

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

SWISSLIFE DYNAPIERRE

AVERTISSEMENT

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

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois.

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

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

1. DEFINITIONS

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

2. CARACTERISTIQUES GENERALES

| | |
|---------------------------------------|---|
| Forme juridique | Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de Société Anonyme à Conseil d'administration. |
| Dénomination | SWISSLIFE DYNAPIERRE Siège social : 153 rue Saint Honoré, 75001 PARIS |
| Date de création de la SPPICAV | 9 décembre 2010 Agrément AMF n°SPI20100013 en date du 12 octobre 2010 |
| Synthèse de l'offre de gestion | <p>a) Compartiment : Non</p> <p>b) Souscripteur concerné :</p> <p><u>ACTIONS C :</u></p> <p>Les Actions C concernent tous les souscripteurs.</p> <p>Elles sont réservées à la commercialisation par les Distributeurs du Groupe Swiss Life, sous forme de titres ou sous forme d'unités de compte de contrats d'assurance-vie.</p> |

ACTIONS I :

Les Actions I sont réservées aux investisseurs répondant aux conditions prévues à l'article 423-14 du RGAMF.

Elles sont commercialisées par la Société de Gestion ou par tout Autre Etablissement externe au Groupe Swiss Life.

ACTIONS P :

Les Actions P concernent tous les souscripteurs.

Elles sont commercialisées par la Société de Gestion ou par tout Autre Etablissement externe au Groupe Swiss Life.

ACTIONS F :

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

ACTIONS W

Les Actions W sont strictement réservées aux clients professionnels de type compagnies d'assurance souscrivant pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance-vie et de capitalisation, ou de fonds internes collectifs de droit Luxembourgeois ou leur équivalent qu'elles gèrent.

2.1 Renseignements sur Actions émises par la SPPICAV :

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

| Dénomination commerciale | Code ISIN | Devise de libellé | Valeur nominale initiale | Décimalisation | Minimum de souscription initiale | Minimum de souscription ultérieure | Minimum de souscription sur emploi du dividende | Souscription |
|--------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|
| Actions C | FR0010956912 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 75 EUR | 1 Action | 0,00001 Action | En montant ou en action |
| Actions I | FR0013189081 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 100000 EUR | 1 Action | n/a | En montant ou en action |
| Actions P | FR0013219722 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 75 EUR | 1 Action | 0,00001 Action | En montant ou en action |
| Actions F | FR0013418027 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 75 EUR | 1 Action | 0,00001 Action | En montant ou en action |
| Actions W | FR00140042U1 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 75 EUR | 1 Action | 0,00001 Action | En montant ou en action |

2.2 Lieux où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel et le dernier état périodique, la dernière Valeur Liquidative de la SPPICAV ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion soit gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion www.fr.swisslife-am.com ou sur simple demande de l'Actionnaire auprès de :

Swiss Life Asset Managers France,
2 bis, bd Euroméditerranée – CS 50575
13 236 Marseille cedex 02
Téléphone : 01 45 08 79 70
Email : opci@swisslife-am.com

2.3 Rapport de synthèse de l'évaluateur immobilier

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

2.4 Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV

Ces informations figureront *a minima* dans le rapport de gestion de la SPPICAV.

3. ACTEURS DE LA SPPICAV

| | |
|--|---|
| <p><u>Société de Gestion</u></p> | <p>La SPPICAV est gérée par Swiss Life Asset Managers France, société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité des marchés financiers le 13 novembre 2007 sous le numéro GP - 07000055 et dont le programme d'activité a été déclaré conforme à la Directive AIFM par l'AMF, le 1^{er} avril 2014 (la "Société de Gestion" ou "Swiss Life Asset Managers France").</p> <p>Siège social : 2 bis, boulevard Euroméditerranée – CS 50575 13 236 Marseille cedex 02 Adresse postale : 153 rue Saint-Honoré - 75001 Paris.</p> <p>Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion sont couverts par des fonds propres complémentaires conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF</p> |
| <p><u>Dépositaire conservateur</u></p> <p><u>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat par délégation de la Société de Gestion</u></p> <p><u>Teneur de compte émetteur</u></p> <p><u>Teneur des registres des actions</u></p> | <p>SOCIETE GENERALE</p> <p>Siège Social : 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris Adresse Postale : 75886 PARIS cedex 18 Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution ("ACPR").</p> <p>Conformément à l'article 421-34 du règlement général de l'AMF, la SPPICAV ou la Société de Gestion informera, par tout moyen, les investisseurs, avant qu'ils investissent dans l'OPCI, d'éventuelles dispositions prises par le dépositaire pour se décharger contractuellement de sa responsabilité conformément aux III et IV de l'article L. 214-24-10 du COMOFI. La SPPICAV ou la Société de Gestion informera, par tout moyen, également sans retard les Actionnaires de tout changement concernant la responsabilité du dépositaire.</p> |
| <p><u>Déléataire de la gestion de la poche de liquidité</u></p> | <p>Sans objet.</p> |

| | |
|---|---|
| <u>Déléataire d'une partie de la gestion financière – Poche Foncières cotées</u> | AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP , société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 500 838 214, ayant son siège sis Tour Majunga, 6, place de la Pyramide, 92908 Paris - La Défense cedex - France, Société de gestion de portefeuilles agréée par l'AMF le 5 mai 2008 sous le numéro GP-08000023 pour poche foncières cotées directe (le " Déléataire de la Gestion Financière – Poche Foncières ") |
| <u>Déléataire de la gestion comptable</u> | SOCIETE GENERALE Siège Social : 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris Adresse Postale : 75886 PARIS cedex 18 Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (" ACPR "). |
| <u>Etablissement chargé du contrôle de la qualité des investisseurs</u> | Toute personne commercialisant les actions de la SPPICAV. |
| <u>Expert interne en évaluation Évaluateurs immobiliers</u> | SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE CREDIT FONCIER EXPERTISE 12, avenue Franklin Roosevelt - 75008 Paris CATELLA VALUATION FCC 20 Avenue de Wagram – 75008 Paris |
| <u>Distributeurs</u> | Actions C : Distributeurs du Groupe Swiss Life. Actions I, P, F et W : Swiss Life Asset Managers France et tout distributeur. |

4. **POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV**

4.1 **Objectif de gestion**

L'OPCI Swisslife Dynapierre propose aux investisseurs une exposition immobilière pour un minimum de 60% des actifs du fonds, composée majoritairement d'une poche d'Actifs Immobiliers non Cotés. Cette poche est constituée d'immobilier d'entreprise (y compris des résidences de services ou des établissements de santé) ou résidentiel en France ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE.

Le fonds pourra compléter son exposition immobilière par des investissements dans des Actifs Immobiliers Cotés.

Il pourra également être investi dans d'autres actifs financiers et conservera un minimum de liquidités de 10% des actifs du fonds.

L'objectif de gestion est la recherche d'une régularité de performance issue des revenus de la SPPICAV et de la progression de la valeur de ses actifs dans le respect des contraintes visant à la fois la conservation d'une exposition immobilière significative et sa capacité à faire face aux mouvements de souscriptions et de rachats. Ces objectifs de nature financière sont associés à des objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la sélection et la gestion des actifs (hors poche de liquidité) détenus par la SPPICAV. Ces objectifs sont décrits pour les actifs immobiliers au paragraphe 4.3.1.A, pour les foncières cotées au paragraphe 4.3.1.B et pour les actifs composant la poche financière autres que les foncières cotées au paragraphe 4.3.3.

A travers ces objectifs extra-financiers, la SPPICAV prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement, en plus des dimensions de risque plus traditionnelles telles que les risques de marché, de crédit ou de liquidité.

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

Swiss Life Asset Managers France en tant que société de gestion prend en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité (PAI) (cf. lien vers la Politique de transparence relative aux facteurs de durabilité [Transparence – Durabilité \(www.fr.swisslife-am.com\)](http://www.fr.swisslife-am.com)). Conformément au règlement SFDR (Article 7 et article 4, paragraphe 1, point a) les informations sur la manière dont les principales incidences négatives sont prises en compte au niveau de la SPPICAV seront publiées d'ici le 30/12/2022 au plus tard.

