OPCI
FRANCEUROPE IMMO ISR

PROSPECTUS COMPLET

EDITION DECEMBRE 2022

SOMMAIRE

4 **PROSPECTUS**

Annexe : Caractéristiques environnementales et/ou sociales

33 **INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR**

37 **STATUTS**

AVERTISSEMENT

PROSPECTUS
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

Agréé par l'Autorité des marchés financiers le 28 août 2008 sous le N° SPI20080020

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

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

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

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

PROSPECTUS

1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

1.1 FORME JURIDIQUE

Nature du fonds : Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) régi notamment par la Directive AIFM et les articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
Type de FIA : Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)
- régi notamment par les articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier.
Forme sociale : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous la forme juridique de Société Anonyme.

1.2 DÉNOMINATION DE L'OPCI ET SIÈGE SOCIAL

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR – 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS.

1.3 DATE DE CRÉATION DE LA SPPICAV ET DURÉE DE VIE

La société a été immatriculée le 7 Janvier 2009 et a une durée de vie de 99 ans à compter de l'immatriculation soit le 6 janvier 2108.

1.4 SYNTHÈSE DE L'OFFRE DE GESTION

Catégorie d'actions	Actions P	Actions I	Actions B	Actions A
Souscripteurs concernés	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux personnes physiques (clients non professionnels) et aux assureurs-vie	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels	GENERALI VIE souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère	Tous souscripteurs
Nature juridique	Porteur et nominatif pour les non-résidents	Nominatif	Porteur et nominatif pour les non-résidents	Porteur et nominatif pour les non-résidents
Code ISIN	FR0010665661	FR0010679993	FR0013167293	FR0013153798
Valeur nominale	100 €	100 €	100 €	100 €
Montant minimum de souscription initiale	100 €	500 000 €	100 €	100 €
Montant minimum de souscription ultérieure	1 action	1 action	1 action	1 action

La SPPICAV ne comprend pas de compartiment.

Quelle que soit leur catégorie, les actions sont :
• libellées en euros,
• décimalisées en millième,
• et souscrites en nombre ou en montant.

Selon les catégories d'actions, les investisseurs sont ceux cherchant un placement à long terme dans des actifs immobiliers de différentes classifications du secteur de l'immobilier d'entreprise en termes de localisation et de nature, complétés par des actifs monétaires et financiers.

La SPPICAV peut également être accessible en qualité de support de contrats d'assurance vie libellés en

unités de compte ou de contrats de capitalisation.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée 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 cette SPPICAV.

1.5 MISE À LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES DES DIFFÉRENTS DOCUMENTS ET INFORMATIONS

Les statuts de la SPPICAV, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative de la SPPICAV, ainsi que le cas échéant l'information sur ses performances passées sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Actionnaire auprès de :

AEW
43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
01 78 40 33 03
relation.commerciale@eu.aew.com

Ces documents sont également disponibles pour les actionnaires sur le site **www.aewpatrimoine.com.**
Des informations complémentaires peuvent être obtenues auprès d'AEW :
Tél : 01 78 40 33 03 – Mail : relation.commerciale@eu.aew.com

1.6 CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION DU RAPPORT DE SYNTHÈSE DES EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION (SELON LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX OPCI)

Les Actionnaires peuvent obtenir copie du rapport de synthèse des experts externes en évaluation au sens de la réglementation spécifique applicable aux OPCI passé un délai de 45 jours suivant la publication du rapport annuel de la SPPICAV, sous réserve de prendre l'engagement d'en conserver la confidentialité et de prendre l'engagement de ne pas en faire un usage contraire à l'intérêt de la SPPICAV et à celui de la collectivité des Actionnaires.
Le rapport de synthèse sera communiqué dans un délai de 8 jours ouvrés à compter de la réception de la demande de l'Associé accompagné des engagements écrits détaillés ci-dessus.

1.7 INFORMATIONS EXIGÉES PAR L'ARTICLE 421-34 IV ET V DU RG AMF

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant inclues dans les documents périodiques publiés les informations suivantes :
1° Le pourcentage d'actifs de la SPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPICAV ;
3° Le profil de risque actuel de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la société de gestion pour gérer ces risques ;
4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SPPICAV peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SPPICAV donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier) ;
5° Le montant total du levier auquel la SPPICAV a recours.

2. LES ACTEURS DE LA SPPICAV

SOCIÉTÉ DE GESTION	**AEW**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 43 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043. **Organes de direction et d'administration de la Société de Gestion** - Président de la société : Monsieur Robert WILKINSON (également Directeur Général d'AEW EUROPE SA) - Directeur Général : Monsieur Raphaël BRAULT **Capital et fonds propres réglementaires** 828.510 euros divisé en 27.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW EUROPE SA. La Société de Gestion respecte les exigences prévues à l'article 317-2 du RG AMF relative à la couverture des risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SPPICAV par des fonds propres réglementaires additionnels. **Missions** La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la direction générale de la SPPICAV dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées générales et au conseil d'administration. La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 21 des statuts de la SPPICAV. Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SPPICAV et des Actionnaires de la SPPICAV. La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la SPPICAV ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative. La désignation d'un ou de plusieurs expert(s) externe(s) en évaluation par la SPPICAV n'exonère pas la Société de Gestion de sa responsabilité.
DÉPOSITAIRE / CONSERVATEUR	Le Dépositaire est CACEIS BANK, société anonyme au capital de 420 000 000 euros, ayant son siège social sis 1-3, Place Valhubert - 75013 Paris, Etablissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (« ACPR »). **Missions** Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SPPICAV et des Actionnaires de la SPPICAV. Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF. A ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes : (i) Suivi des flux de liquidités de la SPPICAV **Le Dépositaire** - veille à ce que tous les paiements effectués par des Actionnaires ou en leur nom, lors de la souscription d'actions de la SPPICAV, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ; - veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SPPICAV.

(ii) Garde des actifs de la SPPICAV

Le Dépositaire

- assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SPPICAV et en tient le registre.

(iii) Contrôle de la société de gestion et de la SPPICAV

Le Dépositaire

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SPPICAV ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'au Prospectus de la SPPICAV ;
- S'assure que le calcul de la valeur des actions de la SPPICAV est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'au Prospectus de la SPPICAV ;
- Exécute les instructions de la SPPICAV ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'au Prospectus de la SPPICAV ;
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SPPICAV, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la SPPICAV reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'au Prospectus de la SPPICAV.

Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.

Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

La délégation à un tiers de la garde des actifs de la SPPICAV n'exonère pas le Dépositaire de sa responsabilité, sauf si, conformément à l'article L. 214-24-10 III du Code monétaire et financier, le Dépositaire est en mesure de prouver que :

1° Toutes les obligations concernant la délégation de ses tâches de conservation mentionnées à l'article L. 214-24-9 sont remplies ;

2° Un contrat écrit entre le Dépositaire et le tiers transfère expressément la responsabilité du Dépositaire à ce tiers et permet à la SPPICAV ou à sa société de gestion de déposer une plainte contre le tiers au titre de la perte d'instruments financiers ou au Dépositaire de déposer plainte en leur nom ;

3° Un contrat écrit entre le Dépositaire et la SPPICAV ou sa société de gestion autorise expressément une décharge de la responsabilité du Dépositaire et établit la raison objective justifiant une telle décharge.

Par ailleurs, le Dépositaire assure la fonction de teneur de compte-émetteur de la SPPICAV et de centralisateur des ordres de souscription ou de rachat.

Responsabilité

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des actionnaires de la SPPICAV de la perte par le Dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la SPPICAV des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile, la responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des actionnaires de la SPPICAV, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.

La responsabilité du Dépositaire à l'égard des actionnaires de la SPPICAV peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Actionnaires de la SPPICAV.

COMMISSAIRES AUX COMPTES	Titulaire : **DELOITTE ET ASSOCIES** 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine Représentée par : Monsieur Sylvain GIRAUD Suppléant : BEAS 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine Représentée par : Madame Mireille BERTHELOT
COMMERCIALISATEURS	• **NATIXIS** Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 4 937 943 670,40 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° SIREN 542 044 524 RCS Paris dont le siège est 30, avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris. Et ses affiliés. • **BPCE** Société anonyme à directoire et Conseil de Surveillance au capital de 486 407 115 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° SIREN 493 455 042 dont le siège social est sis à Paris (13ème) 50, avenue Pierre Mendès France, Et ses réseaux bancaires. • **AEW** Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers **le 10 juillet 2007** en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 (la "Société de Gestion" ou "AEW ") et toutes entités de Natixis. La liste des commercialisateurs n'est pas exhaustive dans la mesure où l'OPCI est admis en Euroclear. Par conséquent, certains commercialisateurs peuvent ne pas être mandatés ou connus de la Société de Gestion.
DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION DES POCHES DE LIQUIDITÉ ET FINANCIÈRE HORS TITRES DE SOCIETES FONCIERES COTEES	Natixis Investment Managers International, société anonyme, au capital de 50 434 604,76 euros - RCS Paris 329 450 738, dont le siège est sis 43, avenue Pierre Mendès-France - CS 41432 - 75648 Paris cedex 13 France, assure les fonctions de délégataire de la gestion financière (hors titres de sociétés foncières cotées) des poches de liquidité et financière et est en charge de son suivi. Les frais afférents à cette convention sont pris en charge par la Société de Gestion.
DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION DES TITRES DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES CÔTÉES	DNCA FINANCE, société en commandite simple au capital de 1 508 488,04 euros dont le siège social est sis 19 place Vendôme 75001 Paris, RCS Paris 432 518 041, assure les fonctions de délégataire des titres de sociétés foncières côtées et est en charge de son suivi. Les frais afférents à cette convention sont pris en charge par la Société de Gestion.
CENTRALISATEUR DES ORDRES DE SOUSCRIPTION OU DE RACHAT PAR DÉLÉGATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION / TENEUR DE COMPTE-ÉMETTEUR	**CACEIS BANK**, société anonyme au capital de 420 000 000 euros, ayant son siège social sis 1-3, Place Valhubert - 75013 Paris, Etablissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (« ACPR »).

