
8.2. Endettement .....	23
8.3. Options retenues à des fins comptables .....	23
<b>9 - Régime fiscal</b> .....	<b>24</b>
<b>10 - Affectation du résultat</b> .....	<b>24</b>
10.1. Distributions .....	24
<b>11 - Information des actionnaires</b> .....	<b>24</b>
11.1. Rapport annuel.....	24
11.2. Documents d'information périodique.....	24
11.3. Droit applicable – Compétence .....	25
11.4. Réclamation .....	25
11.5. Autres informations .....	25
 <b>Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers</b> .....	 <b>27</b>

## 1 - DÉFINITION

Aux fins du présent prospectus, les termes commençant par une majuscule ont la signification qui leur est respectivement attribuée dans l'annexe du présent document et, à moins que le contexte n'indique clairement le contraire, ils comprennent le pluriel ainsi que le singulier.

## 2 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

### 2.1. Forme Juridique

Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (ci-après, la « **SPPPICAV** »), réservée à la catégorie d'investisseurs définie à l'Article 2.5.

La SPPPICAV a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiées par un ou plusieurs Actionnaires (chacun étant ci-après dénommé « **Actionnaire** »).

### 2.2. Dénomination

SOREF1.

### 2.3. Siège social

303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

### 2.4. Date de Création et durée de vie de la SPPPICAV

La SPPPICAV a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») le 19/11/2021 (n°SPI20210031).

Elle a été créée le 15/11/21.

La durée statutaire de la SPPPICAV est de quinze (15) ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés d'Évry, sauf prorogation ou dissolution anticipée prévue par les Statuts. Il est ici précisé que toute prorogation de la durée statutaire de la SPPPICAV devra être décidée par décision des actionnaires prise à l'unanimité.

### 2.5. Synthèse de l'offre de gestion

Compartiments : Non

La souscription ou l'acquisition des parts de cet OPPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14,1° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ou aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit de leur pays d'origine (les « **Investisseurs Autorisés** »).

Action	Code ISIN	Valeur Nominale	Minimum de souscription initiale*	Minimum de souscription ultérieure	Décimalisation
SOREF1	FR0014006342	1 €	1 000 000 €	Néant	100 <sup>e</sup>

\* Sous réserve de la qualité de l'investisseur conformément aux dispositions de l'article 423-14,1° du RG AMF.

Les Actions de la SPPPICAV ne peuvent être souscrites que par les Investisseurs Autorisés admis comme actionnaires de la SPPPICAV par la Société de gestion.

### 2.6. Lieu où le Prospectus, les Statuts, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique de la SPPPICAV peuvent être obtenus

Le prospectus, le dernier rapport annuel et le rapport périodique sont envoyés dans un délai d'une (1) semaine sur demande écrite des Actionnaires à :

**Sofidy**  
303, square des Champs-Élysées  
Évry Courcouronnes  
91026 Évry Cedex  
E-mail : Sofidy@sofidy.com

Toute demande d'information complémentaire relative à la SPPPICAV peut être transmise à l'adresse de correspondance de Sofidy ou par téléphone au 01 69 87 02 00.

## **2.7. Lieu où la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut être obtenue**

Les dernières Valeurs Liquidatives publiées et le nombre d'Actions constituant le capital de la SPPICAV sont disponibles sur simple demande des actionnaires auprès de :

**Sofidy**  
303, square des Champs-Élysées  
Évry Courcouronnes  
91026 Évry Cedex  
E-mail : Sofidy@sofidy.com

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

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication.

Toute demande d'information complémentaire relative à la SPPICAV peut être transmise à l'adresse de correspondance de Sofidy :

**Sofidy**  
303, square des Champs-Élysées  
Évry Courcouronnes  
91026 Évry Cedex

## **2.9. Informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV**

Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV seront fournies aux actionnaires par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.

### 3 - LES ACTEURS DE LA SPPICAV

<b>Société de gestion</b>	<p><b>Sofidy</b> (la « <b>Société de Gestion</b> »), société par actions simplifiée au capital de 565 328 euros, sise au 303, square des Champs Élysées, Évry Courcouronnes, 91026 Évry Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Évry sous le numéro 338 826 332. Sofidy est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (l' « <b>AMF</b> ») le 10 juillet 2007 sous le numéro GP 07-000042.</p> <p>La Société de Gestion respecte les exigences réglementaires concernant la couverture des risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle dans le cadre de son activité de gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA) au moyen de fonds propres supplémentaires.</p>
<b>Dépositaire</b>	<p><b>CACEIS Bank</b> (le « <b>Dépositaire</b> »), Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 1 273 376 994,56 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS, agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.</p> <p>Les missions confiées au Dépositaire sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV ;</li> <li>- le contrôle et la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ;</li> <li>- le contrôle de l'inventaire des Actifs Immobiliers de la SPPICAV ;</li> <li>- le suivi des flux de liquidité.</li> </ul>
<b>Teneur de compte émetteur Teneur des registres des actions</b>	La Société de Gestion
<b>Entité recevant et traitant les souscriptions et rachats d'ordres</b>	La Société de Gestion
<b>Entité en charge de la tenue du passif</b>	La Société de Gestion
<b>Commissaires aux comptes</b>	<p><b>KPMG AUDIT</b>, 1 cours Valmy, 92939 Paris La Défense Cedex</p> <p>Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.</p> <p>Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SPPICAV et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.</p> <p>Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion, et dans les documents adressés aux actionnaires ou actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.</p>
<b>Entité s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information</b>	La Société de Gestion
<b>Déléataire de gestion comptable</b>	<p><b>CACEIS Fund Administration</b>, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 5.800.000 EUR, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 420 929 481 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS, dûment représentée aux fins des présentes, agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution Le déléataire de la gestion administrative et comptable est notamment chargé des missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- élaboration des valeurs liquidatives de l'OPCI et transmission à la Société de Gestion et au Dépositaire ;</li> <li>- enregistrement et traitement comptable de toutes les opérations concernant l'OPCI ;</li> <li>- établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe) ;</li> <li>- production d'éléments comptables relatifs aux documents d'information périodiques à l'usage des Actionnaires de la SPPICAV.</li> </ul> <p>À ce jour, il n'existe pas de conflit d'intérêts relatif à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en ligne sur le site de la Société de Gestion.</p>
<b>Expert externe en évaluation</b>	<p><b>CBRE Valuation</b>, société par actions simplifiée, au capital de 1 404 734 euros, ayant son siège social sis 131 avenue de Wagram, 75017 Paris.</p> <p>Les experts externes en évaluation sont en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.</p>
<b>Commercialisateur</b>	Néant
<b>Conseillers</b>	Néant
<b>Courtier principal</b>	Néant

## 4 - POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPPICAV

### 4.1. Objectifs de gestion

L'objectif d'investissement de la SPPPICAV est d'offrir aux investisseurs un rendement et une perspective de plus-value sur le long terme sur un portefeuille investi dans le secteur de l'immobilier d'entreprise constitué principalement de commerces, bureaux, et locaux d'activité localisés en France et en zone Euro.

Le portefeuille de la SPPPICAV sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers situés en France, loués ou destinés à la location. À titre accessoire, le portefeuille de la SPPPICAV sera investi dans des instruments financiers.

Les Actifs Immobiliers pourront être acquis par l'intermédiaire de sociétés non cotées.

La SPPPICAV pourra recourir à des emprunts bancaires et non bancaires, directs et indirects, en ce inclus des contrats de crédit-bail, jusqu'à 60 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers, de manière directe et/ou indirecte.

### 4.2. Indicateur de référence

La Société de Gestion considère qu'en raison de l'objectif et de la stratégie d'investissement de la SPPPICAV, aucun indicateur de référence pertinent ne peut être utilisé.

### 4.3. Stratégie d'investissement

#### 4.3.1. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT GLOBALE DE LA SPPPICAV

La stratégie d'investissement globale de la SPPPICAV a pour but d'offrir aux investisseurs un rendement et une perspective de plus-value sur le long terme sur un portefeuille investi dans le secteur de l'immobilier.

La stratégie d'investissement globale de la SPPPICAV consiste à constituer un portefeuille à travers :

- pour la composante du portefeuille immobilier (la « **Poche Immobilière** »), principalement des Actifs Immobiliers détenus directement et/ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés non cotées ; et
- pour la partie instruments financiers et liquidités (la « **Poche Financière** »), des instruments tels que ceux énumérés à l'article 4.3.3.

La SPPPICAV peut accorder des prêts d'actionnaires aux sociétés dès lors qu'elle détient, directement ou indirectement, au moins 5% de leur capital social.

Pendant la Période d'Investissement, la Poche Financière pourra représenter plus de 20% de l'Actif de la SPPPICAV.

La Période d'Investissement prendra fin 1 an après la date correspondant au dernier jour de la Période de Souscription ou à toute autre date, décidée à sa seule discrétion par la Société de Gestion (la « **Période d'Investissement** »).

À l'issue de la Période d'Investissement, l'allocation cible du portefeuille de la SPPPICAV sera la suivante :

- la Poche Immobilière représentera entre 80% minimum et 100% maximum de l'Actif de la SPPPICAV (99,8% à l'issue de la Période de blocage) ;
- la Poche Financière représentera entre 0% et 20% maximum de l'Actif de la SPPPICAV. À l'issue de la Période de Blocage, la Poche Financière représentera entre 0,2% et 20% de l'Actif de la SPPPICAV.

Conformément à la réglementation applicable et notamment à l'article L. 214-43 du Code monétaire et financier, les pourcentages limites indiqués dans le Prospectus ne deviendront obligatoires qu'à l'expiration d'un délai de trois (3) ans suivant la Date de Création de la SPPPICAV.

Sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 214-69 alinéa II du Code monétaire et financier tel que décrit à l'article 10, la SPPPICAV pourra réinvestir tout ou partie du produit de la vente de tout Actif Immobilier disponible à la distribution, soit pendant sa Période d'Investissement, soit, si ce réinvestissement intervient après l'expiration de cette Période d'Investissement, après l'expiration de cette Période d'Investissement.

#### Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852

La SPPPICAV promeut des caractéristiques environnementales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. La SPPPICAV ne présente pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Mais a cependant pour objet d'investir, dans une certaine mesure, dans des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie »). Ainsi, la SPPPICAV est tenue de divulguer des informations sur les investissements durables réalisés sur le plan environnemental.

La SPPPICAV a l'intention de contribuer aux objectifs environnementaux suivants, définis à l'article 9 du Règlement Taxonomie : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique.

Afin de contribuer à ces objectifs, il est prévu que la SPPPICAV réalise des investissements dans des activités économiques éligibles au Règlement Taxonomie, y compris, mais sans s'y limiter, le transport à faible émission de carbone, les énergies renouvelables, l'immobilier durable.