Par ailleurs à compter de la création de la SPPICAV, et tout au long de sa durée de vie statutaire, la SPPICAV respectera un ratio d'endettement total bancaire et non bancaire, direct et indirect, de 40 % de la valeur des actifs immobiliers non cotés et de 10% de la valeur de ses autres actifs sous forme d'emprunts d'espèces afin notamment, le cas échéant, de pouvoir honorer des rachats.

4.2 Indicateur de référence

Néant.

4.3 Stratégie d'investissement

Stratégie d'investissement de la SPPICAV

La stratégie d'investissement globale de la SPPICAV, dans le cadre de l'objectif de gestion décrit ci-dessus et de ses contraintes réglementaires, vise l'allocation d'actifs suivante :

- Poche Immobilière : 60 % minimum de l'actif de la SPPICAV
La cible est de maintenir une exposition de 60% - 65% mais en fonction des opportunités de cession ou d'acquisition et de leurs réalisations, ce ratio pourra être supérieur à cette cible, sans pour autant dépasser 75% et sans que ce dépassement puisse excéder une période de 12 mois.
En application des articles L. 214-43 et R 214-90 du COMOFI, ces ratios doivent être respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de trois ans après la date de création de la SPPICAV.
Il est à noter qu'il ne peut être comptabilisé que 9% seulement d'Actifs Immobiliers Cotés pour le calcul de ce ratio afin de respecter le plancher de 51% d'Actifs Immobiliers Non Cotés.
- Poche d'Actifs Immobiliers Non Cotés : 51% minimum de l'actif de la SPPICAV
Il est par ailleurs précisé que ce ratio doit être respecté le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de trois ans après la date de création de la SPPICAV.
- Poche de liquidités : 10 % minimum de l'actif de la SPPICAV. La poche de liquidité est constituée notamment par des dépôts et des instruments financiers à caractère liquide.
- Poche Financière : 30 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

En période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre 90 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des Actifs Immobiliers.

Par ailleurs, dans l'attente des investissements immobiliers, la SPPICAV sera investie totalement ou partiellement dans des OPCVM/FIA monétaires ou tout autre instrument financier mentionné au 4.3.2. et 4.3.3.

La SPPICAV prévoit d'utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture.

Conformément à la réglementation, l'ensemble de ces règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années à compter de l'agrément de la SPPICAV.

4.3.1 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

A. Poche immobilière non cotée

La stratégie de la SPPICAV sur sa poche d'Actifs Immobiliers Non Cotés consiste à constituer un patrimoine d'immeubles en vue de les louer, en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers.

Les immeubles recherchés sont situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE.

Ce sont principalement des actifs du secteur de l'immobilier d'entreprise dont bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, ou encore résidences gérées (santé, étudiants...), mais aussi à titre accessoire du secteur résidentiel. Ces actifs peuvent comprendre des actifs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les investissements immobiliers peuvent être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propiété, usufruit, bail à construction, emphytéose...), détenus directement ou indirectement par des sociétés à prépondérance immobilière. Les immeubles pourront être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis loués ou en vue de leur location.

Les immeubles pourront être détenus en indivision ou dans le cadre de copropriété.

Certains immeubles pourront faire l'objet d'une stratégie de valorisation commerciale (relocation de surfaces vacantes ou rotation locative visant à rehausser les loyers appliqués), qui peuvent impliquer des travaux d'amélioration.

La SPPICAV pourra ainsi acquérir des immeubles à construire ou à rénover, par exemple en régime de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) ou au travers de Contrats de Promotion Immobilière (CPI), ou selon des régimes étrangers équivalents, pour les mettre en location et bénéficier ainsi de la création de valeur correspondante.

La SPPICAV acquiert des immeubles dans le but de les louer. La mise en œuvre de cette stratégie vise également à maintenir la capacité de la SPPICAV à céder ses actifs pour lui permettre si nécessaire de faire face à des rachats ou de réaliser des arbitrages dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

A l'issue d'une période de trois (3) ans suivant la création de la SPPICAV¹, la poche immobilière de la SPPICAV est répartie de la façon suivante :

- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe : jusqu'à 100% ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés contrôlées (au sens du COMOFI art L214-36 I 2° et 3°) : jusqu'à 100 % de la poche d'Actifs Immobilier non Cotés (en part et actions de sociétés et comptes courants d'associés) ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés non contrôlées (au sens du COMOFI art R 214-85) : jusqu'à 20% maximum de la poche d'Actifs Immobiliers non Cotés (en part et actions de sociétés et comptes courants d'associés) ;
- Participation dans des organismes de placement collectif immobilier ou droits détenus dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent : jusqu'à 10 % maximum des actifs du fonds'.

La SPPICAV pourra investir dans des FIA gérés par la Société de Gestion.

¹ Soit le 09 décembre 2010

Politique E, S, G

La démarche ESG est une démarche dite « best in progress », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV, par :

- le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SPPICAV;
- l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

Les objectifs extra-financiers recherchés par l'application de critères E, S, G sur la poche composée des Actifs Immobiliers Non Cotés pour la SPPICAV sont les suivants :

Energie

- L'ensemble des actifs immobiliers assujettis au décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire s'inscrivent dans un plan de réduction des consommations d'énergie de moins 40% à horizon 2030 par rapport à une année de référence déterminée par immeuble
- Atteindre un objectif de performance thermique et environnementale supérieur aux exigences de la réglementation RT 2012 pour les constructions neuves lors d'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement

Biodiversité

- Préserver au mieux la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son contexte écologique et en intégrant des équipements favorisant le développement d'espèces de la faune et la flore locales

Social

- Favoriser l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale dans la gestion/entretien des actifs (contrat d'entretien des espaces verts, nettoyage,...)

Déchets

- Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets lors des opérations de rénovation/restructuration. Suivi, rapport sur les déchets produits lors de la phase exploitation des actifs et sensibilisation des utilisateurs des actifs

Mobilité et accessibilité

- La thématique Mobilité est composée de critères traitant l'accessibilité de l'actif en transport en commun et les solutions de transport alternatif (hors transport commun) à l'autosolisme (incluant les dispositifs de stockage de vélo) ainsi que les solutions permettant le déploiement de l'électromobilité autour et au sein de l'actif.

Gouvernance

- La vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles la SPPICAV investit est réalisée au travers des éléments suivants :

- La gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement est réalisée au travers de la diffusion d'une charte déontologique aux fournisseurs et prestataires retenus par le gestionnaire de biens interne à la société de gestion. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures. Ainsi, chacun des prestataires et fournisseurs référencés s'engage à signer et à respecter la charte.
- L'intégralité des nouveaux mandats de gestion de biens et la majorité des mandats de gestion existants intègrent des dispositions ESG (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé,...).

Elle prend également en compte les objectifs ci-dessus lors de l'exploitation des actifs immobiliers, à savoir lors :

- de la définition du plan de travaux quinquennale et de leur réalisation,
- de la négociation ou du renouvellement des baux,
- de la sélection et de la sensibilisation des parties prenantes aux enjeux E, S, G,
- de la sensibilisation des preneurs aux enjeux E, S, G.

La sélection des investissements et la gestion des actifs est ainsi le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG. La Société de Gestion cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SPPICAV. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion. Cette notation est revue a minima annuellement.

Parmi les indicateurs évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers E, S et G, se trouvent :

- Environnement : Energie, Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Gestion des déchets, Biodiversité, Existence de label ou de certification.
- Social : Mobilité, Services rendus aux occupants, Contribution à l'insertion sociale, Santé et Confort des occupants,
- Gouvernance : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience, Considération des locataires.

La pondération entre ces trois domaines est de 50% pour le domaine environnemental, 30% pour le domaine sociale/sociétal et 20% pour le domaine de la gouvernance. Enfin, chaque domaine compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10 et 30% de la note du domaine.