DÉLÉGATAIRE DE LA VALORISATION ET GESTION COMPTABLE	**CACEIS Fund Administration**, société anonyme au capital de 5 800 000 euros - RCS 420 929 481, dont le siège est sis 1-3, Place Valhubert - 75013 Paris. Le contrat passé avec Caceis Fund Administration couvre la gestion administrative et comptable de la SPPICAV sous le contrôle et la responsabilité de la Société de Gestion. CACEIS Fund Administration a notamment pour objet la gestion comptable d'organismes de placement collectif. A ce titre, CACEIS Fund Administration procède à la comptabilité et au calcul de la valeur liquidative d'OPCI. La société de gestion a notamment délégué à CACEIS Fund Administration les missions suivantes : • la comptabilisation des transactions sur les actifs et les passifs de la SPPICAV ; • inventaire des actifs et passifs ; • calcul et diffusion de la valeur liquidative conformément à la réglementation en vigueur. Caceis Fund Administration est un leader de ce type de prestations pour le compte des OPCVM et des OPCI. Les frais afférents à cette convention sont pris en charge par la Société de Gestion.
EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION AU SENS DE LA RÉGLEMENTATION SPÉCIFIQUE DES OPCI	**Cushman & Wakefield Valuation France** 77, Esplanade du Général de Gaulle – 92800 Puteaux La Défense Cedex **BNP Paribas Real Estate valuation France** 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy Les Moulineaux Cedex

3. POLITIQUE DE GESTION DE L'OPCI

3.1 OBJECTIFS DE GESTION

L'objectif de gestion est de proposer une distribution régulière de dividendes sur un horizon d'investissement et de détention à long terme d'un patrimoine immobilier investi directement ou indirectement dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise (y compris en titres de foncières côtées) complétée par des actifs financiers.
La modification des objectifs de gestion de la SPPICAV ne pourra être effectuée que selon la procédure suivante : (i) autorisation du conseil d'administration de la SPPICAV et (ii) agrément, si nécessaire, de l'AMF sur le Prospectus modifié, dans les conditions prévues par la réglementation.

Informations requises par les règlementations SFDR et TAXONOMIE

FIA relevant de l'article 8 du règlement SFDR

La SPPICAV promeut des caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable.

LES INFORMATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU FIA SONT DISPONIBLES EN ANNEXE DU PRESENT DOCUMENT.

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

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

Objectifs extra-financiers

La démarche ESG a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

La SPPICAV vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

. Objectifs environnementaux :

- **Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ;**
- **Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels ;**
- **Anticiper les évolutions de la**

réglementation environnementale.

. Objectifs sociaux :

- **Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants ;**
- **Favoriser des offres de services attractives pour les occupants au sein du bâtiment ou à proximité.**

. Objectifs de gouvernance :

- **Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion.**

La Société de Gestion publiera le rapport de gestion ESG de l'OPCI chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

3.2 INDICATEUR DE RÉFÉRENCE

Néant

3.3 STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

3.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

La stratégie d'investissement de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complété par des actifs financiers. L'objectif d'allocation est le suivant :

- Poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9 % maximum de l'actif brut de la SPPICAV en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes). Les actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier représenteront au minimum 51 % de l'actif brut de la SPPICAV ;
- Poche financière représentant au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 0 % en cas de décollecte ;
- Poche de liquidités investie en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment, au minimum 5 % de l'actif brut de la SPPICAV.

De même, en période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre de manière passive 95% de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers pourront être acquis par recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect dans la limite de 40 % de la valeur des actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'Article L. 214-36 du Code monétaire et financier.
L'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect pourra également permettre à la SPPICAV de faire face, à titre temporaire et dans l'attente de la cession d'actifs immobiliers, à des demandes de rachat de parts ou actions par les porteurs ou actionnaires de l'organisme.
L'engagement de la SPPICAV sur des instruments financiers à terme est limité à la couverture des risques de taux ou de devises.

3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

La stratégie d'investissement s'appuie sur la constitution d'une poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV :

- composée de bureaux, de locaux d'activité et d'entrepôts, de locaux commerciaux et hôteliers, de résidences service et, le cas échéant de façon marginale, d'habitations et de terrains à bâtir détenus directement ou indirectement ;
- localisée majoritairement en France (51 % et plus de la poche immobilière) et de façon complémentaire (au minimum 20 %) en Europe (pays membres de l'Union Européenne) ; pour la détermination de ce ratio, il sera tenu compte du patrimoine direct et indirect hors actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées ;
- composée de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme, dans la limite de 10 % de l'actif de la SPPICAV ;
- composée d'actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen, dans la limite de 9 % de l'actif de la SPPICAV.

La SPPICAV se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger gérés par une société du groupe AEW Europe SA ou une société liée.
Les actifs seront détenus, soit directement soit indirectement par la SPPICAV, en fonction des opportunités du marché de l'investissement et des règles de division du risque locatif et patrimonial. La poche immobilière comportera des immeubles détenus en direct, loués ou offerts à la location, représentant ensemble au moins 20 % des actifs immobiliers.
A titre accessoire, la SPPICAV peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

Cette allocation d'actifs vise à constituer un patrimoine diversifié investi en immobilier d'entreprise. Cette approche tient compte de l'impératif de liquidité à terme de tout ou partie des actifs composant la poche immobilière.
Du reste, lors des acquisitions d'actifs, l'impératif de liquidité sera pris en compte. Dans ce cadre, les actifs libres de tout engagement ou suretés représenteront au moins 50 % de la poche immobilière en valeur.
LA SPPICAV s'attache à maintenir son patrimoine en conformité avec les exigences du marché locatif par la réalisation de travaux tels que prévus dans le plan d'entretien. Ces travaux pourront, le cas échéant,

porter sur la restructuration totale de certains actifs. Pour le développement de bâtiments neufs sur des terrains acquis par l'OPCI, le recours à des contrats de promotion immobilière sera privilégié.

. Intégration des critères ESG en phase d'acquisition :

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristiques juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela, l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères. Cette grille est incorporée dans la note d'investissement pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Lors des due diligence d'acquisition, les audits réalisés par des auditeurs externes pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants :

1. un audit technique
2. un audit énergétique
3. un audit environnemental
4. un audit ESG

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

La SPPICAV ne pratique pas de stratégie d'exclusion, dans la mesure où les actifs considérés respectent la politique et les objectifs ESG du fonds.

. Stratégie de gestion ESG :

La stratégie d'investissement de la SPPICAV vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps. L'OPCI s'inscrit donc dans une démarche dite de « *Best-in-progress* » permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement.

Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur.

La grille d'analyse ESG de la Société de Gestion se décline en plusieurs thématiques couvrant les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Le pilier Environnement est pondéré à hauteur de 40% de la note ESG globale, le pilier Social/sociétal à hauteur de 40% également et le pilier Gouvernance à hauteur de 20%.

La SPPICAV a fixé une note ESG seuil, conformément au référentiel du Label ISR.

Les actifs ayant une note ESG supérieure à la note seuil fixée seront classés dans la poche « *Best-in-class* » ; l'objectif sera de maintenir à minima la note moyenne de cette poche.

Les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil seront classés dans la poche « *Best-in-progress* » ; l'objectif sera d'améliorer la note moyenne de cette poche de 20 points ou d'atteindre la note seuil au bout de 3 ans.

Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, le fonds a défini des plans d'actions impliquant plusieurs parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces actions consistent par exemple à installer des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, déployer des équipements moins consommateurs en eau, créer des aménagements favorisant le confort des occupants ou encore développer des espaces verts au sein des actifs. La stratégie mise en œuvre vise également à sensibiliser et à favoriser le dialogue avec les locataires, ainsi qu'à impliquer les prestataires de travaux et les Property Managers du fonds.

A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privatifs, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ ET LIMITES D'INVESTISSEMENT	
Conditions d'éligibilité par rapport à l'actif net	Limites d'investissement
Actifs immobiliers détenus en direct	

Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier : 1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ; 2° immeubles qu'il fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ; 3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme ; 4° droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location. Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter. L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°. La SPPICAV peut être bénéficiaire des droits réels suivants sur les immeubles : 1° La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; 2° L'emphytéose ; 3° Les servitudes ; 4° Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ; 5° Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ; 6° Les autres droits de superficie ; 7° Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.	Les immeubles construits, loués ou offerts à la location, représentent au moins 20 % des actifs immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier. Jusqu'à 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (pouvant toutefois atteindre, de manière passive, 95 % de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.
Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes : 1°Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ; 2°Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ; 3° Les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : a) L'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ; b) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 %	Jusqu'à 65 % de l'actif brut de la SPPICAV.

des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne; c) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ; d) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux 1° à 3°conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 qui sont gérés soit par la Société de Gestion de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ; e) Ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L. 214-69 et L. 214-81.	
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées	
Participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2 et 3 figurant ci-dessus en ce compris le cas échéant les SCPI gérés par AEW et ses affiliés.	Jusqu'à 20 % de l'actif immobilier de la SPPICAV.
Investissements en titres immobiliers	
Parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et d'organisme de placement collectif immobilier professionnel et parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme, mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et respectant la condition suivante : les organismes établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle.	Jusqu'à 10 % des actifs de la SPPICAV.
Investissements en titres financiers	
Actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen.	Jusqu'à 9 % de l'actif brut de la SPPICAV.