Conformément à l'état actuel des Règlements SFDR et/ou Taxonomie, la Société de Gestion s'assure, cumulativement, que ces investissements éligibles (i) contribuent aux objectifs susmentionnés, et (ii) ne nuisent à aucun des autres objectifs mis en place par la Réglementation Taxonomie. À cette fin, la Société de gestion doit s'assurer que les sociétés bénéficiaires des investissements (i) sont éligibles au titre de la Réglementation taxonomie et contribuent à la transition vers une économie à zéro émission nette de carbone conformément à l'approche décrite ci-dessus, et (ii) respectent le cadre de prise en compte des principaux impacts négatifs mis en place par la Société de Gestion, tel que spécifié dans la description des risques en matière de durabilité. Pour qu'une activité soit conforme au règlement Taxonomie, les investissements éligibles doivent également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international (également désignées comme les garanties sociales minimales).



En fonction des données que les entreprises fourniront à terme pour permettre d'évaluer l'alignement des investissements de la SPPPICAV avec le Règlement Taxonomie, la Société de Gestion estime que la SPPPICAV investira jusqu'à 0% de son portefeuille dans des investissements qualifiés de durables, conformément à l'article 3 du Règlement Taxonomie. Ce pourcentage est une estimation fondée, selon le cas, sur les données reçues de fournisseurs tiers ou divulguées par les sociétés du portefeuille.

Au fur et à mesure que ces données deviennent plus disponibles, la Société de Gestion s'attend à ce que la précision du calcul du pourcentage d'alignement mentionné ci-dessus augmente dans les années à venir. La Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour afficher un objectif réaliste et pour calculer avec précision le niveau d'alignement le plus exact de son portefeuille avec la taxonomie européenne.

Enfin, la SPPPICAV est tenue, conformément à l'article 6 du Règlement Taxonomie, de déclarer que le principe « ne pas nuire de manière significative » ne s'applique qu'aux investissements durables, c'est-à-dire aux investissements sous-jacents qui prennent en compte les critères de la taxonomie européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les autres investissements réalisés par la SPPPICAV ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

**Des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la SPPPICAV sont disponibles en annexe de ce prospectus.**

#### **4.3.2. STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE**

La Poche Immobilière représentera entre 80% and 100% de l'Actif de la SPPPICAV à la fin de la Période d'Investissement.

L'objectif de la stratégie d'investissement est de constituer un portefeuille immobilier à détenir sur une période de quinze (15) ans.

La Poche Immobilière comprendra des Actifs Immobiliers détenus directement et / ou indirectement qui peuvent être loués à un ou plusieurs locataires.

La SPPPICAV investira indirectement dans des Actifs Immobiliers par l'acquisition d'actions de sociétés non cotées contrôlées par la SPPPICAV.

Actifs éligibles	Limites d'investissement
<b>Actifs immobiliers détenus en direct</b>	
<p><b>- Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, en ce inclus les droits en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur ces immeubles :</b></p> <p>1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;  2° immeubles qu'il (OPPCI) fait construire, réhabilite ou rénove en vue de la location ;  3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</p> <p>Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.</p> <p><b>- Les droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 étant détenus sous les formes suivantes :</b></p> <p>1° la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;  2° l'emphytéose ;  3° les servitudes ;  4° les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;  5° tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'État, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;  6° les autres droits de superficie ;  7° les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ;  8° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 7°.</p>	<p>Jusqu'à 100 % de l'Actif de la SPPPICAV</p>
<b>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV</b>	
<p><b>Participations directes ou indirectes dans des sociétés visées à l'article L. 214-36 - I - 2 et 3 du Code monétaire et financier répondant aux conditions suivantes :</b></p> <p>1° ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires au moins semestriels ;  2° les immeubles, le mobilier, les éléments d'équipement ou les biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires à leur fonctionnement, à leur utilisation ou à leur exploitation par un tiers, les droits réels immobiliers et les droits détenus en qualité de crédit-preneur dans le cadre de contrats de crédit-bail figurant au bilan de ces sociétés satisfont aux conditions précisées aux alinéas ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ;  3° la relation entre la SPPPICAV et ces sociétés relève de l'une des catégories suivantes :</p> <p>a) la SPPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote de ces sociétés ;  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 réputée avoir procédé à ces nominations si, pendant cette période, elle détenait, directement ou indirectement, plus de 40 % des droits de vote et qu'aucun autre membre ou actionnaire ne détient, directement ou indirectement, un pourcentage supérieur au sien ;  c) la SPPPICAV ou sa société de gestion a le droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de statuts, lorsque la loi applicable le permet ;  d) la SPPPICAV ou sa société de gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs visés aux « a » à « c » conjointement avec d'autres entreprises visées au 5 du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier qui sont gérées soit par la société de gestion de la SPPPICAV, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par toute société qu'elle contrôle, par toute société qui la contrôle ou par toute société contrôlée par une société qui la contrôle ;  e) ces sociétés s'engagent, par convention écrite avec la SPPPICAV ou sa société de gestion, à fournir à la société de gestion de la SPPPICAV toutes les informations nécessaires pour, notamment, lui permettre d'évaluer l'actif et le passif de ces sociétés, de calculer les limites et quotas d'investissements en actifs immobiliers de la SPPPICAV, les limites d'endettement visées à l'article L. 214-39 du Code monétaire et financier et de déterminer et répartir les sommes distribuables par la SPPPICAV, telles que définies à l'article L. 214-69 du Code monétaire et financier.</p>	<p>Jusqu'à 100 % de l'Actif de la SPPPICAV</p>
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées (R214-85 du Code monétaire et financier)</b>	
<p>L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées au 2) et 3) figurant de l'article L214-83 du Code monétaire et financier.</p>	<p>Jusqu'à 10 % de l'Actif de la SPPPICAV</p>
<b>Investissements en titres immobiliers cotés</b>	
<p>Actions de sociétés cotées sur un marché réglementé français ou de la zone euro.  Parts d'OPCI ou SCPI français ou leurs équivalents de la zone euro.</p>	<p>Jusqu'à 10 % de l'Actif de la SPPPICAV</p>

### 4.3.3. STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE FINANCIÈRE

Il n'est pas prévu de constituer de poche de liquidités permanente pendant la Période de Blocage. Toutefois, les sommes en attente d'investissement immobilier ci-dessus, de même que la trésorerie de la SPPPICAV, pourront être investies en comptes de dépôts auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l'Union Européenne.

Au-delà de cette Période de Blocage, la SPPPICAV conservera des liquidités suffisantes (correspondant au moins à 0,20 % de la Valeur Liquidative) afin de pouvoir honorer les demandes de rachats dans les conditions du présent prospectus.

La Poche Financière sera investie exclusivement en actifs liquides, tels que :

- des dépôts à terme dont l'échéance est inférieure à douze mois ;
- des bons du Trésor ;
- des titres de créances négociables ;
- des obligations émises ou garanties par un État européen ;
- des parts ou actions d'OPCVM/FIA monétaires ou obligataires.

### 4.3.4. PRÊTS D'ACTIONNAIRES

La SPPPICAV peut accorder des prêts d'actionnaires aux sociétés dès lors qu'elle détient, directement ou indirectement, au moins 5% de leur capital social.

### 4.3.5. STRATÉGIE DE FINANCEMENT DES ACTIFS

#### 4.3.5.1. Stratégie de financement des actifs immobiliers

La SPPPICAV pourra recourir, de manière directe ou indirecte, à des emprunts bancaires (en ce inclus des contrats de crédit-bail), tels que prévus à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, auprès d'établissements de crédit ou pourra contracter des prêts ou des prêts d'actionnaires, tels que prévus aux articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier, avec (i) les Actionnaires de la SPPPICAV ou (ii) tous tiers autorisés conformément à la réglementation applicable. Les prêts bancaires pourront être souscrits par les sociétés immobilières non cotées détenues par la SPPPICAV en raison des sûretés et garanties (notamment hypothèques, nantissements de titres et flux financiers) demandées par les établissements bancaires au titre des prêts hypothécaires.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la SPPPICAV ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la SPPPICAV.

Le ratio d'endettement direct et indirect bancaire et non bancaire (en ce compris le crédit-bail) de la SPPPICAV (le « **Ratio d'Endettement** »), y compris les contrats de crédit-bail immobilier, sera inférieur ou égal à un maximum de soixante pour cent (60 %) de la valeur des Actifs Immobiliers de la SPPPICAV. Ce ratio sera apprécié dans les conditions prévues aux articles R. 214-104 et R. 214-105 du Code monétaire et financier. Sur demande d'un Actionnaire, la Société de Gestion devra fournir, dans un délai raisonnable, l'exposition maximale de l'effet de levier calculée selon les méthodes « brute » et « engagement » telles qu'elles sont incluses dans le règlement AIFM.

Les emprunts et prêts d'actionnaires seront utilisés pour financer l'acquisition des Actifs Immobiliers (y compris TVA et charges fiscales relatives à l'acquisition), la rénovation, la réhabilitation et tous travaux sur les Actifs Immobiliers.

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

Dans le cadre des emprunts contractés par la SPPPICAV, ou par ses filiales, ou de la souscription d'instruments financiers à terme conclus de gré à gré en vue de couvrir la hausse des taux de financement, la SPPPICAV ou ses filiales pourront consentir toute sûreté réelle sur ses biens, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant.

Dans le cadre de la stratégie de financement, la Société de Gestion pourrait également mettre en œuvre des stratégies de couverture partielle ou totale des risques de taux d'intérêt, tels que définis à l'article 4.4.2.6 ci-dessous, en acquérant et en cédant des instruments financiers à terme simples tels que des swaps de taux d'intérêt. Afin de se couvrir contre ces risques, la Société de Gestion pourra acheter ou vendre des contrats sur des marchés à terme organisés ou de gré à gré.

#### 4.3.5.2. Emprunt d'espèces

Dans le cours normal de son fonctionnement et nonobstant le financement bancaire de ses Actifs Immobiliers et les contrats de crédit-bail immobilier mis en place, il peut arriver ponctuellement que la SPPPICAV soit en position débitrice et, dans ce cas, elle peut emprunter des espèces dans la limite maximale de 10 % de son Actif Net.

Conformément à l'article R. 214-104 du Code monétaire et financier, ces emprunts d'espèces ne sont pas pris en compte pour le calcul du Ratio d'Endettement prévu à l'article 4.3.5.1 ci-dessus.

#### 4.3.5.3. Comptes courants

Par référence à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, la SPPPICAV ou les sociétés visées aux 2° et 3° du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier pourront conclure, outre des emprunts bancaires et des contrats de crédit-bail, des contrats de financement avec les actionnaires de la SPPPICAV sous forme de comptes courants ou des prêts participatifs prévus par les articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier.

La SPPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital et dans les conditions prévues à l'article L. 214-42 du Code monétaire et financier.

#### 4.3.5.4. Garanties accordées

Conformément aux articles L. 214-41, R. 214-199 et R. 214-200 du Code monétaire et financier, en garantie des emprunts souscrits par la SPPPICAV et/ou ses filiales visées au 2° et 3° du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, pour la conduite de son activité ou de celle de ses dites filiales, ainsi que des engagements souscrits par ces dernières dans le cadre d'instruments de couverture de taux d'intérêt, la SPPPICAV et/ou ses filiales pourront consentir toute sûreté sur leurs actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances ou les titres des filiales leur appartenant. En application de l'article R. 214-108 du Code monétaire et financier, la SPPPICAV pourra également consentir des garanties, ou des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts ou instruments de couverture de taux d'intérêt, souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

La SPPPICAV et ses filiales pourront également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs ou des contreparties dans le cadre d'instruments de couverture de taux d'intérêt, conformément à la réglementation applicable, notamment dans le cadre de tout accord de subordination à conclure avec leurs créanciers.