La Méthode d'Evaluation ESG est accessible aux investisseurs sur le site Internet www.fr.swisslife-am.com, et est revue a minima de manière annuelle.

- Ces évaluations sont réalisées sur la base de grilles définies par la Société de Gestion :
 - un référentiel est défini pour l'évaluation des actifs en phase d'acquisition : il permet d'évaluer les actifs sur la base des indicateurs disponibles à ce stade. Chaque critère renvoie à une grille d'analyse permettant de vérifier de manière objective le niveau de conformité de l'actif audit critère et d'en tirer un nombre de points.
 - une grille propre à chacune des typologies des actifs en portefeuille, qui permet d'évaluer la prise en compte des indicateurs E, S, G de l'actif en phase d'exploitation.
- Des notes sur 100 sont obtenues pour chacun des indicateurs E, S, G.
- La note ESG globale des actifs est quant à elle obtenue en calculant la moyenne pondérée des notations des indicateurs et en appliquant des pondérations sur chacun des trois piliers (E, S, G).
- Les actifs sont évalués à l'acquisition, puis en phase d'exploitation, de manière annuelle.
- Au minimum 90% du patrimoine immobilier en valeur bénéficie d'une notation ESG.

Processus de sélection des actifs

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est de manière systématique évalué en fonction du référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement. La Société de Gestion formalise un plan d'amélioration et définit une évaluation ESG cible pour chacun des actifs de la poche dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Elle fixe un objectif d'amélioration significatif de l'évaluation ESG moyenne de cette poche à horizon 3 ans, en cohérence avec les évaluations ESG cible des actifs qui la compose. Cet objectif significatif peut être l'amélioration de la notation de la poche de plus de 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou l'atteinte de la notation ESG minimale de la SPPICAV pour ladite poche.

Une politique de transparence incluant la méthodologie d'évaluation de ces objectifs est disponible sur le site Internet www.fr.swisslife-am.com.

- B. Détention de titres de foncières cotées :** de 0 à 15 % de la poche immobilière (soit de 0 à 9 % de l'actif de la SPPICAV).

La gestion des titres de foncières cotées a été déléguée au Délégué de la Gestion Financière – Poche Foncières. La démarche E, S, G conduite sur ces actifs est la suivante :

Sélection des émetteurs :

La sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le Délégué de la Gestion Financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. L'évaluation de la performance ESG est ainsi obtenue via l'analyse des agences de notation (par exemple : Vigeo Eiris (volet Social), MSCI (volet Environnement et Gouvernance)) et Sustainalytics pour le traitement et le suivi des controverses ESG. Compte tenu de la notation effectuée sur la base des données transmises par ces fournisseurs de données, les principales limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sur ces actifs sont celles auxquelles font face ces fournisseurs dans l'élaboration de son modèle de scoring ESG. Elles sont de plusieurs sortes :

- problème de publication manquante ou lacunaire de la part de certaines entreprises sur des informations (par exemple portant sur leur capacité à gérer leurs risques ESG) qui ont été utilisées comme input du modèle de scoring ESG par les différents fournisseurs; problème qui peut être atténué par le recours à des sources de données alternatives externes pour alimenter son modèle de scoring ;
- problème lié à la quantité et à la qualité des données ESG à traiter (flux d'informations important en temps continu à intégrer au modèle de scoring ESG) : ce problème peut être atténué par le recours à des technologies d'intelligence artificielle et aux analystes qui travaillent à transformer la donnée brute en une information pertinente ;
- problème lié à l'identification des informations et des facteurs pertinents pour l'analyse ESG mais qui est traité en amont du modèle utilisé par les fournisseurs de données pour chaque secteur (et parfois chaque entreprise) : les fournisseurs de données utilisent une approche quantitative validée par l'expertise de chaque spécialiste sectoriel et le retour des investisseurs pour déterminer les facteurs ESG les plus pertinents pour un secteur donné (ou pour une entreprise particulière le cas échéant).

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de gouvernance (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%. La note ESG globale de la poche prend également en compte le poids de chaque titre pour déterminer la performance extra-financière.

Le taux de couverture de l'analyse ESG pour la poche Foncières cotées est au minimum de 90%, hors liquidités.

Exclusion des émetteurs :

Les notations ESG des émetteurs sont basées sur l'approche « best in class », les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés en phase de sélection et de gestion des actifs. Ainsi, 20% des émetteurs les moins bien notés du secteur sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement.

La fréquence de l'analyse est, a minima, semestrielle et intègre le suivi de l'exposition des émetteurs à des controverses ESG.

4.3.2. Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

La SPPICAV constitue une poche de liquidité notamment afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat, de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et de rachat, pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la SPPICAV ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Dans les trois premières années suivant la date de création de la SPPICAV, la poche de liquidités peut représenter 100% des actifs de la SPPICAV.

Elle représente à l'issue du délai de trois (3) ans suivant la création de la SPPICAV au minimum 10% et au maximum 40% de la valeur des actifs de la SPPICAV.

Elle est composée notamment de²:

- bons du Trésor ;
- instruments du marché monétaire mentionnés au 2° du I de l'article L. 214-24-55 du COMOFI dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
- obligations négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du COMOFI qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;
- parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :
 - o Etre des OPCVM de droit français relevant de la section 1 ou des FIA relevant du paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du COMOFI ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive 2009/65/ CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 ;
 - o Etre investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1° à 3° ou sur des dépôts ou liquidités mentionnés aux 4° et 6° du I de l'article L. 214-24-55 du COMOFI ;
- de dépôts à terme satisfaisant aux quatre conditions suivantes :
 - o Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite. Le siège de cet établissement est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b à d du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du COMOFI;
 - o Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
 - o Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;

² Conformément à l'article R. 214-93 du COMOFI

- La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.
- de dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de l'organisme de placement collectif immobilier, qui satisfont aux conditions suivantes :
 - Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'organisme de placement collectif immobilier
 - La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.
 - La rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme.

La notation par les agences de rating des actifs de la poche de liquidité, listés ci-dessus, et détenus en direct par la SPPICAV sera de type « investment grade », c'est-à-dire qu'elle ne sera pas inférieure A-2 selon Standard and Poors (S&P) ou P-2 selon Moody's pour les instruments monétaires ou BBB- selon Standard and Poors (S&P) ou à Baa3 selon Moody's ou de qualité équivalente selon la Société de Gestion. Elle ne recourra pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation mais évaluera en interne la qualité de crédit des actifs.

Les OPCVM ou les FIA dans lesquels la SPPICAV pourra investir, peuvent être gérés par la Société de Gestion, des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par le groupe Swiss Life, ou des sociétés qui lui sont liées. Ces OPCVM peuvent également être gérés par le Délégué de la Gestion Financière ou des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

4.3.3. Stratégie adoptée sur la poche financière

La poche financière de la SPPICAV représente 30 % maximum de l'actif de la SPPICAV. Elle peut être investie en parts ou actions d'OPCVM ou de FIA eux-mêmes investis en valeurs obligataires (corporate « *investment grade* » ou d'Etat, ou de qualité équivalente selon la Société de Gestion), y compris des obligations convertibles, en actions de sociétés cotées (y compris des sociétés à petite capitalisation), en certificats d'investissements ou autres titres assimilables aux actions. La Société de Gestion ne recourra pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation mais évaluera en interne la qualité de crédit des actifs.

Les fonds sélectionnés seront des OPCVM ou des FIA :

- Investis dans les pays de l'OCDE ;
- Actions (large cap/small cap);
- Taux (emprunts d'état, crédit)
- OPCVM ou FIA Diversifiés ;
- OPCVM ou FIA Monétaires ;
- OPCVM ou FIA de type Total Return ;
- Obligations corporate.
- OPCVM ou FIA à vocation générale.

Cette poche peut également contenir des actions de foncières cotées répondant à la stratégie présentée à l'article 4.3.1 B Il est rappelé que la gestion d'une partie de la poche financière a été déléguée au Délégué Financier – Poche Foncières.