3.3.3 Stratégie de financement

Dans les conditions des articles L 214-39 et R 214-103 du Code monétaire et financier, les acquisitions immobilières et les travaux réalisés sont financés sur fonds propres et par recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect. Le montant de la dette ne doit pas dépasser 40 % des actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'Article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

La SPPICAV pourra également recourir à des emprunts d'espèces dans les conditions de l'article 3.3.4.
Conformément à l'article 421-34 du RG AMF transposant la directive AIFM en droit français et au règlement UE du 12 décembre 2012, les informations suivantes sont précisées concernant l'effet de levier de la SPPICAV.

INFORMATIONS REQUISES PAR LA REGLEMENTATION	
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers à conformes la stratégie d'investissement de l'OPCI
Type d'effet de levier	Financement immobilier
Source effet de levier	Établissements bancaires ainsi que les éventuels instruments financiers à terme
Risques associés à l'effet de levier	Voir « avertissement – profil de risques »
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier/ effet de levier maximal. Par ailleurs, à titre temporaire des emprunts d'espèces peuvent être conclu par la SPPICAV en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates.	40 % de la valeur de la poche immobilière 10 % des actifs non immobiliers
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement*	200 %
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute*	280 %

** La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par le Prospectus, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par le Prospectus.*

Ces ratios d'endettement devront être respectés à chaque valeur liquidative de la SPPICAV. En cas de dépassement de ces ratios d'endettement, la société de gestion devra proposer aux Actionnaires des mesures appropriées.

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

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV ou par ses filiales ou participations, la SPPICAV pourra également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs conformément à la réglementation applicable, notamment dans le cadre de tout accord de subordination conclu avec ses créanciers ou ceux de ses filiales.

Pour sécuriser ses conditions de financement, la SPPICAV peut recourir à des produits de couverture. L'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect pourra également permettre à la SPPICAV de faire face, à titre temporaire, à des demandes de

rachat de parts ou actions par les porteurs ou actionnaires de l'organisme.

3.3.4 Stratégie adoptée sur la poche financière

La gestion de la poche financière, assurée par Natixis Investment Managers International, retient une stratégie de diversification reposant principalement sur une exposition dynamique aux marchés de taux et d'actions internationaux représentant au maximum 35% de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 0 % en cas de décollecte. La stratégie d'investissement

privilégie une exposition au risque modérée. La SPPICAV a pour objectif une gestion discrétionnaire pour profiter des opportunités des marchés. Les actifs financiers sont exposés au marché actions et taux dans les proportions exposées ci-dessous, sur un horizon moyen/long terme et dans un cadre de diversification des investissements.

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR sélectionnera des actifs financiers labellisés ISR (« *Investissement Socialement Responsable* »), étant précisé que la poche financière sera constituée d'un minimum de 90% de ces actifs.
Les expositions nettes (déduites des positions de couverture) par classe d'actifs pourront atteindre un maximum de :
• 50 % de la poche financière pour les actions ;
• 50% de la poche financière pour les actions des marchés développés ;
• 10% de la poche financière pour les actions des marchés émergents ;
• 100% de la poche financière pour les actifs obligataires de catégorie investissement (emprunts d'Etat et obligations émises par des entités privées) ;
• 30% de la poche financière pour les actifs obligataires à haut rendement ;
• 20% de la poche financière pour les obligations convertibles ;
• 100 % de la poche financière pour les actifs monétaires.

Le risque de change (lié à l'évolution des taux de change entre devises) est limité à 40 % de l'actif de la poche financière.

La Poche est investie au minimum à 90% dans des OPC ayant obtenu le Label ISR public ou disposant d'un label européen reconnu comme équivalent. Les 10% restant pourront être investis dans des OPC non labélisés mais dont la stratégie d'investissement repose sur une philosophie ISR.

L'obtention du label garantit que les fonds s'appuient sur des méthodologies ISR solides avec une exigence de transparence forte et publient des indicateurs d'impact ESG.

Les fonds sous-jacents sont exclusivement des fonds du groupe Natixis Investment Managers ayant une approche socialement responsable clairement définie et transparente.

S'agissant de la poche des foncières cotées gérée par DNCA, l'analyse ESG des valeurs est réalisée par l'équipe Investissement Responsable de DNCA.

Elle passe en revue l'analyse de la Responsabilité d'Entreprise, l'analyse de la contribution à la Transition Durable, le suivi des controverses, du newsflow et les rencontres avec les dirigeants d'entreprise.

L'analyse est réalisée exclusivement en interne et n'intègre aucune notation d'agences externes.

La gamme de fonds ISR est dédiée à la sélection de valeurs responsables et durables.

Un tronc commun au processus de gestion des fonds de cette gamme a été défini avec une étape systématique et obligatoire : l'exclusion des entreprises présentant un risque de Responsabilité élevé dans le modèle d'analyse, soit une note inférieure à 2 sur 10 pour les fonds de la gamme ISR Responsable.

Techniques et instruments utilisés.
Actifs utilisés (hors dérivés intégrés) :

RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ ET LIMITES D'INVESTISSEMENT	
Conditions d'éligibilité par rapport à l'actif net	Limites d'investissement
Au ligne à ligne et/ou en OPC Actions : Actions avec une diversification éventuelle • Par zone géographique : libellé en Euro et en devises • Par style de gestion (valeurs boursières de croissance, valeurs boursières de rendement, …) • Par taille de capitalisation	L'engagement net « actions » en titres en direct ou via des OPC sera limité à 50 % de la poche financière. À aucun moment, les actions des marchés développés ne dépasseront 50% de la poche financière. À aucun moment, les actions des marchés émergents ne dépasseront 10% de la poche financière. À aucun moment, la SPPICAV ne détiendra plus de 10 % des parts émises par un même OPC, ou d'une

	même catégorie d'instruments financiers émis par un même émetteur. À aucun moment la SPPICAV n'investira une part supérieure à 5 % de ses actifs dans un même OPC ou dans les instruments financiers d'un même émetteur.
Au ligne à ligne et/ou en OPC obligataire, monétaire ou diversifié : • Obligations avec une diversification éventuelle - Par zone géographique - Par niveau de notations - Par nature d'obligations (émetteurs publics ou privés, indexées taux fixe ou taux variable,…) • Toutes devises, par exemple EUR, USD, JPY, GBP, CHF. • Monétaires et/ou OPC monétaires court terme avec une diversification éventuelle des bons du Trésor, titres de créances négociables et autres instruments monétaires (billets de trésorerie, certificats de dépôts,…) des pays de l'OCDE ; • OPC dits de « performance absolue » visant à surperformer l'Eonia sur un horizon de 6 à 18 mois en intervenant sur plusieurs types de marchés (actions, obligations, …) (*) Capitalisation : valeur globale d'une société en Bourse. On l'obtient en multipliant le nombre d'actions de la société par son cours boursier. Il est précisé que les parts et/ou actions des OPC détenus par la SPPICAV sont des parts et / ou actions : • d'OPC de droit français (à l'exclusion des FCPR, FCPI et FIP, des FIA déclarés ouverts à des investisseurs professionnels et des fonds d'épargne salariale), et/ou d'OPCVM de droit européen. Il est précisé que : • l'ensemble de ces OPC / fonds d'investissement pourra revêtir la forme d'OPC d'OPC. • la SPPICAV pourra investir jusqu'à la totalité de son actif net relevant de la partie « autres actifs financiers » en OPC. • les OPC sélectionnés seront principalement gérés par des sociétés de gestion du Groupe Natixis.	L'engagement net « obligataire » en titres en direct, ou via des OPC pourra atteindre 100 % de la poche financière. La sensibilité de la poche financière ne pourra pas dépasser 4. À aucun moment, la SPPICAV ne détiendra plus de 10 % des parts émises par un même OPC, ou d'une même catégorie d'instruments financiers émis par un même émetteur. À aucun moment la SPPICAV n'investira une part supérieure à 5 % de ses actifs dans un même OPC ou dans les instruments financiers d'un même émetteur. A aucun moment, les obligations à haut rendement / High Yield ne dépasseront 30% de la poche financière. A aucun moment, les obligations convertibles ne dépasseront 20% de la poche financière.
Titres intégrant des dérivés	À aucun moment la SPPICAV n'investira dans des titres intégrant des dérivés.