### 4.4. Profil de risque

**« Votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas du marché. »**

Les investisseurs potentiels doivent prendre en considération les facteurs de risque ci-dessous avant d'investir dans la SPPPICAV. Cette liste ne doit pas être considérée comme exhaustive, car de nouveaux risques peuvent apparaître à l'avenir, qui n'auraient pas pu être prévus à l'avance.

#### 4.4.1. RISQUES GÉNÉRAUX

##### 4.4.1.1. Risque de perte en capital

La SPPPICAV n'offre aucune garantie de protection du capital et, par conséquent, la Valeur Liquidative peut être inférieure au prix de souscription. Les actionnaires sont informés que leur capital n'est pas garanti et peut donc ne pas être remboursé, ou seulement partiellement, même s'ils conservent leurs Actions pendant toute la Période d'Investissement recommandée. Les actionnaires ne doivent pas investir dans la SPPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Les investisseurs potentiels doivent être conscients que les investissements sont soumis aux fluctuations normales du marché et aux autres risques inhérents à tout investissement dans des titres financiers. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières associées aux Actifs Immobiliers sous-jacents qui peuvent différer de celles observées sur les marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Les investissements ne doivent être réalisés que par des personnes qui sont en mesure de supporter une perte totale de leur investissement. Il n'y a aucune garantie que la valeur de l'investissement augmentera, ni que les objectifs d'investissement de la SPPPICAV seront effectivement atteints. La valeur de l'investissement et les revenus éventuels peuvent fluctuer à la hausse ou à la baisse et il est possible que les actionnaires ne récupèrent pas la totalité du montant initialement investi dans la SPPPICAV.

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

La Société de Gestion gère la SPPPICAV de manière discrétionnaire selon les modalités prévues par les Statuts et dans le respect du présent Prospectus et, en particulier, de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion agira conformément à l'intérêt social de la SPPPICAV et à l'intérêt général des Actionnaires. Le style de gestion discrétionnaire est basé sur l'évaluation par la Société de Gestion des caractéristiques d'investissements complexes, la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et l'anticipation des mouvements du marché immobilier. Il existe toutefois un risque que la performance des investissements contredise cette évaluation et que la SPPPICAV ne soit pas, à tout moment, investie dans les marchés ou les biens immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la SPPPICAV pourrait en être affectée de manière négative. De même, la performance de la SPPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion fixé.

Par ailleurs, la Société de Gestion évalue ses investissements en utilisant les outils, données, notations, méthodes de gestion des risques, au sens de l'article L. 533-10-1 du Code monétaire et financier, et informations qu'elle juge pertinents. Il existe toutefois un risque que ces outils, données, notations et informations ne soient pas exacts.

#### 4.4.2. RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

##### 4.4.2.1. Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment aux risques liés à la capacité de revendre les Actifs Immobiliers et au risque de baisse de la valeur des Actifs Immobiliers : l'ensemble de ces risques peut se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPPICAV, et plus particulièrement des Actifs Immobiliers commerciaux, est liée aux mouvements des marchés immobiliers, et notamment aux mouvements du marché locatif. Dans ce contexte, la performance des mouvements du capital investi est exposée au risque de variation de la valeur de cette classe d'actifs. Un grand nombre de facteurs (liés à l'économie en général et plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPPICAV et par conséquent sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à l'évolution des Actifs Immobiliers détenus par la SPPPICAV.

En outre, les caractéristiques des droits de propriété, des droits réels, des réglementations (relatives notamment aux baux, aux loyers, à l'environnement, etc.) généralement associées aux actifs immobiliers et leurs évolutions futures font que les investisseurs sont exposés à des risques juridiques spécifiques ou à des coûts accrus (modifications relatives à la constructibilité, aux exigences en matière de santé et de sécurité, etc.). Ces risques existent et leur matérialisation peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

#### 4.4.2.2. Risques liés à l'effet de levier

La SPPPICAV, ou les sociétés qu'elle détient, peuvent s'endetter pour financer leurs investissements, comme prévu ci-dessus. À ce titre, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire significativement sa capacité à rembourser sa dette. L'endettement permet à la SPPPICAV d'investir dans des biens immobiliers pour des montants supérieurs à ceux qu'elle perçoit. Par ailleurs, les mouvements du marché du crédit peuvent également limiter les sources de financement et augmenter significativement les coûts de financement. L'endettement comporte le risque pour la SPPPICAV d'une évolution défavorable des taux d'intérêt, lorsqu'elle a contracté des emprunts à taux variable, et le risque d'une hausse générale des taux d'intérêt. Si l'un des Actifs Immobiliers physiques détenus par la SPPPICAV est ou devient vacant, elle peut également se trouver dans l'incapacité d'assurer le service de tout ou partie de sa dette en raison de la baisse des revenus locatifs. L'effet de levier, bien qu'ayant pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV, comporte également un risque d'amplification des pertes par rapport aux investissements sans effet de levier et peut également entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

#### 4.4.2.3. Risques de liquidité liés à la revente des actifs immobiliers

Le risque de liquidité est une mesure de la difficulté que peut rencontrer la SPPPICAV à vendre certains Actifs Immobiliers dans un délai court pour répondre aux demandes de rachat ou pour reconstituer la Poche Financière. Le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux associés. De telles ventes peuvent, potentiellement, affecter négativement la performance de la SPPPICAV si elles ont lieu à un moment défavorable du cycle du marché immobilier ou avec une hâte excessive.

Compte tenu de la limitation des liquidités disponibles, différents mécanismes ont été mis en place : blocage des rachats d'Actions pendant une période de dix (10) ans suivant la Date de Constitution de la SPPPICAV et possibilité de suspension ou d'exécution partielle des demandes de rachat.

En cas de liquidation de la SPPPICAV, les Actifs Immobiliers et Financiers encore détenus par la SPPPICAV seront vendus rapidement pour rembourser les Actionnaires dans un délai court. Les conditions dans lesquelles ces ventes ont lieu peuvent affecter de manière significative la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la Valeur Liquidative.

Par ailleurs, la SPPPICAV peut, en vue de l'acquisition d'actifs, prendre des engagements susceptibles d'affecter sa capacité ultérieure d'arbitrage entre actifs et, par là même, d'avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative.

La Société de gestion peut, conformément au Prospectus et aux Statuts, en cas de circonstances extraordinaires et si l'intérêt des Actionnaires l'exige, comme le prévoit l'article L. 214-67-1 du Code monétaire et financier, suspendre temporairement les souscriptions et les rachats d'Actions, ou reporter les délais de livraison/règlement.

#### 4.4.2.4. Risques liés aux engagements sur instruments financiers à terme

L'utilisation d'instruments financiers à terme permet à la SPPPICAV de couvrir son exposition, en tout ou partie, au risque de taux d'intérêt ou de change, mais peut également entraîner un risque de contrepartie en cas de défaillance de sa contrepartie et également un risque de baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV plus importante et plus rapide que celle affectant les titres dans lesquels la SPPPICAV a investi.

#### 4.4.2.5. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaut d'une contrepartie de marché (en ce qui concerne les Actifs Financiers) ou le risque de défaut des locataires (en ce qui concerne les Actifs Immobiliers) ou des acquéreurs en cas de vente d'Actifs Immobiliers, ou le risque de défaut des banques lorsque le financement comprend des prêts bancaires, entraînant un défaut de paiement. Un défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

#### 4.4.2.6. Risque de taux d'intérêt

Certains investissements peuvent impliquer le risque associé aux mouvements des taux d'intérêt. Le risque de taux d'intérêt est le risque de baisse de la valeur des instruments de taux d'intérêt (à long et/ou court terme et à taux fixe et/ou variable) ou de la valeur des Actifs Immobiliers résultant des fluctuations des taux d'intérêt. À titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe a tendance à baisser lorsque les taux d'intérêt augmentent.

La SPPPICAV peut avoir investi dans des obligations ou des titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur de ses actifs peut donc baisser.

Par ailleurs, nonobstant sa politique de couverture du risque de taux, la SPPPICAV peut rester exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, si ce risque n'est pas totalement couvert, entraînera une augmentation du coût du service de la dette et aura un impact négatif sur les résultats de la SPPPICAV.

#### 4.4.2.7. Risque de durabilité

Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Ce risque est lié à divers risques qui peuvent entraîner des pertes imprévues susceptibles d'affecter les investissements et la situation financière du Fonds. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et de matérialité s'ils se réalisent :

- (i) Les événements liés au climat et la perte de biodiversité résultant du changement climatique (alias les risques physiques tels que l'augmentation durable des températures, l'élévation du niveau de la mer, les inondations, les incendies, les sécheresses et autres calamités météorologiques) ou de la réponse de la société au changement climatique (alias les risques de transition liés aux risques réglementaires, technologiques, de marché, etc.). L'exposition des actifs de ce Fonds à ces événements augmente avec la fréquence des phénomènes météorologiques extrêmes.
- (ii) Les risques liés à la cybersécurité résultent de l'utilisation croissante des technologies numériques dans tous les secteurs. À mesure que les cyberattaques deviennent plus sophistiquées, l'exposition des actifs de ce Fonds à la fraude, au vol et aux cyberattaques de données augmente.
- (iii) Les risques de pandémie (une pandémie étant définie comme une épidémie se produisant dans le monde entier ou dans une zone très étendue, traversant les frontières internationales et touchant généralement un grand nombre de personnes) peuvent freiner l'économie. Malgré les progrès importants de la médecine au cours des siècles passés, les épidémies représentent une menace considérable pour la société et pour un large éventail de secteurs économiques.

Les événements sociaux (par exemple, l'inégalité, l'intégration, les relations de travail, la prévention des accidents, l'investissement dans le capital humain, le changement de comportement des clients, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) ou les lacunes en matière de gouvernance (par exemple, la violation importante et récurrente des accords internationaux, les problèmes de corruption, etc.) se traduisent également par des risques de durabilité.

#### 4.5. Règlementation CRS et DAC 6

La directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 sur l'échange automatique de renseignements bancaires et financiers est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette Directive impose notamment aux sociétés de gestion ainsi qu'aux OPC une transmission systématique de données relatives à leurs clients. Pour répondre aux exigences de l'échange Automatique d'Information dans le domaine fiscal et en particulier aux dispositions de l'article 1649 AC du Code Général des Impôts, les associés seront tenus de fournir à la SPPPICAV, à la Société de Gestion ou à leur mandataire un certain nombre de renseignements sur leur identité personnelle, leurs bénéficiaires directs ou indirects, les bénéficiaires finaux et personnes les contrôlant. Cette liste n'est pas exhaustive et d'autres informations complémentaires relatives à la situation fiscale des associés pourront être demandées.