Au moins 90% des actifs composant cette poche seront visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, à savoir (i) pour les actions de foncières cotées, selon les modalités présentées au 4.3.1 B Il du prospectus, (ii) pour les autres actifs composant la poche financière, par l'obtention du label français ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

La Société de Gestion s'interdit d'investir en direct dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS)

Les OPCVM ou les FIA dans lesquels la SPPICAV pourra investir, peuvent être gérés par la Société de Gestion, des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par le groupe Swiss Life, ou des sociétés qui lui sont liées. Ces OPCVM peuvent également être gérés par le Délégué de la Gestion Financière ou des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture

La couverture totale ou partielle des risques de taux, actions, devises ou inflation se fera par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futures, swaps, swaptions, caps, floors, collar, options simples) traités sur des marchés réglementés, organisés ou de gré à gré à l'exclusion de tout titre à dérivé intégré (comme par exemple des CDS ou EMTN structurés ou des options à barrière...).

Les contreparties des instruments financiers à terme conclus de gré à gré sont les établissements ayant la qualité de dépositaire d'organisme de placement collectif, les établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques ou des entreprises d'investissement dont le siège est situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen et qui sont habilités à fournir le service de tenue de compte-conservation d'instruments financiers pour le compte de tiers et les services accessoires comme la tenue de comptes d'espèces correspondant à ces instruments financiers ou la gestion de garanties financières et dont le montant des fonds propres, au sens du règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, est au moins égal à 3,8 millions d'euros.

Il ne sera pas utilisé d'instruments dérivés à des fins d'exposition à un marché.

4.3.4 Stratégie de financement et sûretés

Le ratio maximum d'endettement immobilier bancaire et non bancaire (en ce inclus via le crédit-bail), direct et indirect, de la SPPICAV est limité à 40 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. L'effet de levier au sens de la Directive AIFM, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, est de 1,67 au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la SPPICAV, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la SPPICAV. L'exposition de la SPPICAV est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie dans l'actif de la SPPICAV et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le ratio d'endettement sera apprécié dans les conditions prévues aux articles R. 214-104 et R. 214-105 du COMOFI, au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de trois ans après la date de création de la SPPICAV.

Cet endettement a notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les Actifs Immobiliers. Les emprunts peuvent être souscrits auprès de sociétés de financement ou d'établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques. Les établissements sollicités seront principalement des établissements de crédit.

La SPPICAV pourra avoir recours au crédit-bail immobilier soit directement soit par l'intermédiaire de ses filiales, conformément à la réglementation en vigueur.

La SPPICAV pourra en outre avoir recours à des prêts d'actionnaires ou de comptes courants d'associés.

D'autre part, la SPPICAV peut s'endetter à hauteur maximum de 10% de la valeur de ses actifs autres qu'immobiliers sous forme d'emprunts d'espèces.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière peut recevoir ou consentir toute sûreté réelle sur ses actifs ou ceux de ses filiales, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ainsi que toute forme de garantie personnelle, telle que le cautionnement ou la garantie à première demande. La SPPICAV pourra également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs de la SPPICAV ou de ses filiales, en ce compris tout accord de subordination avec ses créanciers ou ceux de ses filiales.

4.4 Profil de risque

La SPPICAV est principalement investie dans des Actifs Immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion ou le Déléguataire Financier – Poche Foncières. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Risques généraux

(1) Risques en capital

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

Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SPPICAV est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier fortement, notamment en fonction du contexte politique, fiscal, économique et financier. En outre le profil de risque de la SPPICAV correspond à une durée de détention longue, avec une durée recommandée de huit (8) ans.

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

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative

(2) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de gestion de portefeuille gère la SPPICAV de façon discrétionnaire selon les conditions prévues dans les statuts et dans le respect du présent Prospectus, notamment en ce qui concerne la stratégie d'investissement.

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs. Il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

Risques liés à la stratégie d'investissement

(1) Risque de marché

(i) Risques liés au marché immobilier

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

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

- la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale pouvant affecter le marchés immobiliers locatifs et d'investissement
- l'évolution des marchés de l'investissement immobilier, marchés cycliques connaissant des phases haussières et baissières
- l'évolution des marchés locatifs, avec une demande et des valeurs locatives cycliques connaissant des phases haussières et baissières
- les conditions d'exploitation des immeubles dans le cadre d'actifs de typologie immobilière spécifiques, par exemple, dans les secteurs de l'hôtellerie ou de la santé
- les conditions dans lesquelles sont menés les projets de construction de rénovation ou d'autres types de travaux en qualité de maître d'ouvrage ou dans le cadre de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) , notamment sur les aspects techniques : Risques liés à la construction, retard dans l'achèvement des travaux, ou dans le plan de location une fois les travaux achevés pouvant engendrer un retard dans la perception des revenus locatifs et/ou des frais supplémentaires imprévus.
- l'environnement et les évolutions des régimes fiscaux, législatifs et règlementaires européens et locaux
- la diversification du portefeuille, notamment :
 - o la granularité et la concentration géographique, sectorielle des actifs,
 - o la granularité et la concentration sectorielle des locataires.

En outre, les caractéristiques du droit de propriété ou les droits réels attachés de manière générale aux Actifs Immobiliers et leurs évolutions, exposent les investisseurs à des risques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires.

L'exposition à ces risques peut également entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(ii) Risques liés aux instruments financiers à terme :

La SPPICAV peut avoir recours à des contrats financiers à des fins de couverture. Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger la SPPICAV complètement contre l'évolution défavorable de l'actif ou du passif couvert. La valeur liquidative de la SPPICAV pourrait dès lors en être affectée.

(2) Risque de crédit et de contrepartie

(i) Risque de crédit :

Les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations de prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de l'évolution du risque crédit des émetteurs ou de la perception de ce risque par les marchés. Ces fluctuations peuvent avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative.

En outre, le défaut d'un émetteur aurait un impact négatif direct sur la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

(ii) Risque de contrepartie :

Il s'agit du risque de défaut d'une contrepartie de la SPPICAV au titre de ses obligations vis-à-vis de cette dernière

- Au niveau des actifs immobiliers, il s'agit principalement du risque de défaut des locataires, mais aussi de des promoteurs dans un cadre de VEFA ou de CPI, d'entreprises générales ou de tout autre contractant.

- Au niveau des instruments financiers : Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché conduisant à un défaut de paiement.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(3) Risque de liquidité :

Le risque de liquidité est le risque pour la SPPICAV de ne pas être en mesure de faire face à ses obligations de paiement, ou de céder des actifs dans des conditions défavorables pour y faire face, notamment en ce qui concerne les rachats d'actions.

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

De plus, la résiliation d'un emprunt et/ou d'instruments financiers à terme peut entraîner des coûts pouvant affecter la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

Ce risque de liquidité existe aussi dans une moindre mesure sur les actifs du portefeuille financier. En particulier, pour les « small caps », la valeur des actions peut être impactée par une vente importante d'un seul acteur ou d'un petit nombre d'acteurs, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur de l'action.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative

(4) Risque de contrepartie :

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché pour les actifs financiers conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(5) Risques financiers :

- i. Risque de taux : ce risque résulte de la sensibilité de la poche de liquidité de la SPPICAV aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts.
En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourra avoir un impact négatif sur la performance de la SPPICAV.
- ii. Risque de crédit : Les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs (par exemple, dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur).
En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la Valeur Liquidative de la SPPICAV baissera.
- iii. Risque actions : ce risque est celui de baisse de la valeur des actions ou indices auxquels les actifs de la SPPICAV sont exposés compte tenu des variations potentiellement importantes des marchés actions
- iv. Risque de change : La SPPICAV sera soumise aux évolutions des devises pour les actifs immobiliers ou financiers libellés dans une autre devise que l'Euro, ou situés dans un pays hors de la zone Euro. En fonction de l'exposition nette sur chaque devise de la SPPICAV, les fluctuations des marchés de change pourront avoir un impact négatif sur la performance de la SPPICAV.
- v. Risque lié aux « *small caps* » : la valeur de ces titres peut être impactée par une vente importante d'un seul acteur ou d'un petit nombre d'acteurs, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur de l'action. Ce risque peut conduire à une baisse de la valeur liquidative.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(6) Risque en matière de durabilité :

La SPPICAV prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement. Un risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. En raison de l'horizon de placement prolongé, les actifs réels sont particulièrement vulnérables aux risques à long terme, tels que les risques de durabilité. Il est dans la nature même des actifs réels d'être des actifs immeubles conservés sur le long terme.