Instruments financiers à terme Dans le cadre de la stratégie d'investissement, le gérant peut avoir recours à des instruments financiers à terme, pour protéger les actifs de la SPPICAV des risques de taux, de marché actions ou de devises. Les instruments pouvant être utilisés sont : • Instruments financiers à terme fermes ou optionnels négociés sur un marché réglementé. • Instruments financiers à terme de gré à gré simples (contrats d'échange de taux). • Contrat à terme sur indices actions. • Futures et options de change sur marchés réglementés, et change à terme à des fins de couverture sur les devises. La méthode retenue par la société de gestion pour le calcul du ratio d'engagement de la SPPICAV sur les instruments financiers à terme est la méthode linéaire.	L'engagement de la SPPICAV sur des instruments financiers à terme est limité à la couverture des risques de taux, de marché actions ou de devises.
Opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres La SPPICAV peut effectuer des opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres (prises et mises en pension, prêts et emprunts de titres). Ces opérations ont vocation notamment à optimiser la gestion de la trésorerie, à améliorer la performance de la SPPICAV et à gérer l'exposition au risque de change.	La SPPICAV peut intervenir sur des opérations de cession temporaire dans la limite de 30 % de l'actif net et sur des opérations d'acquisition temporaire dans la limite de 5 % de l'actif net. La rémunération de ces opérations est intégralement acquise à la SPPICAV.
Emprunts d'espèces La SPPICAV aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates.	Dans la limite de 10 % des actifs non immobiliers.

3.3.5 Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

Le montant de l'actif brut comprend au moins 5 % d'actifs liquides affectés principalement à la satisfaction des demandes de rachat.
Ces actifs sont gérés sans risque par le Délégataire de la Gestion Financière et peuvent comprendre des dépôts à vue ou à terme, des bons du Trésor, des titres négociables à court terme et à moyen terme, des obligations d'Etat et assimilées ainsi que des parts et actions d'OPC dont l'actif est composé à 90 % des titres mentionnés ci avant.
La gestion de la poche de liquidités est assurée par Natixis Investment Managers International.

RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ ET LIMITES D'INVESTISSEMENT	
Conditions d'éligibilité par rapport à l'actif net	**Limites d'investissement**

Des instruments financiers à caractère liquide mentionnés au 8 du I de l'article L. 214-36 sont : 1° Les bons du Trésor ; 2° Les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides, dont la valeur peut être déterminée à tout moment dont et dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ; 3° Les obligations négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-3, L. 422-1 et L. 423-1 qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économique, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ; 4° Les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières qui satisfont aux deux conditions suivantes : a) Ces organismes sont des organismes de placement collectif en valeurs mobilières 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 ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive 2009/65/ CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 ; b) Ces organismes sont investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1o à 3o ou sur des dépôts ou liquidités mentionnés aux 4° et 6° du I de l'article L. 214-24-55.	Ces actifs doivent être libres de toutes sûretés ou droits au profit de tiers. Ils doivent représenter conjointement au moins 5 % de l'actif brut de la SPPICAV.

Des dépôts mentionnés au 8° du I de l'article L. 214-36 sont des dépôts à terme satisfaisant aux quatre conditions suivantes : 1° 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 la Communauté européenne ou partie à l'accord ; sur l'Espace économique européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement répond alors à des critères de sécurité suffisants fixés par l'Autorité des marchés financiers ; 2° Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ; 3° Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'organisme de placement collectif immobilier pour une mise à disposition des fonds sous 24 heures maximum sous réserve des heures limites de paiement en devises ; 4° La somme versée en réponse à une demande de remboursement y compris intérêts éventuels est supérieure ou égale à la valeur initiale du dépôt.	Les dépôts à terme mentionnés à l'article R. 214-92 effectués auprès d'un même établissement de crédit par l'organisme de placement collectif immobilier ne peuvent représenter plus de 10 % de son actif brut. Ce ratio ne s'applique pas aux dépôts à terme effectués auprès du dépositaire de l'organisme.
Des liquidités mentionnées au 9° du I de l'article L. 214-36 sont : 1° Les dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de l'organisme de placement collectif immobilier, qui satisfont aux conditions 3o et 4o de l'article R. 214-92 et dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par l'organisme dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ; 2° Les créances d'exploitation de l'organisme de placement collectif immobilier.	

3.4 PROFIL DE RISQUE

3.4.1 Les facteurs de risque pour l'ensemble des OPCI

Le capital est investi dans des actifs immobiliers, financiers et liquides sélectionnés par la Société de Gestion et le Délégataire de la Gestion Financière. Nous attirons cependant votre attention sur le fait que ces actifs seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs.
La SPPICAV a, notamment, vocation à investir dans des actifs immobiliers. Ces actifs constituent des placements à long terme dont la réalisation peut s'étaler dans le temps. Le marché de l'immobilier d'entreprise et, notamment, celui des bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à la conjoncture économique générale et à l'évolution des taux longs. Rien ne garantit que l'objectif de gestion sera atteint et que l'actionnaire ne subira aucune perte. Ces risques peuvent se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

a) Risque de perte en capital

La perte en capital se produit lors du rachat d'une action à un prix inférieur à sa valeur de souscription. La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

b) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre de la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés. Aussi, il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie en permanence sur les marchés les plus performants.
Rien ne garantit que l'objectif de gestion sera atteint et que l'actionnaire ne subira aucune perte.

c) Risque fiscal

La SPPICAV, est exonérée d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet légal et d'obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values. La méconnaissance de ces obligations est de nature à rendre la SPPICAV passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices considérés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

3.4.2 Les facteurs de risque propres à la SPPICAV et liés à sa stratégie d'investissement

a) Le risque de marché

1. Risques liés aux marchés immobiliers

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers ou de titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilière. Il est souligné que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux à moyen et long terme.
Dans les conditions actuelles de marché, toute augmentation des taux pourrait avoir un impact significatif sur la situation des marchés immobiliers et pourrait induire une baisse de la valeur des actifs immobiliers plus ou moins prononcée.

2. Risques liés aux marchés financiers

La fluctuation des cours des actifs financiers de la SPPICAV (y compris les actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen, les actions des marchés émergents et les actifs obligataires à haut rendement) peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative de la SPPICAV. Le risque de marché est le risque d'une baisse générale du cours des actifs financiers dans lesquels la SPPICAV investit. Le degré d'exposition aux risques des marchés financiers est au maximum de 49 % de l'actif net de la SPPICAV.
A cet égard, une baisse de la valeur des actifs financiers détenus en ce compris les actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen comptabilisés dans les poches immobilière et financière, les actions des marchés émergents et les actifs obligataires à haut rendement (hors poche de liquidité) pourrait conduire à une baisse de la valeur liquidative.

3. Risques liés aux marchés émergents actions

Les investissements en titres de marchés émergents comportent certains risques, tels que l'illiquidité et la volatilité, qui peuvent être plus importants que ceux généralement associés à l'investissement sur les marchés des grandes places internationales. Les niveaux en matière de développement économique, de stabilité politique, de profondeur du marché, d'infrastructure, de capitalisation, de contrôles fiscal et réglementaire dans les économies de marchés émergents peuvent être inférieurs à ceux observés dans des pays plus développés. La réalisation de ce risque peut entrainer une baisse de la valeur liquidative de l'OPCI.

4. Risques liés aux obligations convertibles

Il existe un risque actions du fait de l'aspect optionnel d'exposition au marché actions des obligations convertibles. En effet, la valeur d'une obligation convertible est sensible à celle de son action sous-jacente. La réalisation de ce risque peut entrainer une baisse de la valeur liquidative de l'OPCI.

b) Le risque lié à la liquidité (difficulté potentielle de céder des actifs immobiliers dans un délai court)

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SPPICAV à céder des actifs immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des actionnaires de la SPPICAV. Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. En outre, l'attention des souscripteurs est appelée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumise la SPPICAV peut le conduire à céder des actifs immobiliers à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPICAV si elles

interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.
À ce titre, le rachat des actions de la SPPICAV pourra être suspendu uniquement dans les situations indiquées à l'article *4.5.2 b)* du présent Prospectus.

Toutefois, dans la mesure où la cession des actifs immobiliers nécessite des délais évoqués ci-dessus, le règlement d'une demande de rachat sera réalisé au terme d'un délai pouvant aller jusqu'à 2 mois.
L'attention des souscripteurs est appelée sur ce délai inhérent à la nature des actifs de la SPPICAV.
Par ailleurs, la liquidité de la SPPICAV est régulièrement testée en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » afin de modéliser la capacité de la SPPICAV à honorer ses engagements en matière de liquidité.

c) Risques liés à l'endettement de la SPPICAV et au crédit

Le risque lié au crédit et taux d'intérêts : le financement bancaire souscrit par la SPPICAV s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SPPICAV. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des actions, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SPPICAV, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable, de tous prêts contractés par la SPPICAV. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait l'objet d'une opération de couverture. Une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert entrainera une hausse du coût de service de la dette et réduira les résultats de la SPPICAV.

Le recours à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect est limité à 40 % de la poche immobilière. Par ailleurs, et dans la limite de 10 % des actifs non immobiliers, la SPPICAV aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates.