La directive 2018/822/UE du 25 mai 2018 modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration est entrée en vigueur le 25 juin 2018 (« **Directive DAC 6** »). La Directive DAC 6 a été transposée par l'ordonnance 2019-1068 du 21 Octobre 2019 qui a ajouté au code général des impôts cinq articles (articles 1649 AD à 1649 AH) afin de préciser les modalités de l'obligation déclarative résultant de la directive.

Les Actionnaires seront tenus de se conformer à toute demande de la Société de Gestion de fournir ces informations afin de permettre à la société de gestion et à la SPPPICAV de se conformer à leurs obligations de déclaration. Ces données pourront faire l'objet d'une communication aux autorités fiscales françaises et être transmises par celles-ci à des autorités fiscales étrangères.

#### 4.6. Traitement équitable des Actionnaires

Conformément à l'article 422-127 RGAMF la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des investisseurs,
- s'engage à fournir, dès lors qu'un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SPPPICAV ou la Société de Gestion.

Toutefois, la Société de Gestion peut être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SPPPICAV, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

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

La souscription d'Actions dans la SPPPICAV est réservée aux Investisseurs Autorisés qui satisfont aux conditions de souscription d'Actions d'une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable prévues à l'article 423-14,1<sup>o</sup> du RGAMF.

Les personnes physiques n'ont pas vocation à investir dans la SPPPICAV.

Conformément à l'article 423-14,1<sup>o</sup> du RGAMF la liste des Investisseurs Autorisés et leurs caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-dessous :

**Investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du Code monétaire et financier, à savoir :**

**(i) clients professionnels mentionnés aux articles L. 533-16 et D. 533-11 du Code monétaire et financier ;**

**(ii) investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège (à l'exclusion de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« US Person ») tel que visé ci-dessous.**

La SPPPICAV est destinée plus particulièrement aux FIA mentionnés à l'article L.214-24 du Code monétaire et financier.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SPPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

Les Actions sont librement cessibles, étant entendu qu'aucune Cession d'Actions, qu'elle soit directe ou indirecte, involontaire ou obligatoire, ne sera valable si le cessionnaire n'est pas un Investisseur Autorisé qui a été agréé par la Société de Gestion.

Les Actions de la SPPPICAV ne feront l'objet d'aucune cotation, publicité, marketing direct ou toute autre forme de sollicitation publique.

Les clients non professionnels ne sont pas autorisés à investir dans les Actions de la SPPPICAV. En effet, les investisseurs cibles sont des clients disposant des compétences et des ressources humaines nécessaires pour comprendre et être en mesure d'évaluer les risques inhérents et les mérites de leurs investissements, et qui n'ont pas besoin d'une liquidité immédiate pour leurs investissements. Le profil risque/rendement de la SPPPICAV ne convient pas aux clients non professionnels.

La Société de Gestion s'assure que les critères relatifs à la capacité des investisseurs ont été respectés et que ces investisseurs ont reçu les informations requises.

Plus particulièrement, les Actions de la SPPPICAV ne peuvent être souscrites que par les Investisseurs Autorisés admis comme Actionnaires de la SPPPICAV par la Société de Gestion.

Il est rappelé que la souscription et le rachat de titres de l'OPPCI sont soumis au dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ainsi qu'au respect de la réglementation des sanctions financières internationales. En cas de diligence non satisfaisante, le souscripteur ou l'Associé pourrait être considéré comme non éligible à la souscription de la SPPPICAV.

Aucune des Actions de la SPPPICAV ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), et/ou au bénéfice d'une «U.S. Person» telle que définie par la réglementation américaine «Regulation S» de la Securities and Exchange Commission «SEC». Ces restrictions sont décrites à l'article 4.10 ci-après.

Le montant qu'il est raisonnable pour un investisseur d'investir dans la SPPPICAV dépend de la situation individuelle de l'investisseur. Pour le déterminer, cet investisseur doit tenir compte de sa stratégie d'allocation d'actifs, de son patrimoine personnel, de la réglementation à laquelle il est soumis et de ses besoins actuels sur un horizon d'investissement de quinze (15) ans, mais aussi de sa volonté non seulement de s'exposer au marché immobilier dans lequel la SPPPICAV va investir, mais aussi de prendre des risques ou à l'inverse d'adopter une approche d'investissement plus prudente. À cet égard, les Actionnaires doivent évaluer les risques inhérents à un tel investissement et déterminer s'ils sont en mesure de supporter ces risques. Il est également fortement recommandé aux actionnaires de diversifier suffisamment leurs investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPPICAV ou à des actifs exposés à des stratégies similaires. Les actionnaires sont donc invités à évaluer leur situation individuelle avec leurs conseillers financiers ou juridiques habituels.

La durée d'investissement recommandée est de quinze (15) ans.

#### **4.8. Garantie ou protection**

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

#### **4.9. Conséquences juridiques attachées à la souscription d'Actions**

Les Actionnaires prennent un engagement contraignant envers la SPPPICAV et la Société de Gestion, agissant en sa qualité de Président de la SPPPICAV conformément aux termes du Bulletin de Souscription et seront liés par tous les termes du Prospectus et des Statuts.

Les Actionnaires n'acquiescent, en souscrivant ou en achetant des Actions, aucun droit direct sur les actifs de la SPPPICAV ou sur les investissements réalisés par celle-ci.

Les droits et obligations des Actionnaires sont ceux énoncés dans le Prospectus et les Statuts et sont régis par le droit français. Les tribunaux français seront seuls compétents pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du Prospectus et des Statuts.

Le Règlement (CE) n°1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012, concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (tel que modifié), est directement applicable en France.

#### **4.10. US Restrictions**

Les Actions n'ont pas été ni ne seront enregistrées, en vertu du U.S Securities Act de 1933 («l'Act de 1933») ou en vertu de quelque loi applicable dans un État américain, et les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique («U.S. Person» tel que ce terme est défini par la réglementation américaine «Régulation S» dans le cadre de l'Act de 1933 adopté par l'autorité américaine de régulation des marchés («Securities and Exchange Commission» ou «SEC»).

La société de gestion de la SPPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention d'Actions par une «U.S Person» et ainsi opérer le rachat forcé des Actions détenues, ou (ii) au transfert d'Actions à une «U.S Person». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SPPPICAV, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre d'Actions n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un État américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

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

## 5 - ACTIONS DE LA SPPPICAV

### 5.1. Caractéristiques des Actions

Les Actions sont nominatives. Elles ne sont pas admises à la compensation par Euroclear France.

Les droits des actionnaires sont exprimés en Actions. Chaque Actionnaire jouit de droits financiers sur l'actif net et les revenus de la SPPPICAV pour des montants proportionnels au nombre d'Actions qu'il possède.

La Société de Gestion veille à ce que chaque Actionnaire reçoive un traitement égal et des droits proportionnels au nombre d'Actions qu'il détient. Aucun Actionnaire n'a droit à un traitement préférentiel entraînant une perte globale significative pour les autres Actionnaires.

Dans la mesure où les Actionnaires bénéficient des mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence d'égalité de traitement des Actionnaires a été respectée.

Les Statuts précisent les procédures d'exercice des droits de vote.

Action	Code ISIN	Valeur Nominale	Minimum de souscription initiale *	Minimum de souscription ultérieure	Décimalisation
SOREFI	FR0014006342	1 €	1 000 000 €	Néant	Oui (au centième)

\* Sous réserve de la qualité de l'investisseur conformément aux dispositions de l'article 423-14,1° du RG AMF.

La SPPPICAV peut émettre des fractions d'Actions qui seront arrondies à deux (2) décimales.

### 5.2. Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur des actifs nets de la SPPPICAV divisée par le nombre total d'Actions.

Les souscriptions et les rachats d'Actions sont basés sur cette Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est déterminée trimestriellement au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année (chacune, la « **Date de Détermination de la Valeur Liquidative** »). La Valeur Liquidative est publiée au plus tard vingt-cinq (25) Jours Ouvrés après la Date de Détermination de la Valeur Liquidative. Pour les besoins de la Période de Souscription Initiale, une ou plusieurs Valeurs Liquidatives pourront être déterminées à toute autre date décidée par la Société de gestion.

La Valeur Liquidative est communiquée à l'AMF le jour de son établissement.

Les informations relatives à la dernière Valeur Liquidative et au nombre d'Actions émises par la SPPPICAV sont disponibles auprès de Sofidy - 303, square des Champs-Élysées - Évy Courcouronnes - 91026 Évy Cedex

### 5.3. Politique de liquidité de la SPPPICAV

Sous réserve des articles relatifs à la Période de Blocage, aux procédures de suspension et de rachats ci-dessous, et notamment des règles relatives à la suspension des demandes de rachat excédant 0,1% de l'Actif Net de la SPPPICAV, la SPPPICAV est une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable dont les Actions sont émises et rachetées à la demande des Actionnaires à la prochaine Valeur Liquidative dans les conditions de délais mentionnées ci-dessous.

### 5.4. Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de quinze (15) ans. En outre, la durée de vie statutaire de la SPPPICAV est de quinze (15) ans, la SPPPICAV étant dissoute à l'issue de cette période.

Toutefois, il est rappelé que les actionnaires peuvent, à tout moment et pour quelque raison que ce soit, décider à l'unanimité de la prorogation ou de la dissolution anticipée ou de la liquidation de la SPPPICAV.

### 5.5. Modalités de souscription et de rachat

#### 5.5.1. SOUSCRIPTION DES ACTIONS

##### 5.5.1.1. Modalités de passation des ordres et entité responsable de l'acceptation du Bulletin de Souscription

Les ordres de souscription sont centralisés auprès de la Société de Gestion au plus tard avant midi (12) (heure de Paris) au plus tard un (1) Jour Ouvré précédant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** »).

Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative déterminée après la Date de Centralisation des Souscriptions (autrement dit, à cours inconnu), majorée de la commission de souscription acquise et non acquise par la SPPPICAV visée ci-dessous.

En outre, pour qu'un ordre de souscription soit accepté, il doit être accompagné d'un Bulletin de Souscription, daté, signé et précisant le montant de la souscription ou le nombre entier d'Actions souscrites, par lequel l'investisseur reconnaît avoir été informé qu'une souscription d'Actions de la SPPPICAV, directement ou par l'intermédiaire d'une autre personne, est réservée aux Investisseurs Autorisés, et informé que la SPPPICAV est soumise aux règles applicables aux Sociétés Professionnelles de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (le « **Bulletin de Souscription** »).



### 5.5.1.2. Montant minimum de souscription initiale

Le montant minimum de souscription initiale est d'un million d'euros 1 000 000 EUR.

Aucun montant minimum de souscription ultérieure n'est requis.

### 5.5.1.3. Période de souscription

La Société de gestion a décidé de fixer une Période de Souscription Initiale qui commence à la date d'enregistrement de la SPPPICAV et se termine dix-huit (18) mois plus tard (la « **Période de Souscription Initiale** »). Aucune souscription d'Actions ne sera acceptée après le dernier jour de la Période de Souscription Initiale.

Toutefois, la Société de Gestion peut décider de mettre fin à la Période de Souscription Initiale à tout moment par anticipation.