Leur valeur est donc directement liée à leur emplacement. Compte tenu de cette perspective à long terme, les questions ESG sont susceptibles de revêtir une importance particulière pendant toute la durée de détention de l'actif. Les événements liés au changement climatique, notamment, pourraient avoir des répercussions sur la valeur ou sur la facilité d'utilisation des actifs réels. Si les risques de transition par le biais des politiques climatiques pourraient être gérés, avec des coûts supplémentaires, les risques physiques peuvent conduire à l'immobilisation d'un actif.

4.5. Conséquences juridiques liées à l'attribution des Actions

Les Actionnaires, en souscrivant des Actions, s'engagent vis-à-vis de la SPPICAV et de la Société de Gestion agissant en qualité de directeur général de la SPPICAV et seront liés par l'ensemble des stipulations du Prospectus et des Statuts.

Les Actionnaires n'acquièrent, par la souscription ou l'achat d'Actions, aucun droit direct sur les actifs de la SPPICAV et les investissements de la SPPICAV.

Les droits et les obligations des Actionnaires sont tels que prévus dans le Prospectus, les Statuts et le DICI et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Prospectus et des Statuts.

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 SPPICAV 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 SPPICAV, 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.

Sans déroger au principe d'égalité des porteurs, les taux des commissions et frais, ou les montants minimum de souscription notamment peuvent varier en fonction des catégories d'Actions.

4.7. Investissement dans des Fonds d'Investissements Alternatifs ou OPCVM

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SPPICAV peut investir, dans les limites fixées par la Réglementation Applicable, dans des OPCVM ou des FIA gérés par la Société de Gestion, des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par le groupe Swiss Life, ou des sociétés qui lui sont liées. Ces FIA ou OPCVM peuvent également être gérés par le Délégué de la Gestion Financière ou des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

4.8. Garantie ou protection

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

Ainsi, le capital initialement investi peut ne pas être intégralement restitué.

4.9. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

Sous réserve des précisions afférentes à chacune des catégories d'Action, les Actions sont destinées à tous souscripteurs cherchant la performance d'un placement à long terme adossé à des Actifs Immobiliers constitués principalement d'immeubles d'entreprise (y compris des résidences de services ou des établissements de santé) ou résidentiel en France ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE.

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

Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPICAV.

ACTIONS C :

Les Actions C concernent tous les souscripteurs, étant rappelé que le montant minimum de souscription initiale est fixé à soixante-quinze (75) EUR pour les Actions C. Le montant minimum de souscription ultérieure est d'une (1) Action.

ACTIONS I :

Les Actions I sont réservées aux investisseurs répondant aux conditions prévues à l'article 423-14 du RGAMF, étant rappelé que le montant minimum de souscription initiale est fixé à cent (100.000) EUR pour les Actions I. Le montant minimum de souscription ultérieure est d'une (1) Action.

ACTIONS P :

Les Actions P concernent tous les souscripteurs, étant rappelé que le montant minimum de souscription initiale est fixé à soixante-quinze (75) EUR pour les Actions P. Le montant minimum de souscription ultérieure est d'une (1) Action.

ACTIONS F :

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

Le montant minimum de souscription initiale est fixé à soixante-quinze (75) EUR pour les Actions F. Le montant minimum de souscription ultérieure est d'une (1) Action.

ACTIONS W :

Les Actions W sont strictement réservées aux clients professionnels de type compagnies d'assurance souscrivant pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance-vie et de capitalisation, ou de fonds internes collectifs de droit Luxembourgeois ou leur équivalent qu'elles gèrent.

Le montant minimum de souscription initiale est fixé à 75 EUR pour les Actions W. Le montant minimum de souscription ultérieure est d'une (1) Action.

5. ACTIONS DE LA SPPICAV

5.1. Caractéristiques des Actions

Les Actions C, I, P, F et W sont au porteur. Elles sont admises en Euroclear France.

| Dénomination commerciale | Code ISIN | Devise de libellé | Valeur nominale initiale | Décimalisation | Minimum de souscription initiale | Minimum de souscription ultérieure | Minimum de souscription sur remploi du dividende | Souscription |
|--------------------------|--------------|-------------------|--------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------|
| Actions C | FR0010956912 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 75 EUR | 1 Action | 0,00001 Action | En montant ou en action |
| Actions I | FR0013189081 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 100000 EUR | 1 Action | n/a | En montant ou en action |
| Actions P | FR0013219722 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 75 EUR | 1 Action | 0,00001 Action | En montant ou en action |
| Actions F | FR0013418027 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 75 EUR | 1 Action | 0,00001 Action | En montant ou en action |
| Actions W | FR00140042U1 | EUR | 1000 EUR | Cent-millième | 75 EUR | 1 Action | 0,00001 Action | En montant ou en action |

5.2. Valeur Liquidative

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

La Valeur Liquidative est décimalisée.

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

La Valeur Liquidative est établie le 15 de chaque mois, et le dernier jour ouvré de chaque mois, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas la Valeur Liquidative est établie le jour ouvré strictement précédent. (ci-après, la "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**").

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

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

Sa publication intervient sept (7) Jours Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion et sur le site internet www.fr.swisslife-am.com.

5.3. Durée de placement recommandée

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

La durée de vie statutaire de la SPPICAV est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Toutefois, conformément à l'article L.225-246 du Code de commerce applicable aux SPPICAV, il est rappelé qu'une assemblée générale extraordinaire de la SPPICAV votant à la majorité des deux tiers (2/3) peut décider à tout moment de la dissolution anticipée de la SPPICAV afin de répartir le montant issu de la liquidation des actifs de la SPPICAV entre les Actionnaires, après paiement des créanciers.

5.4. Modalités de souscription et de rachat**5.4.1. Souscription des Actions**

Il est rappelé que le montant minimum de souscription initiale pour les Actions C, P, F, P et W est fixé à soixante-quinze (75) EUR. Le montant minimum de souscription ultérieure est d'une (1) Action.

Il est rappelé que le montant minimum de souscription initiale pour les Actions I est fixé à cent mille (100.000) EUR pour une souscription en montant ou à mille Actions pour une souscription en nombre d'Actions. Le montant minimum de souscription ultérieure est d'une (1) Action.

La SPPICAV demeure ouverte aux souscriptions à compter de la date de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers et pour l'ensemble de sa durée de vie sur les Actions C, I, F, P, et W (la « **Période de Souscription** »)

Les souscriptions peuvent être soumises à une commission de souscription non acquise à la SPPICAV et une commission de souscription acquise à la SPPICAV dans les conditions visées au 5.4.1.1 et 5.4.1.2 ci-après.

5.4.1.1. Commission de souscription acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription acquise à la SPPICAV dont l'objet est de rétablir l'égalité entre les porteurs de la SPPICAV sera prélevée sur les souscriptions.

Cette commission de souscription mentionnée au présent 5.4.1.1 est entièrement acquise à la SPPICAV.