L'effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement* est de 200 %.
L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute* : 280 %.
Deux risques majeurs inhérents à cet endettement peuvent être identifiés :

- une attrition de sa capacité de distribution et un recul du revenu distribué aux actionnaires liés, soit à la vacance durable des actifs acquis au moyen de la dette et/ou à la baisse des revenus de la SPPICAV, soit à une remontée des taux en cas d'emprunt à taux variables ;
- une dévalorisation des actifs détenus ou de ceux financés par l'effet de levier qui conduirait à accroître l'exposition au risque crédit de la SPPICAV et, le cas échéant, à dépasser les ratios d'endettement fixés pour la SPPICAV. Dans ce cas, un remboursement anticipé d'une fraction de l'emprunt devra être envisagée pour revenir aux limites fixées. **Ce risque expose les clients à une perte potentielle dont le montant théorique maximum ne peut pas dépasser la somme totale empruntée.**

Par ailleurs, le risque de crédit sur des actifs financiers est le risque de baisse de la valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).
Enfin, le recours à l'endettement peut également permettre de faire face aux rachats dans l'attente de la cession d'actifs immobiliers. Cet endettement peut accroître la volatilité de la valeur liquidative pour les actionnaires de la SPPICAV.
Le remboursement nécessitera de céder des actifs, ce qui expose la SPPICAV et ses actionnaires au risque de marché immobilier.

d) Risques liés à la promotion immobilière

La SPPICAV peut acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de promotion immobilière. Ces opérations peuvent exposer la SPPICAV à deux risques :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques de perception différée dans le temps des flux locatifs à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

** La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par le Prospectus, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par le Prospectus.*

e) Risques de change pour les devises autres que celles de la zone euro

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise dans laquelle est exprimée la valeur des actifs de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs.

f) Risques liés aux participations non contrôlées

La SPPICAV peut investir 20 % de l'actif immobilier dans la prise de participations non contrôlées dans des sociétés à prépondérance immobilière. Cette faculté serait, notamment, retenue pour investir dans des actifs de valeur unitaire élevée et que la SPPICAV ne pourrait pas détenir seule. Ces participations non contrôlées exposeraient la SPPICAV à un risque spécifique d'illiquidité et d'absence de maîtrise des options de gestion retenues.

g) Risque de taux

Le risque de taux est le risque de dépréciation (perte de valeur) des instruments de taux découlant des variations des taux d'intérêt.
En cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des produits investis en titres à taux fixe peut baisser, ce qui entraîne une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV.

h) Risque de contreparties

Le risque de contreparties est le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut

faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contreparties, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.
À cet effet, la SPPICAV s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

i) Risques de co-investissement
La SPPICAV peut réaliser des co-investissements. Chaque opération de co-investissement fera l'objet d'une convention entre co-investisseurs précisant en particulier la stratégie liée à la gestion et à la vente des actifs co-investis.

j) Risque de durabilité
Ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée dans le présent Prospectus afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

k) Risque de crédit
Une partie du portefeuille peut être investie en obligations publiques, semi-publiques et privées de catégorie investment grade. En cas de détérioration de la situation financière et de la qualité des émetteurs avec, par exemple, une dégradation de leur notation par les agences de notation financière, la valeur des obligations peut baisser et il peut éventuellement en résulter un recul de la valeur liquidative de l'OPCI.

l) Risque de titres dont la notation est inférieure à investment grade
Une partie du portefeuille peut être investie en obligations publiques, semi-publiques et privées dont la notation est inférieure à investment grade. Les valeurs n'appartenant pas à la catégorie investment grade peuvent présenter une volatilité accrue au niveau des prix et un plus grand risque de perte du principal et des intérêts que les titres de créance investment grade.

3.5 SOUSCRIPTEURS CONCERNES, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE

a) Profil type
Selon les catégories d'action, la SPPICAV est ouverte à la souscription par tout investisseur cherchant un placement à long
terme dans des actifs immobiliers de différentes classifications du secteur de l'immobilier d'entreprise complété par des actifs financiers. La SPPICAV peut également être accessible en qualité de support de contrats d'assurance vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation.
Les Actions de catégorie P, I et A sont destinées à tous souscripteurs investissant au travers de comptes-titres.
Les Actions de catégorie B sont réservées à GENERALI VIE souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère.
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 personnel, 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.

b) Interdiction de la souscription ou de la cession d'actions de la SPPICAV par des "US Person"
Il est précisé que les actions de SPPICAV n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.
En conséquence :

- les actions de SPPICAV ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux états-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-dessous par la réglementation américaine), sauf si (i) un enregistrement des actions de SPPICAV était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SPPICAV) ;
- toute revente ou cession d'actions aux États-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" ;
- la Société de Gestion de la SPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention des actions par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert des actions à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SPPICAV, faire subir un dommage à la SPPICAV qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

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

La définition de "U.S. Person" au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante :

http://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902.

La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

(1) L'expression "U.S. Person" s'entend de :

(a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;

(b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;

(c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S. Person" ;

(d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person" ;

(e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;

(f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États- Unis d'Amérique ;

(g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une 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 ;

(h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une "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 personne physiques, des successions ou des trusts.

(2) L'expression "U.S. Person" n'inclut pas :

(a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas "U.S. Person" par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;

(b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une "U.S. Person" si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;

(c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une "U.S. Person" si un fiduciaire qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n'est une "U.S. Person" ;

(d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un état autre que les États-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel État ;

(e) toute agence ou succursale d'une "U.S. Person" établie en dehors des États-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la réglementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;

(f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement, la Banque Inter-Américaine pour le Développement, la Banque Asiatique de Développement, la Banque Africaine de Développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres-affiliés et régimes de pension ;

(g) toute entité exclue de la définition de "U.S. Person" sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

3.6 INFORMATIONS JURIDIQUES

Le droit applicable à l'investissement dans la SPPICAV est le droit français.

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

La SPPICAV est régie notamment par les articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-121 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, la société de gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les Actionnaires ou les Actionnaires et la SPPICAV (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la SPPICAV ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

4. ACTIONS DE LA SPPICAV

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS

Les Actions P, I, B et A sont admises en Euroclear France.

DÉNOMINATION COMMERCIALE	CODE ISIN	FRACTIONNEMENT	MODE DE CONSERVATION	MODE DE CONSERVATION
Actions P	FR0010665661	Oui (en millième)	Porteur et nominatif pour les non-résidents	Porteur et nominatif pour les non-résidents
Actions I	FR0010679993	Oui (en millième)	Nominatif	
Actions B	FR0013167293	Oui (en millième)	Porteur et nominatif pour les non-résidents	
Actions A	FR0013153798	Oui (en millième)	Porteur et nominatif pour les non-résidents	

4.2 VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisé par le nombre d'actions en circulation. Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion sous sa responsabilité. Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées par les deux experts sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

Les actifs financiers sont évalués dans les conditions fixées ci-dessous.

La valeur liquidative des actions de chaque catégorie est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net correspondant à la catégorie d'actions concernées par le nombre d'actions émises de cette catégorie (sur le calcul de l'actif net voir ci-dessous le point 7.1).

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

La valeur liquidative est établie bimensuellement, les 15 de chaque mois et les derniers jours calendaires de chaque mois.
Sa publication interviendra au plus tard avant 18 heures (heure de Paris) le 8ème jour ouvré en France qui suit la date de son établissement.

La valeur liquidative est rendue publique à cette date sur le site internet **www.aewpatrimoine.com**.

4.3 POLITIQUE DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

L'OPCI est une SPPICAV ouverte et ses actions sont émises et rachetées à la demande des actionnaires à la prochaine valeur liquidative, sous réserve des délais mentionnés ci-après. La valeur liquidative de la SPPICAV est établie de façon bimensuelle, et des souscriptions et des rachats d'actions de la SPPICAV peuvent, sous les réserves énoncées ci-après, être effectués à chaque établissement de valeur liquidative. Afin de permettre le rachat d'actions avec cette périodicité, la Société de Gestion entend :

- assurer une diversification de sa poche immobilière, en faisant en sorte que cette poche soit composée d'actifs de taille différente et d'un nombre suffisant permettant d'envisager la cession d'une partie d'entre eux sans déséquilibrer la poche immobilière ; lors des acquisitions immobilières, l'impératif de liquidité future des actifs retenus est pris en compte ; à cet égard, les actifs libres de tout engagement de conservation ou de sûretés représentent au moins 50 % de la poche immobilière en valeur ;
- allouer au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV à la poche financière telle que définie à l'article 3.3 dont la gestion est déléguée au Délégataire de la Gestion Financière. Cette poche est investie dans des instruments ouverts et aisément réalisables afin de faire face à des demandes de rachat le cas échéant ;
- enfin, au moins 5 % de l'actif brut de la SPPICAV est constitué de titres entièrement liquides et destinés à faire face à des demandes de rachat d'actions, le cas échéant.

4.4 DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

La durée de placement recommandée est de 8 années minimum.

4.5 MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

4.5.1 Souscription des actions

(a) Montant minimum de souscription

- Souscriptions initiales :
  - Actions P : 100 EUR
  - Actions I : 500 000 EUR
  - Actions B : 100 EUR
  - Actions A : 5 000 000 EUR
- Souscriptions ultérieures :
  - Actions P : 1action
  - Actions I : 1 action
  - Actions B : 1 action
  - Actions A : 1 action

(b) Commission de souscription acquise à la SPPICAV

Conformément à l'article 422-129 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF), une commission de souscription acquise à la SPPICAV est prélevée au moment de la souscription correspondant à l'équivalent des droits, frais, honoraires et taxes non récupérables qui seraient acquittés par la SPPICAV lors de l'acquisition ou la cession d'un patrimoine immobilier équivalent évalués à la date de calcul de la commission.

La commission de souscription est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission, qui est calculé tous les ans, ne peut pas dépasser un plafond fixé à tout moment à 3 % de la valeur liquidative des actions souscrites.