La Société de Gestion peut décider d'ouvrir une Nouvelle Période de Souscription à tout moment à sa seule discrétion pendant toute la durée de la SPPPICAV (la « **Nouvelle Période de Souscription** »).

### 5.5.1.4. Suspension des souscriptions

La Société de Gestion peut, à tout moment, décider de suspendre les souscriptions dès lors que la somme des souscriptions totales de tous les Actionnaires excède 80 millions d'euros ou si, selon son avis, les conditions de marché prévalant dans le secteur immobilier sont telles que la Société de Gestion ne peut, dans l'intérêt des Actionnaires, procéder à aucune acquisition d'Actifs Immobiliers.

La Société de Gestion mettra fin à la suspension des souscriptions dès que les conditions ayant conduit à cette suspension n'existeront plus.

Les actionnaires seront informés de la fermeture/réouverture temporaire des souscriptions au plus tard dix (10) Jours Ouvrés avant la Date de Centralisation des Souscriptions (telle que définie ci-dessus à l'article 5.5.1.1) à laquelle la décision de la Société de Gestion prendra effet.

### 5.5.1.5. Déclaration de franchissement du seuil de 10 %

Les actionnaires doivent informer la Société de Gestion, au moment de la souscription, s'ils franchissent le seuil de 10 % des Actions de la SPPPICAV. Ce seuil est calculé par référence au Nombre Total d'Actions émises par la SPPPICAV tel qu'indiqué par la Société de Gestion lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

### 5.5.1.6. Délai de livraison

Le délai de livraison des Actions, à savoir la période entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Actions par le Dépositaire, est de vingt-huit (28) Jours Ouvrés maximum.

Par exemple, les Actions qui sont souscrites à la Valeur Liquidative le 31 décembre 2021 seront livrées au plus tard le 9 février 2022. Cet exemple ne tient pas compte des retards qui peuvent survenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

### 5.5.1.7. Paiement des souscriptions d'Actions

#### (a) Nature et valeur des souscriptions

Les souscriptions d'Actions sont effectuées pour un montant exprimé en euros. Elles sont, en principe, payées en numéraire. Les apports en nature sont soumis à l'accord préalable de la Société de Gestion et sont effectués selon les modalités précisées dans les Statuts.

Les souscriptions par apport en nature peuvent être effectuées au moment de la constitution de la SPPPICAV ou postérieurement à celle-ci. Les souscriptions d'Actions par apport en nature postérieures à la constitution de la SPPPICAV ne sont possibles que si le Montant Libéré (tel que défini ci-dessous) a été entièrement libéré.

Le Prix de Souscription des Actions (le « **Prix de souscription** ») est égal :

- jusqu'à la première détermination de la Valeur Liquidative telle que prévue à l'article 5.2 ci-dessus, à la valeur nominale des Actions, telle que définie à l'article 5.1 ci-dessus, majorée de la commission de souscription acquise et non acquise spécifiée aux articles 5.5.1.8 et 5.5.1.9 ci-dessous ;
- à partir de la première Date de Détermination de la Valeur Liquidative, à la prochaine Valeur Liquidative connue déterminée conformément à l'article 5.2 ci-dessus, majorée de la commission de souscription acquise et non acquise spécifiée aux articles 5.5.1.8 et 5.5.1.9 ci-dessous.

#### (b) Paiement fractionné pour les souscriptions

##### (i) Versement Initial

Conformément à l'article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier, les Actionnaires sont tenus de verser, à une date précisée par la Société de Gestion, un montant minimum égal à un certain pourcentage de l'Engagement Total (le « **Versement Initial** »), qui sera précisé par la Société de Gestion dans le Bulletin de Souscription.

Pour les Actionnaires souscrivant des actions après la Période de Constitution, le Versement Initial est égal au pourcentage de leur Engagement Total appelé auprès des Actionnaires précédemment admis, plus les commissions de souscription applicables.

##### (ii) Appels de capitaux supplémentaires

Le solde de l'Engagement total (le « **Montant non Versé** ») de chaque Actionnaire sera libéré lors d'Appels de capitaux successifs par la Société de Gestion (chacun, un « **Appel de Capitaux** »).

Les Appels de Capitaux seront notifiés aux Actionnaires par tout moyen approprié que la Société de Gestion pourra décider, au moins cinq (5) Jours Ouvrés avant leur date limite de paiement (la « **Date d'Echéance** »).

Les paiements pour chaque Appel de fonds doivent être effectués au plus tard à la Date d'Echéance, le transfert correspondant devant avoir été reçu par le Dépositaire au plus tard à 16 heures (heure de Paris) à la Date d'Echéance.

En souscrivant, les Actionnaires s'engagent irrévocablement à exécuter toutes les obligations qui leur incombent lorsque des Appels de Capitaux sont effectués.

Pour toutes les Actions qui n'ont pas été entièrement libérées, l'Actionnaire et tous ses successeurs ou ayants droit sont conjointement et solidairement responsables du montant non libéré de ces Actions.

En outre, si un Associé ne verse pas une somme appelée par la Société de Gestion aux échéances prévues ci-dessus, les sanctions prévues à l'article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier sont applicables.

#### 5.5.1.8. Commission de souscription non acquise par la SPPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPPICAV peut revenir à la Société de Gestion ou à un commercialisateur des actions de la SPPPICAV pour la commercialisation de ces actions. Le montant ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 5% de la Valeur Liquidative des Actions souscrites.

La commission de souscription non acquise à la SPPPICAV est payée intégralement lors du Versement Initial.

Le pourcentage exact de la commission de souscription non acquise à la SPPPICAV est mentionné dans le Bulletin de Souscription

#### 5.5.1.9. Commission de souscription acquise à la SPPPICAV

Conformément à l'article 422-129 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« **RG AMF** »), une commission de souscription acquise à la SPPPICAV est prélevée lors de chaque souscription pour couvrir les droits, frais, honoraires et taxes supportés par la SPPPICAV ou ses filiales lors de la constitution ou de la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription, dont l'objet est de rétablir l'égalité entre les Actionnaires de la SPPPICAV comme prévu ci-après, est intégralement conservée par la SPPPICAV. Le taux de cette commission, applicable à l'ensemble des Actions ne peut dépasser un plafond fixe permanent de vingt (20%) du Prix de Souscription des Actions souscrites.

Le taux de la commission de souscription applicable aux souscriptions sera revu au moins une fois par an 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, ainsi que de la durée moyenne de détention des Actions par les Actionnaires.

Frais prélevés lors de chaque souscription	Base de calcul	Taux
Commission de souscription acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	20% TTC maximum <sup>1</sup>
Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	5% TTC maximum <sup>2</sup>

Les actionnaires seront informés des taux réels des commissions de souscription acquises et non acquises par la SPPPICAV par la Société de Gestion sur demande.

Les taux des commissions de souscription acquises et non acquises seront spécifiés dans le Bulletin de Souscription.

#### 5.5.2. RACHAT D' ACTIONS – PÉRIODE DE BLOCAGE

Conformément à l'article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier, les Actions de la SPPPICAV ne peuvent être rachetées qu'à l'expiration d'une période de dix (10) ans à compter de la Date de Constitution de la SPPPICAV (la « **Période de Blocage** »).

Après la Période de Blocage, le montant payé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative moins les frais et commissions applicables tels que spécifiés à l'article 5.5.2.4.

##### 5.5.2.1. Modalités de passation des ordres et entité responsable de l'acceptation des ordres de rachat

Après la Période de Blocage, les ordres de rachat sont centralisés par la Société de Gestion.

Les ordres de rachat seront reçus par la Société de Gestion avant midi (12) (heure de Paris), au plus tard un (1) Jour Ouvré avant la Date de Détermination de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Rachats** »).

Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la prochaine Valeur Liquidative déterminée après la Date de Centralisation des Rachats (en d'autres termes, à cours inconnu).

Les ordres de rachat sont exécutés par nombre d'Actions exprimé en nombre entier ou en centièmes.

1. S'agissant des commissions de souscriptions et de rachats acquises à la SPPPICAV, le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement utilisé est fixé par la société de gestion de portefeuille 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 de portefeuille en informe les investisseurs au moment de la souscription et/ou du rachat des parts ou actions par celle-ci ainsi que les conditions dans lesquelles ce taux peut être réduit.

2. S'agissant des commissions de souscriptions et de rachats non acquises à la SPPPICAV, le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement utilisé est fixé par la société de gestion de portefeuille 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 de portefeuille en informe les investisseurs au moment de la souscription et/ou du rachat des parts ou actions par celle-ci ainsi que les conditions dans lesquelles ce taux peut être réduit.

### 5.5.2.2. Suspension des rachats

#### (a) Actionnaires détenant plus de 20 % du capital social

Conformément à l'article L. 214-45 du Code monétaire et financier, lorsqu'un Actionnaire détenant plus de 20% et moins de 99% des Actions en circulation de la SPPPICAV demande le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 2% du nombre total d'Actions émises par la SPPPICAV, le rachat des Actions de la SPPPICAV par cet Actionnaire pourra être temporairement suspendu par la Société de Gestion.

Dans ce cas, et après en avoir informé l'Actionnaire, l'ordre sera annulé, ne sera pas centralisé et devra être resoumis dans son intégralité lors d'une prochaine centralisation.

#### (b) Suspension des demandes de Rachats supérieures à 0,1% du nombre d'Actions

À l'issue de la Période de Blocage visée à l'article 5.5.2 et pendant une période de cinq (5) ans à compter de la fin de la Période de Blocage, lorsque les demandes de rachat d'Actions sont supérieures à 0,1% du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV, calculé sur la base de la Valeur Liquidative suivante, les demandes de rachat des Actions de la SPPPICAV ne pourront être exécutées par la Société de Gestion pour la partie des ordres de rachat qui excède au total 0,1% du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV.

La partie de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée sous réserve de la publication de la Valeur Liquidative dans les mêmes conditions que ci-dessus. Chaque demande de rachat émanant des Actionnaires sera traitée au prorata du nombre d'Actions pour lesquelles le rachat est demandé.

L'Actionnaire de la SPPPICAV qui a demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux dispositions qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des raisons qui le justifient et des conditions d'exécution ci-dessous.

La liquidité doit s'envisager sur le long terme, à l'expiration de la durée de vie de la SPPPICAV fixée à 15 ans.

#### (c) Circonstances exceptionnelles

La Société de Gestion peut décider de suspendre les rachats d'Actions de la SPPPICAV si des circonstances exceptionnelles surviennent et si l'intérêt général des Actionnaires l'exige. Dans ce cas, la Société de Gestion notifiera à l'AMF et aux Actionnaires les raisons et les modalités de la suspension des rachats au plus tard à la date à laquelle cette suspension prend effet.

### 5.5.2.3. Délai de règlement

Sous réserve de liquidité de la SPPPICAV, la période entre la Date de Centralisation des Rachats et la date à laquelle les rachats sont réglés par le Dépositaire est de six (6) mois maximum.