Le montant de cette commission est de 3% maximum du montant de la souscription, et peut être modifié en cours de vie de la SPPICAV comme il est précisé ci-dessous. A chaque fois que cette souscription est prélevée, le taux appliqué est identique pour tous les actionnaires souscrivant à la même date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

| Frais à la charge du souscripteur prélevés lors de la souscription | Assiette | Taux Actions C | Taux Actions I | Taux Actions P | Taux Actions F | Taux Actions W |
|---|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Commission de souscription acquise à la SPPICAV | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites | 3 % maximum | 3 % maximum | 3% maximum | 3% maximum | 3% maximum |

Le taux prévisionnel de la commission de souscription acquise à la SPPICAV sera actualisé annuellement sur le site internet de la Société de Gestion :

Au cours de l'année ce taux pourra être revu en fonction notamment de la proportion des souscriptions faisant face à des rachats. Les conditions dans lesquelles ce taux pourra être augmenté ou réduit seront précisées aux investisseurs, au moment de leurs souscriptions, sur le site internet de la Société de Gestion. Le taux de la commission de souscription acquise à la SPPICAV sera communiqué sur le reporting mensuel publié sur le site de la Société de Gestion www.fr.swisslife-am.com.

Dans tous les cas ce taux ne pourra être supérieur au maximum indiqué dans le tableau ci-dessus.

5.4.1.2. Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

La commission de souscription non acquise à la SPPICAV revient à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV.

| Frais à la charge du souscripteur prélevés lors de la souscription | Assiette | Taux Actions C | Taux Actions I | Taux Actions P | Taux Actions F | Taux Actions W |
|--|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Commission de souscription non acquise à la SPPICAV | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites | 3 % maximum | 10% maximum | 3% maximum | 3% maximum | 3% maximum |

Dans tous les cas ce taux ne peut être supérieur au maximum indiqué dans le tableau ci-dessus.

5.4.1.3. Déclaration de franchissement du seuil de 10 %

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de 10 % du Nombre Total d'Actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 10 % est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site www.fr.swisslife-am.com lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

5.4.1.4. Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscription, exprimées en montant ou en nombre d'actions pour les Actions C, I, P F et W, sont centralisées chez le Dépositaire ; elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

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

Il appartient donc au souscripteur de s'assurer auprès de son distributeur du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription.

En tout état de cause et quelle que soit l'établissement choisi, nous vous rappelons que la souscription d'action de la SPPICAV est faite à la toute prochaine Valeur Liquidative, soit au jour de votre souscription à cours inconnu.

Les souscriptions en numéraire sont réglées au plus tard avant 12 heures (heures de Paris) le jour de la Date de Centralisation des Souscriptions, les chèques devant être reçus par le Dépositaire six (6) Jours Ouvrés avant la Date de Centralisation des Souscriptions.

Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription.

A titre d'exemple, un Associé souhaitant souscrire des Actions le 15 mars 2017 devra faire parvenir au Dépositaire son ordre au plus tard le 15 mars 2017 avant 12 heures (heure de Paris).

Les Actions seront donc souscrites sur la Valeur Liquidative du 15 mars 2017 et livrées au plus tard le 27 mars 2017.

5.4.1.5. Déclaration de résidence fiscale

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

Les Actions n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S. Securities Act de 1933 (ci-après, « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'Autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission » ou « SEC »), sauf si (i) un enregistrement des Actions était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la société de gestion de la SPPICAV). La SPPICAV n'est pas, et ne sera pas, enregistré en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1940. Toute revente ou cession d'Actions aux Etats-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la société de gestion de la SPPICAV. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des Actions auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ».

5.4.1.6. Délai de livraison des Actions

Dans tous les cas, le délai de livraison des Actions par le Dépositaire est d'un (1) Jour Ouvré, quelles que soient les conditions de marché, à compter de la Publication de la Valeur Liquidative.

5.4.2. Rachat des Actions

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

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

Elles portent sur un nombre entier d'Actions ou sur des Actions fractionnées au cent-millième.

5.4.2.1. Commission de rachat non acquise

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPICAV ne sera perçue lors de toute exécution d'une demande de rachat par un Actionnaire d'une ou plusieurs des Actions.

| Frais à la charge du souscripteur prélevés lors du rachat | Assiette | Taux Actions C | Taux Actions I | Taux Actions P | Taux Actions F | Taux Actions W |
|---|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Commission de rachat non acquise à la SPPICAV | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |

5.4.2.2. Commission de rachat acquise

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

| Frais à la charge du souscripteur prélevés lors du rachat | Assiette | Taux Actions C | Taux Actions I | Taux Actions P | Taux Actions F | Taux Actions W |
|---|--|----------------|--|----------------|----------------|----------------|
| Commission de rachat acquise à la SPPICAV | Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites | Néant | Préavis : < 4 mois : 5% ≥4 mois : Néant | Néant | Néant | Néant |

5.4.2.3. Modalité de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée des frais et commissions applicables, mentionnés à l'article 5.8.2.1 et 5.8.2.2 ci-dessous.

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

Le délai de préavis mentionné ci-dessus à l'article (ii) commission de rachat pour les Actions I commencera à courir à partir de la Date de Centralisation des Rachats.

Les demandes de rachat sont centralisées par le Dépositaire et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu). Elles portent sur un nombre entier d'Actions ou sur des Actions décimalisées au cent-millième.

A titre d'exemple et si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent, un Actionnaire souhaitant faire racheter ses Actions le 30 juin 2017 devra faire parvenir au Dépositaire son ordre de rachat au plus tard le 30 juin 2017 avant 12h00 (heure de Paris).

La Valeur Liquidative est publiée le 11 juillet 2017 au plus tard et le règlement intervient au plus tôt le 21 juillet et au plus tard le 30 août 2017.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un porteur le 1er juillet 2017 (c'est-à-dire après la Date de Centralisation) ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie au 30 juin 2017, mais sur celle établie le 13 juillet 2017.

5.4.2.4. Délai de règlement des demandes de rachats

En cas de conditions normales de marché, le délai courant de rachat des Actions, soit le délai entre la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, serait au minimum de huit (8) Jours Ouvrés suivant la Date de Publication de la Valeur Liquidative.

Ce délai est au maximum de deux (2) mois calendaires, sans autre restriction que celle prévue à l'article L214-67-1 du Code monétaire et financier conformément à l'article L131-5 du Code des assurances.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable sera précisé à tout moment par la Société de Gestion avant la Date de Centralisation à laquelle il s'applique sur le site internet www.fr.swisslife-am.com

5.5. Modalité de distribution de la SPPICAV

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

La SPPICAV peut, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur, distribuer des acomptes sur dividendes.

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

5.6. Suspensions des demandes de souscription et suspension ou plafonnement des demandes de rachat

La Société de Gestion peut décider la fermeture provisoire des souscriptions ou, la fermeture ou le plafonnement provisoire des rachats dans les situations objectives suivantes :

5.6.1. Suspension des demandes de souscriptions

Lorsque les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles (a) que la Société de Gestion ne peut, dans l'intérêt des porteurs, procéder à des acquisitions d'Actifs Immobiliers et (b) qu'elles ne permettent pas à la SPPICAV de respecter le ratio d'un minimum de 60% d'Actifs Immobiliers.

L'obligation d'émettre à tout moment des actions peut également être suspendue sur décision du Conseil d'administration au plus tard quinze jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV.

La décision de suspendre provisoirement les souscriptions sera publiée sur le site internet de la Société de Gestion à partir de la réalisation de la dernière centralisation.

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

5.6.2. Suspensions ou plafonnement des demandes de rachats

Conformément à l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier, le rachat par la société de ses actions peut être suspendu ou plafonné, à titre provisoire, par le conseil d'administration, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande.

L'Actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu ou plafonné conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus. Une information plus générale portant sur le déclenchement des suspensions ou du plafonnement des rachats sera publiée sur le site internet de la Société de Gestion.