Le taux affiché est un taux maximum. Le montant de la commission de souscription est réactualisé chaque année et il est susceptible d'évoluer en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention. Il est déterminé sur la base des évaluations au 31 décembre de chaque année et entre en vigueur à compter de la valeur liquidative fixée le dernier jour calendaire du mois de février de l'exercice suivant. Il est publié sur le site internet de la société **www.aewpatrimoine.com** à compter de la date de centralisation du mois de janvier et son taux effectif est indiqué à l'investisseur au moment du passage de son ordre.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION ACQUISE À LA SPPICAV	Actions P	Valeur liquidative X nombre d'actions souscrites	3 %
	Actions I	Valeur liquidative X nombre d'actions souscrites	3 %
	Actions B	Valeur liquidative X nombre d'actions souscrites	3 %
	Actions A	Valeur liquidative X nombre d'actions souscrites	3 %

Les modalités de calcul de la commission de souscription sont identiques pour toutes les catégories d'actions I, P, B et A.
Ce calcul est mené en tenant compte du régime fiscal afférent à chaque immeuble (droits d'enregistrement ou TVA).

(c) Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Une 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.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION NON ACQUISE À LA SPPICAV	Actions P	Valeur liquidative X nombre d'actions souscrites	2 % maximum
	Actions I	Valeur liquidative X nombre d'actions souscrites	1 % maximum
	Actions B	Valeur liquidative X nombre d'actions souscrites	2 % maximum
	Actions A	Valeur liquidative X nombre d'actions souscrites	2 % maximum

Le taux effectif de cette commission est publié sur le site internet de la société **www.aewpatrimoine.com** et il est indiqué à l'investisseur au moment du passage de son ordre.

(d) Ordres combinés de rachat/souscription

Les ordres combinés de rachat/souscription sont exonérés de toutes commissions de souscription qu'elles soient acquises ou non à l'OPCI, pour autant que ces ordres soient exécutés pour le même actionnaire, pour le même nombre d'actions et à la même date de valeur liquidative.

(e) Hypothèses de suspension des souscriptions

La Société de Gestion peut décider la fermeture provisoire des souscriptions dans les situations objectives suivantes :

- lorsque l'actif brut de la SPPICAV atteint EUR 1 000 000 000 ;
- lorsque les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles (i) que la Société de Gestion ne peut, dans l'intérêt des porteurs, procéder à des acquisitions d'actifs immobiliers et (ii) qu'elles ne permettent pas à la SPPICAV de respecter le ratio d'un minimum de 60 % d'actifs immobiliers tels que définis

ci-avant ;

L'obligation d'émettre à tout moment des actions peut également être suspendue sur décision du Conseil d'administration au plus tard quinze (15) 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, mentionnées à l'article L. 214-66 du Code monétaire et financier.

La décision de suspendre provisoirement les souscriptions est 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.

(f) 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 directe ou indirecte franchit le seuil de 10 % des actions émises par la SPPICAV.

Ce seuil de 10 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site Internet **www.aewpatrimoine.com** lors de la publication de chaque valeur liquidative.

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

Les conditions de souscription définies s'appliquent à toutes les catégories d'actions (P, I, B, et A) et à tous les actionnaires, particuliers et institutionnels.

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation (soit à cours inconnu), augmentée des commissions de souscriptions acquises et non acquises visées ci-avant.

Les demandes de souscription sont reçues au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour d'établissement de la valeur liquidative. Si ce jour n'est pas un jour ouvré, ces demandes doivent être transmises au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour ouvré en France précédent.

Le montant payé lors de la souscription est égal à la valeur liquidative majorée des frais et commissions applicables.

Les ordres de souscription sont reçus par les différents commercialisateurs et ils sont centralisés par CACEIS BANK 1-3, Place Valhubert - 75013 Paris, Etablissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel.

(h) Délai de souscription

Le délai maximum de livraison des actions est de 10 jours ouvrés en France à compter de la date de centralisation.

Pour une période de centralisation donnée, le délai de règlement des demandes de souscriptions applicable est précisé à partir de la date et de l'heure de centralisation précédente par la Société de Gestion sur le site internet **www.aewpatrimoine.com**.

4.5.2 Rachat des actions

(a) Commission de rachat acquise à la SPPICAV

COMMISSION DE RACHAT ACQUISE À LA SPPICAV DANS LES CONDITIONS	Actions P	Valeur liquidative X nombre d'actions rachetées	Néant
	Actions I	Valeur liquidative X nombre d'actions rachetées	Néant
	Actions B	Valeur liquidative X nombre d'actions rachetées	Néant
	Actions A	Valeur liquidative X nombre d'actions rachetées	Néant

(b) Suspensions des demandes de rachat

Le rachat des actions de la SPPICAV peut être suspendu dans les situations suivantes :

Conformément à l'article L. 214-67-1 du Code monétaire et financier, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, le rachat des actions de la SPPICAV peut être suspendu à titre provisoire sur décision du Conseil d'administration de la SPPICAV. L'Autorité des marchés financiers et les actionnaires de la SPPICAV sont informés des raisons et des modalités de cette suspension au plus tard au moment de sa mise en œuvre.

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

Les conditions de rachat définies s'appliquent à toutes les catégories d'actions (P, I, B et A) et à tous les actionnaires, particuliers ou institutionnels.

Les demandes de rachat sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation (soit à cours inconnu), diminuée le cas échéant du montant de la commission de rachat visée au 4.5.2 (a) ci-dessus.

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour d'établissement de la valeur liquidative. Si ce jour n'est pas un jour ouvré, ces demandes doivent être transmises au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour ouvré précédent en

France.
Les ordres de rachat sont reçus par les différents commercialisateurs et centralisés par CACEIS BANK 1-3, Place Valhubert – 75013 Paris, Etablissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel.

(d) Délai de rachat

Le délai maximum de rachat des actions, soit le délai entre la date de centralisation de l'ordre de rachat et la date de règlement des actions par le dépositaire, est de 2 mois. Le délai courant, dans des conditions normales de marché et si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent, sera compris entre 8 et 10 jours ouvrés en France à compter de date de centralisation.

Pour fixer le délai le règlement, la Société de Gestion pourra, notamment, s'appuyer sur le critère suivant :

• le délai de règlement pourra être porté à deux (2) mois, à compter du début de la période de centralisation suivant la prochaine valeur liquidative, si le total de la poche financière et de la poche de liquidité déduction faite de la moyenne des demandes de rachats non compensées par des souscriptions des trois dernières valeurs liquidatives devient inférieur ou égal à 15 % de l'actif net de la SPPICAV.

Ce critère n'est pas impératif et son application est à l'appréciation de la Société de Gestion.

Pour une période de centralisation donnée, le délai de règlement des demandes de rachat applicable est précisé à compter de la date et de l'heure de la centralisation précédente par la Société de Gestion sur le site internet **www.aewpatrimoine.com**

4.6 CONFLITS D'INTÉRÊTS ET TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

La Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion est informé de manière systématique et sans délai de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts.

Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein du groupe AEW Europe SA.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des Actionnaires de la SPPICAV.

Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des Actionnaires de la SPPICAV.

Elle fournit le même niveau d'information sur la SPPICAV à tous les investisseurs.

Par ailleurs, aucun investisseur de la SPPICAV ne bénéficie d'un traitement préférentiel.

5. FRAIS, COMMISSIONS

5.1 FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. 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 générale de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités 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, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents périodiques d'information ;

• Etablissement de la Valeur Liquidative ;

• Gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier) à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du règlement général de l'AMF et de sa mise à jour

• Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la société de gestion, 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 commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (conseil d'administration), notamment la rémunération des membres, les éventuels frais de publication ;

• Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation.

5.2 FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE

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

• 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, 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 l'OPCI, 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.

5.3 FRAIS ET COMMISSIONS LIÉS AUX TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES

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

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

• L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

• Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;

• L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

• L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

5.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

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

Commission sur autres opérations :
La Société de gestion ne percevra aucune commission sur les autres opérations, étant précisé que les opérations de développement ou de restructuration lourde d'actifs immobiliers seront assimilées à des investissements.

5.3.3 Commissions de mouvement sur actifs financiers

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.

5.4 COMMISSION DE SURPERFORMANCE

La Société de Gestion ne percevra aucune commission de surperformance.

5.5 FRAIS INDIRECTS

La SPPICAV envisage de détenir des actifs immobiliers directs et indirects. Dans ce cadre et en cas de détention d'actifs immobiliers indirects, les frais indirects seront inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes dès lors que l'OPCI détiendra plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers au travers de sociétés contrôlées.
L'ensemble de ces frais feront l'objet d'un reporting semestriel et d'une présentation chaque année dans le Document d'Informations clés pour l'investisseur.

5.6 ACQUISITION ET CESSION TEMPORAIRES DE TITRES

La rémunération de ces opérations est intégralement acquise à la SPPICAV.