### 5.5.2.4. Commission de rachat retenue ou non par la SPPPICAV

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

Frais prélevés lors de chaque rachat	Base de calcul	Taux
Commission de rachat acquise ou non acquise par la SPPPICAV	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	Néant

## 6 - FRAIS ET COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Net	2,50% TTC maximum par an dont 1,50% maximum au bénéfice de la Société de Gestion
	Valeur globale des actifs gérés	1,25% maximum par an dont 0,75% maximum au bénéfice de la Société de Gestion
Frais d'exploitation immobilière	Actif Net	5,0% TTC maximum par an en moyenne sur les trois prochaines années*
	Valeur globale des actifs gérés	2,5% TTC maximum par an en moyenne sur les trois prochaines années*
Frais relatifs aux transactions sur les actifs immobiliers :		
Frais relatifs aux transactions sur les actifs immobiliers, à l'exclusion des commissions de négociation relatives aux investissements et aux arbitrages sur les actifs immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SPPPICAV ou valeur théorique des biens et droits immobiliers concernés à la date d'interruption de l'exploitation, lorsque celle-ci est interrompue pour quelque raison que ce soit.	20% TTC maximum
Commission de transaction relative aux investissements et à l'arbitrage sur les Actifs Immobilier	Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SPPPICAV ou valeur théorique des biens et droits immobiliers concernés à la date d'interruption de l'exploitation, lorsque celle-ci est interrompue pour quelque raison que ce soit.	5,00% TTC maximum
Commission de mouvement liées aux opérations sur Actifs Financiers	Valeur d'acquisition ou de cession	5,00% TTC maximum
Commission de surperformance revenant à la Société de Gestion	Actif net	Aucune commission de performance ne sera versée à la société de gestion.

\* Ces frais feront l'objet chaque année d'une information spécifique avec une estimation sur trois ans glissant.

La SPPPICAV est redevable de certains frais et commissions. Elle doit verser à la Société de Gestion : des frais de fonctionnement et de gestion de manière récurrente (6.1) et, ponctuellement, des frais liés à la nature immobilière des actifs qu'elle détient (6.2).

Les frais spécifiés en TTC, tiennent compte d'un taux de TVA à 20%, et pourront être ajustés en fonction des éventuelles variations du taux de TVA.

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

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre (frais de transaction, frais de conseils divers, etc.).

### 6.1. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais récurrents supportés par la SPPPICAV pour son fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, de la commission de surperformance et des frais et commissions de transaction.

La SPPPICAV paie donc les honoraires de la Société de Gestion pour ses prestations relatives à ce qui suit :

- la gestion de la SPPPICAV (fund management immobilier), à savoir l'élaboration de la stratégie d'investissement et du plan d'investissement global de la SPPPICAV ainsi que la répartition entre la Poche Immobilière et la Poche Financière, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la réflexion sur le financement des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, des Actifs Financiers, la détermination des modalités de réalisation de la Poche Immobilière et de la Poche Financière de la SPPPICAV, les services relatifs à ses obligations d'information à l'égard de l'AMF et des Actionnaires, et la préparation d'un rapport annuel de gestion et de documents d'information périodique ;
- la gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment la préparation d'un plan de travaux quinquennal tel que requis par l'article 422-164 du RG AMF et sa mise à jour ;
- le suivi de la structuration immobilière dans le cadre de l'acquisition ou de la cession des actifs visés à l'article L. 214-36-I - 1) à 3) et 5) du Code monétaire et financier et le suivi de la gestion des Actifs Immobiliers ;
- les contributions dues pour la gestion de l'OPCI en application du e) du 4° du II de l'article L. 621-5-3 du Code monétaire et financier.

La commission de gestion revenant à la Société de Gestion est payable trimestriellement.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPPICAV prend également en charge l'ensemble des frais et charges récurrents énumérés ci-dessous :

- les honoraires et frais relatifs à l'administration de la SPPPICAV et à ses affaires sociales, notamment ceux du Dépositaire, des commissaires aux comptes, les éventuels frais de publicité légale et les honoraires de la fonction de gestion comptable déléguée ;
- les honoraires professionnels relatifs à l'évaluation des actifs, notamment ceux de l'expert externe en évaluation.

## 6.2. Frais d'exploitation immobilière

Ces frais couvrent l'ensemble des honoraires et frais relatifs à la gestion de la Poche Immobilière, notamment ceux relatifs aux travaux (élaboration des plans de travaux et leurs mises à jour notamment) en fonction de la stratégie de la SPPPICAV et des conditions de marché.

La SPPPICAV supporte essentiellement les frais visés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas répercutés sur les locataires et ne peuvent être capitalisés dans les comptes de la SPPPICAV :

- toutes les charges dues sur les Actifs Immobiliers y compris les droits, taxes et redevances relatifs aux Actifs Immobiliers qui ne sont pas répercutés sur les occupants, notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux ou locaux commerciaux, les charges telles que l'éclairage, l'eau, le chauffage, la climatisation, la ventilation et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quelle qu'elle soit, les primes d'assurance et la commission de courtage y afférente, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires professionnels d'administration et de gestion des biens, tous les frais, droits et charges liés à la détention de parts ou actions de sociétés immobilières ;
- tous les frais de commercialisation des baux, notamment les honoraires et commissions relatifs à la mise en location des biens et à la recherche de locataires, ainsi que les frais et charges de gestion y afférents ;
- les honoraires de la Société de Gestion dans le cadre du conseil et du pilotage des éventuels travaux de rénovation des actifs ;
- tous les frais d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les biens et leurs équipements, y compris tous les honoraires des services techniques et juridiques associés (architectes, géomètres, maîtres d'ouvrage délégués, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) et tous les droits, taxes et honoraires y afférents ;
- des honoraires divers de conseillers, relatifs notamment à la gestion de litiges ou d'autres entités impliquées dans le fonctionnement de la SPPPICAV, sous réserve que ces honoraires soient sans rapport avec un litige lié à un manquement contractuel ou à l'inexécution d'une obligation légale ou réglementaire par la Société de Gestion.

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

### 6.3.1. FRAIS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR ACTIFS IMMOBILIERS HORS COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS

Les frais suivants relatifs aux transactions immobilières sont payables en plus de la commission de transaction :

- tous les honoraires relatifs à l'acquisition ou à la vente d'Actifs Immobiliers, notamment les honoraires pour l'achat ou la vente de tous Biens immobiliers et droits ou titres de sociétés immobilières, les émoluments des notaires, les honoraires de conseil, les commissions des agents ;
- les frais documentaires, les droits et taxes relatifs à tous actes ou documents, les honoraires de commissaires aux comptes, de géomètres et d'évaluateurs immobiliers, les honoraires et frais d'audits techniques, juridiques ou fiscaux, que ces acquisitions ou ventes soient ou non effectivement réalisées ou interrompues ou abandonnées pour quelque raison que ce soit ;
- tous les frais relatifs au financement de l'acquisition ou de la construction d'un Bien Immobilier, que ces acquisitions ou constructions soient ou non effectivement réalisées, interrompues ou abandonnées pour quelque raison que ce soit, ainsi que toutes les commissions, intérêts, frais de couverture de taux d'intérêt et frais de garantie relatifs à ce financement et à son remboursement.

Ces frais sont partiellement couverts par la commission de souscription acquise à la SPPPICAV lorsque celle-ci est prélevée.

### 6.3.2. COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS

Les commissions de transaction sur les investissements et les arbitrages couvrent l'ensemble des prestations réalisées par la Société de Gestion.

Elles sont déterminées par référence à un taux basé sur le montant de la transaction : pour les acquisitions, il s'agit du montant (hors TVA) de l'investissement, hors droits et frais ; pour les ventes, il s'agit du prix net du vendeur, après déduction des droits et frais.

Les détails de la base et du taux de ces commissions sont fournis dans le tableau ci-dessus.

### 6.3.3. COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES À L'INVESTISSEMENT EN VALEURS MOBILIÈRES

Les frais de transaction sur les Actifs Financiers comprennent les frais d'intermédiaires (courtage, etc.) et la commission de négociation, le cas échéant, qui peuvent être facturés sur chaque transaction, notamment par le Dépositaire.

Les détails de la base et du taux de ces commissions sont fournis dans le tableau ci-dessus.

## 6.4. Frais indirects

Les frais indirects comprennent ceux supportés par la SPPPICAV relatifs à son investissement dans les Actifs Immobiliers et Financiers sous-jacents. Ces frais indirects sont inclus dans les tarifs mentionnés dans le tableau ci-dessus lorsque la SPPPICAV prévoit d'investir indirectement plus de 20 % de ses actifs dans des Actifs Immobiliers et/ou Financiers.

Pour plus de détails sur les frais réels facturés à la SPPPICAV, veuillez-vous référer aux documents d'information périodiques. Les actionnaires trouveront également des informations complémentaires dans le rapport annuel de la SPPPICAV.

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

## **7 - ORGANE DE GOUVERNANCE**

La SPPPICAV a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée par un ou plusieurs Actionnaires. En matière de gouvernance, elle est soumise aux dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales et à celles du Code monétaire et financier relatives à la SPPPICAV. Le titre 3 des Statuts énonce l'ensemble des dispositions applicables à la gestion et au contrôle de la SPPPICAV.

### **7.1. Président de la SPPPICAV**

La Société de Gestion assure la présidence de la SPPPICAV.

La Société de Gestion agit en qualité de Président de la SPPPICAV, sous sa seule responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les statuts, pour toute la durée de vie de la SPPPICAV.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations, et sous les mêmes responsabilités, que s'il exerçait la fonction de Président en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente. Si la Société de Gestion met fin aux fonctions de son représentant, elle doit simultanément désigner un représentant de remplacement.

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'associés, ou à d'autres organes, le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPPICAV. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux qui lui sont expressément conférés par la loi et les Statuts.

Le Président représente la SPPPICAV dans ses relations avec les tiers.

Sous réserve de ne pas déléguer l'intégralité de ses pouvoirs, le président peut, dans les limites de ses attributions, et des conditions fixées par la loi et le règlement général de l'AMF, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque. L'utilisation par la Société de Gestion de cette faculté de déléguer partiellement ses pouvoirs, ainsi que la révocation de cette dernière, donneront lieu à l'information du Dépositaire.

### **7.2. Durée des fonctions**

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire, sous réserve que le remplacement ait été au préalable agréé par l'AMF.

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des Associés par lettre recommandée.

La Société de Gestion peut être révoquée à tout moment de son mandat de Président, avec un préavis de trois (3) mois et par décision des Associés, sous réserve que le remplacement ait été au préalable agréé par l'AMF.

## **8 - ÉVALUATION ET COMPTABILISATION**

### **8.1. Évaluation des actifs nets pour déterminer la Valeur Liquidative**

La Valeur Liquidative est égale à la valeur des actifs nets divisée par le nombre total d'actions.

#### **8.1.1. ACTIFS IMMOBILIERS**

Les Actifs Immobiliers sont évalués semestriellement à leur valeur de marché sur la base des valeurs d'expertise fournies par l'expert externe en évaluation. La Société de Gestion détermine trimestriellement, sous sa propre responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

Ces actifs sont évalués à leur valeur de marché, hors taxes et hors droits.