6. FRAIS ET COMMISSIONS

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

Pour toute information complémentaire, le souscripteur pourra également se reporter au rapport annuel de la SPPICAV.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que, hormis les frais de fonctionnement et de gestion, la proportion maximale des autres frais par rapport à la valeur de l'actif net de la SPPICAV est susceptible de varier d'une année sur l'autre.

| Frais à la charge de l'investisseur | Assiette | Taux barème | | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | Actions C | Actions P | Actions I | Actions F | Actions W |
| Frais de fonctionnement et de gestion | Actif net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions) | 2 % maximum TTC par an (1.7 % HT) | | | | |
| | Actif brut (total de l'actif de la SPPICAV) | 1.5 % maximum TTC par an (1.25 % HT) | | | | |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Frais d'exploitation immobilière</p> | <p>Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)</p> <p>Actif Brut Immobilier (total de l'actif de la SPPICAV)</p> | <p>2% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années³</p> <p>1.50%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années</p> |
| <p>Commission de surperformance</p> | <p>Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)</p> | <p>Néant</p> |
| <p>Frais et commissions liés aux transactions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers - Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers <ul style="list-style-type: none"> o Acquisition ou cession o Direction d'investissement sur travaux sur actifs existants | <p>Valeur d'acquisition des immeubles</p> <p>Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit-bail immobilier acquis ou cédés (hors droits hors taxes)⁴ ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur</p> | <p>11% TTC</p> <p>1.2% TTC</p> <p>1.2% TTC</p> |

³ Ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans le DICI et une estimation sera présentée chaque année sur trois ans glissant.

⁴ Les transactions sur les contrats de crédit-bail sont réalisées directement par la SPPICAV ou au travers des filiales de la SPPICAV

| | | |
|---|---|-------|
| - Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers | détention par la SPPICAV ou valeur du contrat de VEFA signé ou Montant du CPI signé ou Montant des travaux ou Montant de l'investissement complémentaire Valeur de la transaction | Néant |
|---|---|-------|

L'ensemble des frais fera l'objet d'un reporting. L'ensemble des frais exprimé en TTC, est calculé sur la base d'une TVA à 20% et pourrait évoluer en cas d'évolution du taux de TVA applicable.

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

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

6.2. Frais de fonctionnement et de gestion

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

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

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

6.2.2. Autres frais récurrents supportés par la SPPICAV

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

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du valorisateur, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (conseil d'administration notamment la rémunération éventuelle de leurs membres), les éventuels frais postaux, de traduction, et de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des deux évaluateurs immobiliers ;
- La totalité des frais engagés pour sa commercialisation (rémunérations des commercialisateurs, conception, édition, envoi de documents commerciaux etc.).
- 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.

6.3. Frais d'exploitation immobilière

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

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

6.4. Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

6.4.1. Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

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

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,
- Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;

- L'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Ces frais sont partiellement couverts par la commission de souscription acquise à la SPPICAV lorsque celle-ci est prélevée. Les frais sont rappelés dans le DICI.

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

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion de portefeuille en vue de la recherche et de l'acquisition des Actifs Immobiliers relevant des catégories 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du COMOFI, correspondants aux immeubles acquis ou construits en vue de leur location et aux acquisitions de parts et actions de sociétés éligibles, ou pour rechercher des acquéreurs pour les actifs en arbitrage.

6.4.3. Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières

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

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

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

6.5. Frais indirects

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

Les frais indirects sont inclus et mentionnés dans le tableau ci-dessus dans la mesure où la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

6.6. Commission de surperformance

Celle-ci rémunère la Société de Gestion dès lors que la SPPICAV a dépassé ses objectifs. Elle est facturée à la SPPICAV.

Il n'est pas prévu de prélever une commission de surperformance dans la SPPICAV.

7. ORGANE DE GOUVERNANCE

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

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

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de trois (3) à dix-huit (18) membres au plus nommés par l'assemblée générale, dans les conditions fixées par ses statuts.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) années, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux assemblées générales annuelles consécutives.

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

Tout administrateur sortant est rééligible.

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

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

Les premiers administrateurs seront nommés pour une durée de trois (3) ans. Tout administrateur peut être nommé pour une durée inférieure à trois (3) années lorsque cela sera nécessaire pour que le renouvellement du conseil d'administration reste aussi régulier que possible et complet dans chaque période de six (6) ans. Il en sera notamment ainsi si le nombre des administrateurs est augmenté ou diminué et que la régularité du renouvellement s'en trouve affectée.

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

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

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

(b) Missions du conseil d'administration

Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'Actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et vote par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications relatifs à la gestion de la SPPICAV qu'il juge opportuns.

Le président du conseil d'administration ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

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

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

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

(c) Modalités de convocation du conseil d'administration

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

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

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

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

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

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

(d) Direction générale

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

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

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

Le changement de la Société de Gestion est décidé par le conseil d'administration statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts.

L'identité des membres du conseil d'administration et les moyens de les contacter seront accessibles sur le site www.infogreffe.fr.

8. EVALUATION ET COMPTABILISATION**Principe**

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

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

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

8.2. Méthode de comptabilisation

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

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant desdites sociétés.

8.3 Compte de régularisation des revenus

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat. Chaque classe d'Action bénéficie d'un compte de régularisation différencié.

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

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

8.4.1 Actifs Immobiliers non Cotés

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
 - la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
 - la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.
- En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et
- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc).

La Société de Gestion, en qualité d'expert interne en évaluation, fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. La Société de Gestion effectue l'évaluation en utilisant dans le cas général une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

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

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs immobiliers réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur immobilier est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier des évaluateurs immobiliers fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers (ci-après désignés pour l'exemple par « A » et « B ») pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'évaluateur immobilier A sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier B effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par l'évaluateur immobilier A.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier B tandis que l'évaluateur immobilier A effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par l'évaluateur immobilier B.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux évaluateurs immobiliers sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur, sous réserve de non modification de cette valeur par la Société de Gestion.

- 2) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du COMOFI⁵ dans lesquels la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

- 3) S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du COMOFI dans lesquels la SPPICAV détient une participation

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue.

- 4) Valorisation des immeubles en cours de construction

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

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

5) Crédit Baux

Les actifs immobiliers prix en crédit-bail par l'OPCI doivent être comptabilisés :

- à l'actif pour la valeur du contrat de crédit-bail ;
- à chaque calcul de valeur liquidative, les plus ou moins-values latentes sont inscrites en capital, en différences d'estimation ;
- à la levée de l'option, l'actif immobilier est comptabilisé pour le prix de la levée de l'option selon les modalités précisées à l'article 114-3 du plan comptable des OPCIs.

Les plus ou moins-values latentes sont calculées par différence entre la valeur actuelle de l'actif immobilier déterminée (art.112-8 du PC OPCIs) et la valeur actualisée des passifs futurs représentant la somme des loyers restant à payer et le prix de levée de l'option.

L'évaluation du contrat de crédit-bail faite par un évaluateur sera faite hors droits applicables au contrat.

Si la valeur de l'actif devient inférieure à la valeur du contrat de crédit-bail, l'OPCI comptabilise une provision pour risques et charges sur actifs.

6) Participations dans des FIA et autres FIA

Les titres des FIA et autres FIA doivent être comptabilisés à leur juste valeur, c'est-à-dire à leur valeur nette comptable retraitée des éléments disposant eux-mêmes d'une juste valeur (IFT, immeubles).

Le calcul de la juste valeur des titres se fait par :

- Agrégation des capitaux propres et du résultat net sur la période ;
- Ajout de la juste valeur des instruments financiers à termes ;
- Ajout de la différence entre la juste valeur des éventuels FIA détenus par le FIA lui-même et leur coût historique ;
- Ajout de la différence entre la juste valeur des immeubles et leur coût historique ;
- Ajout de l'imposition latente ;
- Annulation de la non-valeur de la franchise de loyer (FAE).

8.4.2 Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

1) Titres de Créances Négociables (TCN)

i. Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois

Les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation) ;

Dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable, la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur) ;

ii. Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du *spread* de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre) ;

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

2) Instruments financiers négociés sur un marché réglementé

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publié officiellement.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

3) Parts ou actions d'OPCVM et de FIA

Les parts ou actions d'OPCVM et de FIA sont évalués à leur dernière Valeur Liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

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

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCVI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

5) Avances en compte courant

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

6) Endettement

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

9. REGIME FISCAL

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

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention des parts d'OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès du commercialisateur de la SPPICAV.