Tableau de synthèse des différentes commissions acquittées :
Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à la SPPICAV, il convient de se reporter au Document d'Informations clés pour l'investisseur. Pour toute information complémentaire, l'actionnaire de parts 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 SUPPORTÉS PAR LA SPPICAV	ASSIETTE	POURCENTAGE MAXIMUM
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net*	Action P, B et A : 2,90 % TTC par an Action I : 1,66 % TTC par an
	Valeur globale des actifs gérés	Action P, B et A : 2,20 % TTC par an Action I : 1,24 % TTC par an
Frais d'exploitation immobilière	Actif net*	Tous types d'actions : 1,48 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes.
	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	Tous types d'actions : 2,00 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes.
Commission de surperformance	Actif net*	Néant
FRAIS ET COMMISSIONS LIÉS AUX TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES		
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SPPICAV.	Tous types d'actions : 5,00 % TTC par an**
	Valeur d'acquisition des biens et droits immobiliers acquis ou cédés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit-bail immobilier acquis ou cédés (hors droits hors taxes).	Tous types d'actions : 5,00 % TTC par an**
	Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût technique global de l'immeuble (hors taxes).	Tous types d'actions : 5,00 % TTC par an**
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Prix payé/reçu par la SPPICAV (hors droits et hors frais) pour l'acquisition ou la cession de parts ou actions de sociétés immobilières.	Tous types d'actions : 3 % TTC par an**
	Valeur d'acquisition des biens et droits immobiliers acquis ou cédés (hors droits hors taxes) ou prix payé/reçu par la SPPICAV (hors droits et hors frais) pour l'acquisition ou la cession de contrats de crédit-bail immobilier.	Tous types d'actions : 3 % TTC par an**
	Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût technique global de l'immeuble (hors taxes).	Tous types d'actions : 3 % TTC par an**
Commissions de mouvement sur actifs financiers***	Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)	0,1 % maximum

** taux maximum tenant compte du niveau d'endettement maximum, soit 40 % de la valeur des actifs immobiliers.*
*** hors taxes et droits d'enregistrement non récupérables*
**** la tarification est assise sur le montant des transactions sauf pour les futures et les options sur taux et sur futures où la tarification est par lot*

Ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans le Document d'Informations clés pour l'investisseur et une estimation sera présentée chaque année sur trois ans glissants. Les frais de gestion seront provisionnés à chaque valeur liquidative.

6. ORGANE DE GOUVERNANCE

La SPPICAV est dirigée par un Conseil d'administration. En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés anonymes s'applique aux SPPICAV. Les seules adaptations, conformément au Code monétaire et financier, tiennent au fait que la direction générale de la SPPICAV est confiée à une Société de Gestion, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

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

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

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus, nommés par l'assemblée générale.

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

L'administrateur nommé par le conseil à titre provisoire en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale.

Tout administrateur sortant est rééligible. Ils 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, le tout sous réserve des exceptions ci-après.

Tout administrateur peut être nommé pour une durée inférieure à six années lorsque cela sera nécessaire pour que le renouvellement du conseil reste aussi régulier que possible et complet dans chaque période de six 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, doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Le conseil d'administration peut être renouvelé par fraction.
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 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.

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

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

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

Le Conseil d'administration nomme, en particulier, le Dépositaire, les Commissaires aux comptes et les Experts Externes en Evaluation.

Le président de la SPPICAV 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 ses lieux 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 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.

Un règlement intérieur peut déterminer conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation des réunions du conseil d'administration qui peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication à l'exclusion de l'adoption des décisions expressément écartées par le Code de commerce.

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

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

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

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

Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage, la voix du président de séance 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. À 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, 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.

L'identité des membres du conseil d'administration et les moyens de les contacter sont accessibles sur le site du Greffe du Tribunal de Paris (www.infogreffe.fr).

7. ÉVALUATION ET COMPTABILISATION

7.1 ÉVALUATION DE L'ACTIF NET EN VUE DE LA DETERMINATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

7.1.1 Actifs immobiliers

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le nombre d'actions en circulation. Les actifs financiers sont évalués dans les conditions fixées ci-dessous. Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux experts externes en évaluation (selon la seule réglementation applicable aux OPCI) de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe bimensuellement, 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.

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

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne, au sens de l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport et la Société de Gestion en charge de la gestion de la SPPICAV. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'Expert Externe en Evaluation nommé par la SPPICAV au sens de l'article 422-165 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation au sens de la seule réglementation applicable aux OPCI dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts réalise pour chaque actif au moins, une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet expert 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 expert fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second expert quatre fois par an et à trois mois

d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des experts pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année 2015, l'Expert A est en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble alors que l'Expert B effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par l'Expert A.

En année 2016, l'évaluation du même bien sera réalisée par l'Expert B tandis que l'Expert A effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par l'Expert B.

La Société de Gestion fixant sous sa responsabilité la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV, des écarts peuvent le cas échéant être constatés entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celle déterminée trimestriellement par les deux experts externes en évaluation ; dans cette hypothèse, lesdits écarts sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont dûment documentés.

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

Pour la détermination de la valeur des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du même code, les experts A et B procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la société de gestion de portefeuille pour établir la valeur des actifs et de la pertinence de celle-ci. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle.

Leur valeur est déterminée sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant ou la société de gestion desdites sociétés.

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 ayant fait l'objet d'un examen critique par les experts.

c) S'agissant des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

7.1.2 Avances en compte courant

La SPPICAV pourra consentir des avances en compte courant à ses participations dès lors qu'elle détient, directement ou indirectement, au moins 5 % de leur capital social. Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

7.1.3 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.

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne. La société de gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la Société de Gestion.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociés 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.

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 OPCI, 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.

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

7.1.4 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.

7.2 OPTIONS RETENUES POUR LA COMPTABILISATION OU L'ÉVALUATION DE CERTAINS ACTIFS

7.2.1 Principe

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

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

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

7.2.2 Méthode de comptabilisation

Les entrées et cessions d'actifs immobiliers sont comptabilisées frais inclus.
Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.
L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu encaissé pour l'ensemble des actifs.

7.2.3 Engagements hors bilan

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

7.2.4 Compte de régularisation des revenus

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

8. RÉGIME FISCAL ET REVENUS

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est à la disposition des actionnaires auprès de la société de gestion et des commercialisateurs. Nous vous invitons à vous y reporter.

Les revenus seront versés sur la base de trois acomptes trimestriels et d'un solde dont les dates de versements seront mentionnées sur les documents périodiques d'information.

Les revenus sont versés aux actionnaires présents à la date de la distribution. Le rachat des parts emporte perte de droit à la perception de tout revenu à la date de la valeur liquidative concernée, indépendamment de la date de règlement.

9. RÉGLEMENTATION FATCA

La loi américaine dite « FATCA » (Foreign Account Tax Compliance Act) a pour objectif de renforcer la lutte contre l'évasion fiscale des contribuables « personnes américaines », au sens de la loi FATCA, détenant des comptes à l'étranger.

Un Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers a été conclu le 14 novembre 2013 (« l'Accord Intergouvernemental »).

Dans le cadre de l'Accord Intergouvernemental, les institutions financières françaises remplissant certains critères doivent identifier les comptes financiers détenus par des personnes américaines déterminées et transmettre cette information à l'administration fiscale française.

La Société de Gestion pourra demander à tout investisseur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations prévues à l'annexe 1 de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour l'application de l'Accord Intergouvernemental.

Chaque investisseur s'engage (i) à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, et (ii) à transmettre à la Société de Gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le Tiers Désigné ») toutes informations ou attestations requises.

Dans l'hypothèse où l'investisseur serait défaillant et ne respecterait pas l'un des engagements visés ci-avant, la Société de Gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que l'investisseur ne puisse s'y opposer : (i) application des retenues à la source selon les lois, règlements, règles ou accords en vigueur, (ii) rachat forcé des parts de l'investisseur.

Dans le cadre de leurs obligations de déclaration au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, la Société de Gestion et le Tiers Désigné peuvent communiquer des informations concernant les investisseurs à l'administration fiscale française.

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

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

Dénomination du produit : OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

Identifiant d'entité juridique : 969500MCF7G58INA0160

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☐ **Oui**	☒ **Non**
Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ avec un objectif social
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social :** ___%	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne** réalisera pas d'investissements durables.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés

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

Les caractéristiques promues par le fonds consistent à investir dans des actifs immobiliers dont les performance ESG seront améliorées lors de leur gestion.

Les investissements se font après une due diligence ESG et un plan d'actions est défini pour améliorer la performance ESG de l'actif en cours de gestion.
Les caractéristiques environnementales et sociales promues sont les suivantes :

- Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments teritiaires existants de plus de 1000m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue
- Reduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols
- Amélioration de la performance ESG globale en exploitation

Le fonds a obtenu le Label ISR en juillet 2021. Il a pour objectif d'améliorer la note ESG de sa poche « Best in Progress » sous 3 ans à compter de l'obtention du Label.

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

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les indicateurs de durabilité sont les suivants :
Energie :
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1000m² avec audit énergétique
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1000m² avec audit énergétique et plan d'action énergétique
- Pourcentage de bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques

Risques environnementaux :
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini

Performance ESG :
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des property management conclus par le fonds et/ou son gérant AEW
- Notation ESG sur 100 du portefeuille

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

Non applicable

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

Non applicable

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

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

Non applicable

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

Non applicable

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

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

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

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

✖ Oui, _____

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que la pollution des sols, l'efficacité énergétique, les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles, les émissions de gaz à effet de serre (GES) et la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Non

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

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

La stratégie d'investissement de FRANCEUROPE IMMO ISR vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complété par des actifs financiers. L'objectif d'allocation est le suivant :

- Poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut du fonds (dont 9 % maximum de l'actif brut du fonds en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes). Les actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier représenteront au minimum 51 % de l'actif brut du fonds ;
- Poche financière représentant au maximum 35 % de l'actif brut du fonds réduite jusqu'à 0 % en cas de décollecte ;
- Poche de liquidités investie en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment, au minimum 5 % de l'actif brut du fonds.