La SPPPICAV désigne un expert externe en évaluation pour une durée de quatre (4) ans. Conformément à l'article L. 214-149 du Code monétaire et financier, l'évaluateur immobilier, agissant en toute indépendance, établit sous sa responsabilité un rapport écrit de synthèse sur l'accomplissement de sa mission.

Le RG AMF définit la mission de l'expert externe en évaluation, notamment ses devoirs, les règles d'évaluation et l'établissement du rapport.

#### **8.1.2. VALORISATION DES IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION**

Les immeubles en construction sont évalués à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché sur plan (VEFA) à la date d'évaluation. Si des modèles financiers prospectifs sont utilisés, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et des incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les Actifs Immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus au prix de revient. Si les valeurs ont baissé, la valeur de l'actif est revue à la baisse.

#### **8.1.3. ÉVALUATION DES DROITS DU PRENEUR DE CRÉDIT DANS LE CADRE DES CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER**

Les contrats de crédit-bail immobilier seront évalués sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des biens concernés, fournies par l'expert immobilier, corrigées des paiements restant à effectuer à la date considérée et des valeurs de levée d'option de fin de contrat.

#### **8.1.4. PARTICIPATIONS DIRECTES OU INDIRECTES DANS DES SOCIÉTÉS VISÉES À L'ARTICLE L. 214-36 I - 2, 3 ET 5 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER**

Les participations dans les portefeuilles d'investissement sont évaluées à leur valeur de marché. Cette évaluation est basée sur la valeur nette comptable ajustée de la participation.

La prise en compte des frais d'acquisition dans l'évaluation des sociétés immobilières pourra faire l'objet d'un étalement sur cinq ans.

#### **8.1.5. PRÊTS D'ACTIONNAIRES**

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale, majorée des intérêts courus pour la période concernée, en tenant compte, le cas échéant, de toute provision pour dépréciation.

### **8.2. Endettement**

Les emprunts sont évalués à leur valeur contractuelle, c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est probable que l'emprunt sera remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en tenant compte des conditions contractuelles spécifiées dans le contrat de prêt.

### **8.3. Options retenues à des fins comptables**

#### **8.3.1. PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX**

La SPPPICAV établit ses comptes conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes comptables généraux s'appliquent :

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

La méthode de base utilisée pour enregistrer les actifs dans les comptes est la méthode du coût historique, sauf pour l'évaluation du portefeuille.

La devise comptable est l'euro.

En cas d'indisponibilité des données financières nécessaires à l'évaluation, la Société de Gestion réunira son comité de valorisation afin de déterminer sous sa responsabilité la valorisation des actifs concernés. Elle en informera le commissaire aux comptes de la SPPPICAV le cas échéant.

#### **8.3.2. OPTIONS COMPTABLES**

Les entrées et les sorties de biens immobiliers indirects sont comptabilisées charges comprises.

Les loyers sont comptabilisés en produits sur la base des loyers courus et des conditions de location.

Les entrées et les sorties de titres financiers sont comptabilisées hors frais.

#### **8.3.3. COMPTE DE RÉGULARISATION DES REVENUS ET DES PLUS-VALUES**

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet d'assurer l'égalité de traitement entre les Actionnaires en ce qui concerne les revenus perçus, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

##### **8.3.3.1. Méthode de calcul du risque global**

Approche par les engagements.

## 9 - RÉGIME FISCAL

Une note générale sur le régime fiscal applicable à une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable est disponible pour les investisseurs sur demande écrite auprès de la Société de Gestion.

Les informations fournies par la Société de Gestion ne sauraient dispenser d'un conseil fiscal individuel personnalisé et l'attention des Actionnaires est attirée sur le fait que l'imposition des plus-values et des revenus peut dépendre de la situation fiscale individuelle des Actionnaires.

Il est recommandé de consulter son propre conseiller fiscal pour évaluer les conséquences fiscales d'un investissement dans la SPPPICAV en fonction de sa situation personnelle.

## 10 - AFFECTATION DU RÉSULTAT

### 10.1. Distributions

Les montants distribuables sont décidés chaque année par l'assemblée générale des actionnaires et représentent, conformément à l'article L. 214-69 alinéa II du Code monétaire et financier :

- un minimum de 85% du résultat net d'exploitation de la SPPPICAV, après application, le cas échéant, des abattements notionnels autorisés par la réglementation ; et
- un minimum de 50% des plus-values immobilières réalisées par la SPPPICAV.

La Société de Gestion peut distribuer des acomptes sur dividendes.

## 11 - INFORMATION DES ACTIONNAIRES

Les documents d'information relatifs à la SPPPICAV sont les suivants :

- le rapport annuel comprenant, conformément à l'article 422-169 du RG AMF, le rapport de gestion, les comptes annuels, le rapport des commissaires aux comptes ;
- les documents d'information périodique ;
- un rapport semestriel spécifique comprenant l'ensemble des frais prélevés au cours du dernier semestre.

Ces documents d'information peuvent être obtenus gratuitement par les Actionnaires sur simple demande écrite adressée à la Société de Gestion.

Lorsqu'un Actionnaire demande à recevoir ces documents sous forme papier, ils lui sont envoyés dans un délai d'une semaine à compter de la réception de la demande et les frais liés à leur envoi par voie postale peuvent lui être facturés.

### 11.1. Rapport annuel

Le rapport annuel de gestion contient l'ensemble des informations requises par l'article R. 214-123 du Code monétaire et financier.

### 11.2. Documents d'information périodique

Conformément à l'article 422-184 du RG AMF, la SPPPICAV établit un document d'information périodique (« rapport semestriel ») à la fin du premier semestre de chaque exercice.

Ce document d'information doit être publié dans un délai de huit (8) semaines au plus tard à compter de la fin de chaque semestre.

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé gratuitement par courrier ou par e-mail avec accusé de réception.

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

- les informations relatives au pourcentage d'actifs de la SPPPICAV faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPPICAV ;
- le profil de risque actuel de la SPPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques ;
- sont communiqués gratuitement par la Société de Gestion aux Actionnaires à tout moment sur demande écrite auprès de la Société de Gestion, et tout changement substantiel concernant ces informations leur sera communiqué par la Société de Gestion dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés.

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

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

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



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

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

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

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

### **11.3. Droit applicable - Compétence**

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

### **11.4. Réclamation**

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter Sofidy :

- Par courriel à [reclamations.clients@sofidy.com](mailto:reclamations.clients@sofidy.com), ou à votre interlocuteur habituel au sein du Service des Associés.
- Par courrier : Sofidy – Service des Associés – 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.
- Par fax au 01 69 87 02 01.

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception de votre demande dans les 10 jours suivant sa réception.
- Traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa réception.
- Vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa réception.

Pour votre information, l'AMF dispose d'un service de médiation qui peut être saisi dans le cadre de litiges relatifs au fonctionnement des marchés (Médiateur de l'AMF – 17, place de la Bourse – 75082 PARIS CEDEX 02. Télécopie : 01 53 45 59 60). Vous pouvez retrouver toutes les informations sur ce médiateur et sur la charte de médiation sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org). Si votre réclamation concerne la souscription d'un contrat d'assurance-vie, elle relève de la compétence du service de médiation de l'Assurance (Médiateur de l'Assurance – TSA 50110 – 75441 PARIS Cedex 09).

### **11.5. Autres informations**

La SPPICAV a été agréée en France par l'AMF le 19 novembre 2021 sous le numéro d'agrément SPI20210031.

Elle a été créée le 15/11/2021.

Le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) contient des informations supplémentaires sur la liste des documents réglementaires et toutes les dispositions pertinentes en matière de protection des investisseurs.

Le présent Prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription.

## ANNEXE - DÉFINITIONS

Actif Financier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 6° à 10° du Code monétaire et financier
Actif Immobilier	Désigne les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV, tels que mentionnés à l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du Code monétaire et financier.
Actif de la SPPPICAV	Désigne la somme de l'Actif Financier et de l'Actif Immobilier.
Actif Net	Désigne la Valeur Liquidative de la SPPPICAV multipliée par le Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV selon la méthode définie dans le Prospectus.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs action(s) de la SPPPICAV.
Actionnaire(s)	Désigne tout détenteur d'Actions de la SPPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Appel de Capitaux	Désigne un avis émis par la Société de Gestion adressé aux Actionnaires les invitant à libérer une partie spécifiée de leur Engagement Total.
Bulletin de Souscription	Désigne le formulaire de souscription à signer par chaque Actionnaire lors de la souscription d'Actions, tel que défini à l'article 5.5.1.1.
Cession d'Actions	Désigne toute vente, cession, transfert, échange, apport, nantissement, charge ou octroi à titre de garantie, sous quelque forme que ce soit, par un Actionnaire de tout ou partie de ses Actions.
Date de Centralisation des Rachats	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par le Dépositaire, telle que définie à l'article 5.5.2.1.
Date de Centralisation des Souscriptions	Signifie la date limite de réception des ordres de souscription par le Dépositaire, telle que définie à l'article 5.5.1.1.
Date d'Échéance	Signifie la date limite pour le paiement d'un appel de fonds, tel que défini à l'article 5.5.1.8.
Engagement Total	Désigne, en ce qui concerne un Actionnaire, le montant que cet Actionnaire s'est engagé à investir dans la SPPPICAV.
FIA	Désigne un fonds d'investissement alternatif régi par les articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
Investisseur Autorisé	À la signification qui lui est donné à l'Article 2.5.
Investissement	Désigne tout investissement détenu directement ou indirectement par la SPPPICAV.
Jour Ouvré	Désigne un jour (qui n'est ni un samedi, ni un dimanche, ni un jour férié) où les banques sont normalement ouvertes en France.
Montant non Versé	Désigne, en ce qui concerne un Actionnaire, le solde de l'Engagement total disponible pour le paiement d'Appels de capitaux successifs par la Société de Gestion.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPPICAV qui ont été émises.
Nouvelle Période de Souscription	Désigne la période spécifiée à l'article 5.5.1.3.
OPCVM	Désigne les organismes de placement collectif en valeurs mobilières régis par les articles L. 214-2 et suivants du Code monétaire et financier.
Période de Blocage	Désigne la période de dix (10) ans à compter de la Date de Constitution de la SPPPICAV spécifiée à l'article 5.5.2 pendant laquelle les rachats d'Actions par la SPPPICAV ne sont pas autorisés.
Période de Constitution	Désigne la période de constitution qui se termine à la date de dépôt des fonds représentant le capital social initial de la SPPPICAV auprès du Dépositaire.
Période de Souscription Initiale	Désigne la période spécifiée à l'article 5.5.1.3.
Période d'Investissement	Désigne la période telle que définie à l'article 4.3.1.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des Actions spécifié à l'article 5.5.1.7.
Prospectus	Désigne ce prospectus.
Ratio d'Endettement	Signifie le ratio d'endettement spécifié dans l'article 4.3.5.1.
RG AMF	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.
Société de Gestion	Désigne Sofidy.
Statuts	Désigne les Statuts de la SPPPICAV.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur nette d'inventaire de chaque Action, déterminée en divisant la valeur nette d'inventaire de la SPPPICAV par le nombre total d'Actions selon la méthode décrite dans le Prospectus.
Versement Initial	Désigne le versement initial tel que défini à l'article 5.5.1.7.

## Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

**Nom du produit :** SOREF1 (Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable de droit français).

**Identifiant légal :** SPI20210031

Est-ce que le produit financier a un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Le produit financier réalisera a minima une part d'investissements durables ayant des objectifs environnementaux de : ... %. <input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne. <input type="checkbox"/> Dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.	<input checked="" type="checkbox"/> Le produit financier promeut des caractéristiques Environnementales/ Sociales (E/S), et bien qu'il n'ait pas d'objectif d'investissements durables, il aura une part minimale de 100 % d'investissement durables. <input type="checkbox"/> Avec un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne. <input checked="" type="checkbox"/> Avec un objectif environnemental dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne. <input type="checkbox"/> Avec un objectif social.
<input type="checkbox"/> Le produit financier réalisera a minima une part d'investissements durables ayant des objectifs sociaux de : ... %.	<input type="checkbox"/> Le produit financier promeut des caractéristiques E/S, mais ne fera pas d'investissements durables.

### QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES SONT PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOREF1 géré par Sofidy promeut trois caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'une étude écologue pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées par ces études.

### QUELS INDICATEURS SONT UTILISÉS POUR MESURER L'ATTEINTE DE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOREF1 met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOREF1, trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup> :

- Intensité énergétique en kWhEF/m<sup>2</sup>, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés.

### QUELS SONT LES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER A L'INTENTION D'ATTEINDRE ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE CONTRIBUE-T-IL À LA RÉALISATION DE CES OBJECTIFS ?

Le fonds SOREF1 s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, à savoir 100 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

#### Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

#### Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

#### Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET<sup>3</sup> au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

3. Dispositif Éco Efficacité Tertiaire.

## COMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND PARTIELLEMENT FAIRE, NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE SIGNIFICATIF À UN QUELCONQUE OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

SOREF1 met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOREF1, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOREF1, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

## COMMENT LES INDICATEURS DES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ONT-ILS ÉTÉ PRIS EN COMPTE ?

### Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Sofidy a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en GWh/m<sup>2</sup> ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total.

La quantification de ces incidences négatives se fera annuellement et sera divulguée dans le rapport périodique du fonds, ainsi que sur son site web.

Incidence négative sur la durabilité	Unité	Description
<b>Énergies fossiles</b> 17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie Européenne exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
<b>Efficacité énergétique</b> 18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, leur deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.

### Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

<b>Émissions de gaz à effet de serre</b> 18. Émissions de GES	Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 et Scope 2 générées par les actifs immobiliers	Le secteur du bâtiment représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
<b>Consommation d'énergie</b> 19. Intensité énergétique	GWh/m <sup>2</sup>	Des réglementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers, notamment le Dispositif Énergie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires.

### Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

SOREF1 souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire qui permet d'identifier les grands enjeux du marché.

SOREF1 priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité).

## COMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES SONT-ILS ALIGNÉS AVEC LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE POUR LES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET LES PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME ?

Non concerné.

*La Taxinomie Européenne énonce un principe de DNSH (Do not significant harm) selon lequel les investissements alignés sur la taxinomie ne doivent pas nuire de manière significative aux objectifs de la Taxinomie Européenne.*

Le principe de DNSH ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent compte des critères de l'Union Européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.*

## EST-CE QUE LE PRODUIT FINANCIER PREND EN COMPTE LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Oui

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentés dans le tableau ci-dessus.

Ces indicateurs feront l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique et sur le site web du fonds.

Non

## QUELLE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT LE PRODUIT FINANCIER SUIVIT-IL ?

La stratégie d'investissement globale du SOREF1 consiste à constituer un portefeuille à travers :

▪ pour la composante du portefeuille immobilier :

La Poche Immobilière comprendra des Actifs Immobiliers détenus directement et / ou indirectement qui peuvent être loués à un ou plusieurs locataires. La SPPPICAV investira indirectement dans des Actifs Immobiliers par l'acquisition d'actions de sociétés non cotées contrôlées par la SPPPICAV. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; et

▪ pour la partie instruments financiers et liquidités :

La Poche Financière sera investie exclusivement en actifs liquides, tels que :

- des dépôts à terme dont l'échéance est inférieure à douze mois ;
- des bons du Trésor ;
- des titres de créances négociables ;
- des obligations émises ou garanties par un État européen ;
- des parts ou actions d'OPCVM/FIA monétaires ou obligataire.

## QUELS SONT LES ÉLÉMENTS CONTRAIGNANTS DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT UTILISÉE POUR SÉLECTIONNER LES INVESTISSEMENTS PERMETTANT D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Dans le processus d'investissement du fonds SOREF1, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes ;
- Les sources d'énergie, en vérifiant les équipements techniques présents sur l'actif immobilier ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

Le fonds SOREF1 s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie Européenne ».

## QUEL EST LE TAUX MINIMUM ENGAGÉ POUR RÉDUIRE LE PÉRIMÈTRE DES INVESTISSEMENTS ENVISAGÉS PRÉALABLEMENT À L'APPLICATION DE CETTE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Non concerné.

## QUELLE EST LA POLITIQUE D'ÉVALUATION DES BONNES PRATIQUES DE GOUVERNANCE DES ENTREPRISES BÉNÉFICIAIRES ?

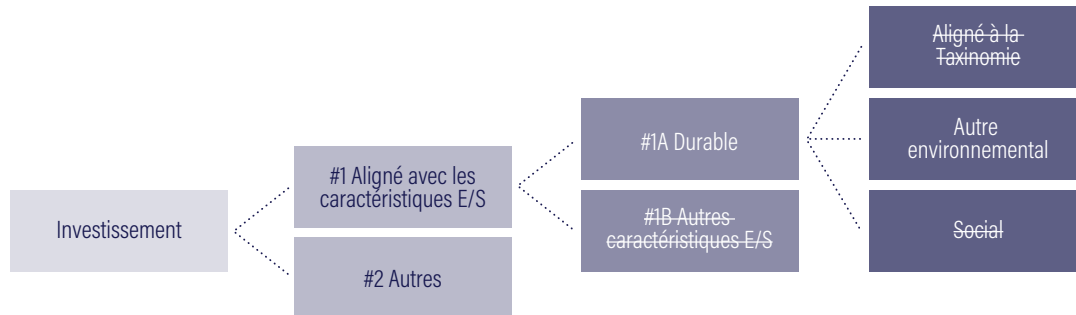
Non concerné.

## QUELLE EST LA RÉPARTITION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

SOREF1 s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0% des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100% des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 0% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 100% des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
    - 0% ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
    - 100% ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
    - 0% ont un objectif social.

SOREF1 n'est pas concerné par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.



## COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DÉRIVÉS ATTEINT-ELLE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concernée.

## DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AVEC UN IMPACT ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS AVEC LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ?

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

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. Les données seront mises à jour lorsque les critères pour les autres objectifs environnementaux seront adoptés par la Commission Européenne.

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.

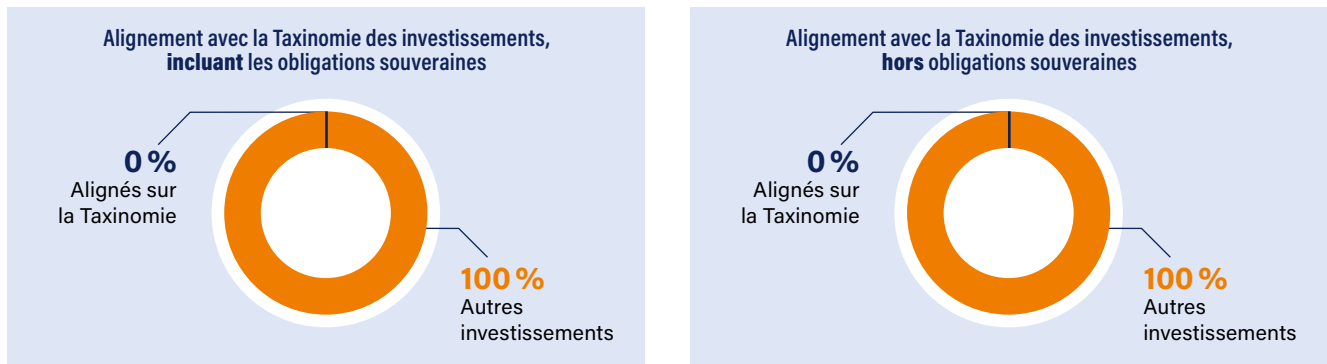
SOREF1 vise à investir a minima sur une année 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

Ceci est illustré dans les 2 graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.

**Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE ?**

Non

SOREF1 n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.



SOREF1 a néanmoins des objectifs de durabilités, comme décrits ci-dessus.

**QUELLE EST LA PART MINIMALE DES INVESTISSEMENTS DANS LES ACTIVITÉS DE TRANSITION ET LES ACTIVITÉS HABILITANTES ?**

[Inclure une section pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852].

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements du fonds SOREF1 dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0%	0%
% d'investissements en termes d'OPEX	0%	0%
% d'investissements en termes de CAPEX	0%	0%

**QUELLE EST LA PART MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AVEC UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ?**

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 100%.

Par nature, SOREF1 dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification du SOREF1 sa contribution substantielle à ces enjeux.

**QUELLE EST LA PART MINIMALE D'INVESTISSEMENTS SOCIALEMENT DURABLES ?**

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 100%.

Par nature, SOREF1 dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification du SOREF1 sa contribution substantielle à ces enjeux.

**QUELLE EST LA PART MINIMALE D'INVESTISSEMENTS SOCIALEMENT DURABLES ?**

SOREF1 n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

**QUELS INVESTISSEMENTS SONT INCLUS DANS LA RUBRIQUE « #2 AUTRES » ? QUEL EST LEUR OBJECTIF ET EXISTE-T-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?**

Non concernée.

**UN INDICE SPÉCIFIQUE EST-IL DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ AVEC LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMET ?**

Non concerné.

**COMMENT L'INDICE DE RÉFÉRENCE EST-IL CONTINUUELLEMENT ALIGNÉ SUR CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?**

Non concerné.

**COMMENT L'ALIGNEMENT DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT AVEC LA MÉTHODOLOGIE DE L'INDICE EST-IL ASSURÉ DE FAÇON CONTINUE ?**

Non concerné.

**EN QUOI L'INDICE DÉSIGNÉ DIFFÈRE-T-IL D'UN INDICE DE MARCHÉ GÉNÉRAL DU MARCHÉ CONCERNÉ ?**

Non concerné.

**OÙ TROUVER LA MÉTHODOLOGIE UTILISÉE POUR LE CALCUL DE L'INDICE DÉSIGNÉ ?**

Non concerné.

**OÙ PUIS-JE TROUVER PLUS D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AUX PRODUITS SUR INTERNET ?**

La SPPPICAV étant réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 432-14,1° du Règlement générale de l'Autorité des marchés financiers, les informations spécifiques au produit sont disponibles auprès la société de gestion.



**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry  
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
**sofidy.com**

P-SOREF-02/2023-FR-1-898 | Document réalisé par Sofidy