10. INFORMATION DES ACTIONNAIRES

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

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 422-169 du RG AMF, les éléments listés ci-dessous ;
- des documents périodiques d'information ; présentant l'ensemble des frais prélevés au cours du dernier semestre.

Ils seront mis à la disposition des Actionnaires sur le site internet de la Société de Gestion www.fr.swisslife-am.com.

10.1. RAPPORT ANNUEL

Il doit contenir au moins les éléments suivants :

- le rapport de gestion, intégrant :
 - 1° Un résumé de l'objectif de gestion de la SPPICAV ;
 - 2° Une description de l'évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice ;
 - 3° Une description commentée sur les événements significatifs de l'exercice ;
 - 4° Des informations chiffrées et commentées sur les éléments principaux de la gestion de la SPPICAV ;
 - 5° Un tableau des cinq (5) derniers exercices incluant les distributions effectuées ;
 - 6° Une information générale sur l'évaluation des Actifs Immobiliers ;
 - 7° La situation à la clôture de l'exercice de la SPPICAV ;
 - 8° Les changements de méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels ;
 - 9° Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de la SPPICAV ;
 - 10° Les informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion ;
 - 11° L'évolution prévisible de l'activité de la SPPICAV, au moins pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et des marchés financiers ;
 - 12° La situation de l'endettement et de liquidité de la SPPICAV ;
 - 13° Un inventaire faisant apparaître les principales caractéristiques du portefeuille immobilier et d'instruments financiers de la SPPICAV, s'il ne figure pas dans les comptes annuels ;
 - 14° Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice.
- les documents de synthèse définis par le plan comptable et comporter la certification délivrée par le commissaire aux comptes ;

- tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, dans les informations visées à l'article 32 de l'instruction 2011-23 de l'AMF intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport ;
- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values (*carried interests*) versé par l'OPCI ;
- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de l'OPCI.

Les données comptables contenues dans le rapport annuel sont établies conformément aux normes comptables françaises et aux règles comptables établies dans le règlement ou dans les statuts de l'OPCI.

10.2. DOCUMENT D'INFORMATION PERIODIQUE

Il comporte les éléments suivants :

1° État du patrimoine, présentant les éléments suivants :

- a) les Actifs Immobiliers mentionnés à l'article R. 214-81 du COMOFI
- b) les avoirs bancaires
- c) les autres actifs détenus par la SPPICAV
- d) le total des actifs détenus par la SPPICAV
- e) le passif
- f) La valeur nette d'inventaire ;

2° Nombre d'Actions en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Action ;

4° Portefeuille ;

5° Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;

6° Indication des données chiffrées relatives aux dividendes versés au cours de la période ou à verser, après déduction des impôts.

Le contenu du document d'information périodique pourrait être modifié en tenant compte des changements apportés à la Règlementation Applicable.

11. AUTRES INFORMATIONS

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

Swiss Life Asset Managers France,
2 bis, boulevard Euroméditerranée – CS 50575
13 236 Marseille cedex 02
Téléphone : 01 45 08 79 70
Email : opci@swisslife-am.com

ANNEXE : GLOSSAIRE DU PROSPECTUS

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

| | |
|--|---|
| Actif Immobilier | Désigne à la fois les Actifs Immobiliers Cotés et Non Cotés. |
| Actif Immobilier Non Coté | Désigne tout actif au sens des articles L. 214-36 I. 1° à 3°, 5° et 10° du COMOFI. |
| Actif Immobilier Coté | Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 4° du COMOFI. |
| Action(s) | Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV décimalisées au cent-millième pour les Actions C, I, P, Fet W dénommées fractions d'Actions. |
| Actionnaire | Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPICAV. |
| AMF | Désigne l'Autorité des Marchés Financiers. |
| Autres Etablissements | Désignent les établissements pouvant recevoir des ordres de souscription ou de rachat, autres que Swiss Life Asset Managers France et ses commercialisateurs mentionnés dans le présent Prospectus. |
| COMOFI | Désigne le Code monétaire et financier. |
| Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative | Désigne le 15 de chaque mois et le dernier jour ouvré de chaque mois, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas la Valeur Liquidative est établie le jour ouvré strictement précédent. Par exception, la Valeur Liquidative à la fin du mois de décembre sera établie le dernier jour calendaire dudit mois, soit le 31 décembre de chaque année, que ce jour soit un jour ouvré ou un samedi ou un dimanche ou un jour férié légal en France. |
| Date de Centralisation des Souscriptions | Désigne la date de réception des ordres de souscription telle que définie à l'article 5.4.1. Lorsque ce jour est un samedi, dimanche ou jour férié légal en France ou jour de bourse chômé, la date de centralisation est avancée au jour de bourse strictement précédent. |
| Date de Centralisation des Rachats | Désigne la date de réception des ordres de rachat telle que définie à l'article 5.4.2. Lorsque ce jour est un samedi, dimanche ou jour férié légal en France ou jour de bourse chômé, la date de centralisation est avancée au jour de bourse strictement précédent. |
| Déléataire de la Gestion Financière - Poche Foncières | AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 500 838 214, ayant son siège sis Tour Majunga, 6, place de la Pyramide, 92908 Paris - La Défense cedex - France, Société de gestion de portefeuilles agréée par l'AMF le 5 mai 2008 sous le numéro GP-08000023 |
| Dépositaire | Société Générale, Société Anonyme, sis 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris (75886 Paris Cedex 18), établissement de crédit agréé par le CECEI. |
| Distributeurs du Groupe Swiss Life | Désigne les sociétés SwissLife Assurances et Patrimoine, SwissLife Banque Privée, prises individuellement ou collectivement. |
| Groupe Swiss Life | Désigne une ou plusieurs sociétés contrôlées, au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, par la société Swiss Life AG, société |

| | |
|----------------------------------|--|
| | de droit suisse dont le siège social est situé à Zurich (CH-8022), General Guisan Quai 40, immatriculée au registre du commerce de Zurich sous le numéro CH-020.5.901.324-6. |
| FIA | Désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du COMOFI. |
| Jour Ouvré | Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanche, et jours fériés. |
| Nombre Total d'Actions | Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation, disponible sur le site internet www.fr.swisslife-am.com . |
| Prospectus | Désigne le présent Prospectus relative à la SPPICAV. |
| Référentiel du Label ISR | Désigne le référentiel du label ISR publié le 23 juillet 2020, qui entrera en vigueur le 23 octobre 2020, tel qu'il pourra être modifié. |
| Réglementation Applicable | Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter. |
| RGAMF | Désigne le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. |
| Société de Gestion | Désigne Swiss Life Asset Managers France, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 13 novembre 2007 sous le numéro GP 07000055. |
| US Person | <p>Désigne toute personne des Etats-Unis au sens de la Règle 902 du Règlement S du Securities Act de 1933 (la « Loi sur les valeurs mobilières »), la définition de ce terme pouvant être modifiée par les lois, règles, règlements ou interprétations juridiques ou administratives.</p> <p>« US Person » des Etats-Unis désigne, sans s'y limiter :</p> <p>(a). toute personne physique résidant aux Etats-Unis ;</p> <p>(b). toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;</p> <p>(c). toute succession (ou « trust » dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person (Personne américaine);</p> <p>(d). toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une U.S Person trustee est une « US Person » ;</p> <p>(e). toute agence ou filiale succursale d'une entité non américaine située aux États-Unis d'Amérique;</p> <p>(f). tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats Unis d'Amérique ;</p> <p>(g) tout compte géré de manière discrétionnaire ou similaire (autre qu'une succession ou fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats Unis d'Amérique ; et</p> <p>(h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisé ou constitué selon les lois d'un pays autre que les Etats Unis d'Amérique et (ii) établie par un U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.</p> |

| | |
|---------------------------|---|
| Valeur Liquidative | Désigne la Valeur Liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPICAV par le Nombre Total d'Actions selon la méthode définie dans le Prospectus. |
|---------------------------|---|