Le fonds a obtenu le label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR en juillet 2021.
La gestion ISR permet notamment d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour les actifs existants appartenant à la catégorie "best in progress".

La stratégie prévoit aussi la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie "best in class". Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

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

FRANCEUROPE IMMO ISR a défini une stratégie d'investissement qui inclue les aspect ESG et les caractéristiques ESG promus par le fonds. La phase de due diligence évalue la performance ESG initiale de l'actif et permet de s'assurer de sa compatibilité avec la stratégie ESG du fonds.

Durant la phase d'acquisition, les audits suivants sont réalisés pour évaluer les risques liés à la durabilité :

- Un audit technique
- Un audit énergétique
- Un audit environnemental
- Un audit ESG

Une notation ESG est produite et un plan d'action ESG est élaboré et intégré au budget pour atteindre les objectifs ESG du fonds.

Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Non applicable.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Le fonds investit dans des immeubles et, à ce titre, déploie une stratégie d'engagement non pas avec les émetteurs, mais avec les parties prenantes impliquées dans les immeubles sous gestion.

Les principales parties prenantes sont les gestionnaires immobiliers, les locataires et les entreprises de construction.

Le fonds gère directement les immeubles avec un Property Management (" PM ") externalisé.

Les contrats de PM incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à la réalisation des objectifs ESG du fonds. Ils sont également en charge de la sensibilisation des locataires et du reporting périodique des actions ESG. Des examens réguliers sont effectués pour s'assurer que les objectifs ESG sont atteints. Les objectifs ESG comprennent le respect des réglementations en matière de santé, de sécurité et d'environnement, quel que soit le type de bâtiment, le suivi et la réduction de la consommation d'énergie, la présidence de comités environnementaux, la sensibilisation des locataires.

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

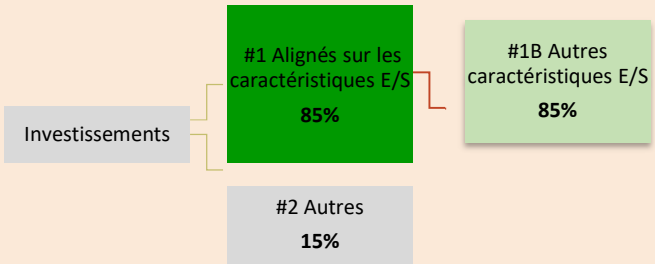
En ce qui concerne les locataires, des clauses ESG sont incluses dans les baux standard qu'AEW utilise. Pour certains actifs, des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnemental annuel qui discute des objectifs de réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau et des objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

AEW intègre les principes de l'OCDE et des Nations Unies sur les droits de l'Homme dans sa politique d'ISR, intégrée dans les contrats des PM.

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

La part minimum des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (categorie #1) est de 85%**, ce qui correspond à 100% des poches immobilières et financières du fonds.

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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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

Le fonds n'utilise pas de produits dérivés.

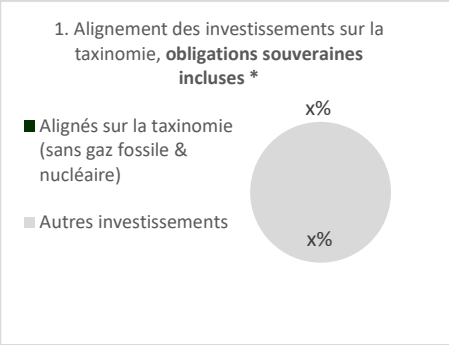
Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

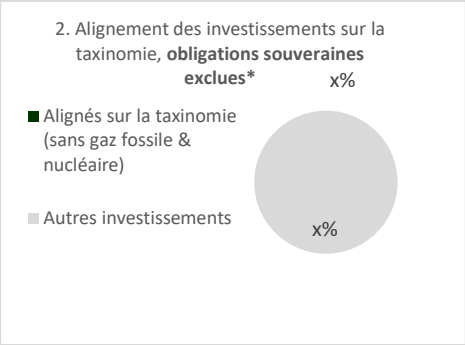
Non applicable. Le fonds vise 0% d'alignement à la taxonomie.

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

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

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





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

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Il n'y a pas de part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.

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

Non applicable.

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

Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Ces actifs, de part leur nature, ne causent pas de préjudice important aux indicateurs des principales incidences négatives applicables à l'immobilier et pris en compte par le fonds : efficacité énergétique, activités des locataires en lien avec les énergies fossiles, artificialisation des sols.

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

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- ***Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Non applicable.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?***

Non applicable.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Non applicable.

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

Non applicable.

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

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

Plus d'informations sur le site Web :
https://www.aewpatrimoine.com/nos-produits/opci/franceurope-immo-isr

Informations clés pour l'investisseur

« Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non. »

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) Soumis(e) au droit français		
Actions I **Code ISIN FR0010679993**	**Actions P** **Code ISIN FR0010665661**	**Actions B** **Code ISIN FR0013167293**
Société de Gestion : AEW		

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de proposer une distribution régulière de dividendes sur un horizon d'investissement et de détention de long terme d'un patrimoine immobilier investi directement ou indirectement majoritairement en France et à titre complémentaire en Europe dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise (y compris en titres de foncières cotées) et complété par des actifs financiers.

La politique de gestion s'appuiera, sur une allocation d'actifs objectif comprenant :

• **une poche immobilière** visant à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise avec, le cas échéant, le recours à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect (dans la limite de 40 % de la valeur de la poche immobilière, emprunt pouvant faire l'objet d'une couverture).
La poche immobilière sera investie dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9 % maximum en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes et 10 % maximum en parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme) et elle sera constituée de bureaux, de locaux d'activité et d'entrepôts, de locaux commerciaux et hôteliers, de résidences service et, le cas échéant de façon marginale, d'habitations et de terrains à bâtir détenus directement ou indirectement, et localisée majoritairement en France (51 % et plus de la poche immobilière) et de façon complémentaire (au minimum 20 %) en Europe (pays membres de l'Union Européenne) ;

• **une poche de liquidité** représentant à tout moment au minimum 5% de l'actif brut de la SPPICAV ; cette poche sera composée uniquement de produits liquides et présentant une faible exposition au risque ; ces actifs sont destinés à assurer la liquidité de la SPPICAV et à permettre les rachats ;

• **une poche financière**, composée d'actions et de produits de taux, représentant au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 0% en cas de décollecte ; la stratégie d'investissement privilégie une exposition au risque modérée.

L'OPCI adopte une démarche d'Investissement socialement responsable (ISR) dans les phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers constituant son patrimoine, ainsi que dans la sélection des actifs financiers de la poche financière.

L'OPCI bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR

Concernant la poche immobilière, l'OPCI s'inscrit dans une démarche « Best in progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG). Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, des actions sont engagées, comme par exemple l'installation de compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, le déploiement d'équipements moins consommateurs en eau, ou la création d'aménagements favorisant le confort des occupants. L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur. Pour plus de détails, se reporter au point « 3/3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière » du Prospectus.

A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privatifs, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

La poche financière est investie au minimum à 90% dans des OPC ayant obtenu le Label ISR public ou disposant d'un label européen reconnu comme équivalent. Les 10% restant pourront être investis dans des OPC non labélisés mais dont la stratégie d'investissement repose sur une philosophie ISR.
L'analyse ISR des foncières cotées en portefeuille est réalisée par une méthode ESG propre au délégataire de la gestion des titres de foncières cotées qui repose notamment sur l'analyse de la contribution à la transition durable, le suivi des controverses ou des rencontres avec les dirigeants.
Pour plus de détails, se reporter au point « 3/3.3.4 Stratégie adoptée sur la poche financière » du Prospectus.

Aucun indice de référence n'a été mis en place.

En période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre de manière passive au maximum 95 % de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

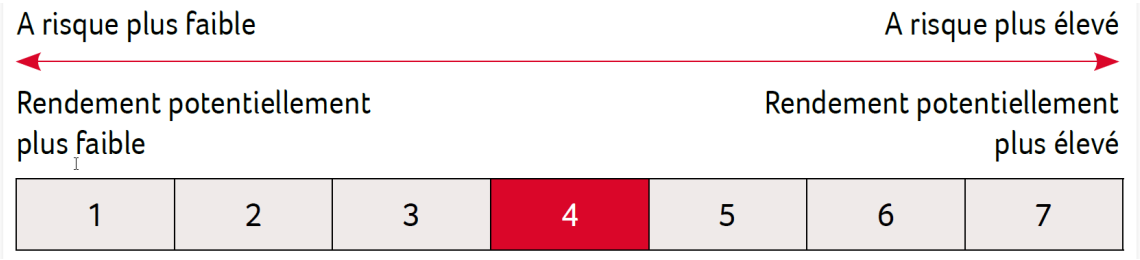
L'OPCI a vocation à distribuer notamment au minimum 85 % des revenus nets des actifs immobiliers et 50 % des plus-values nettes sur cessions d'actifs immobiliers.

La valeur liquidative est établie bimensuellement les 15 de chaque mois et les derniers jours calendaires de chaque mois.

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour d'établissement de la valeur liquidative bimensuelle, et si ce jour n'est pas un jour ouvré, ces demandes doivent être transmises au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour ouvré précédent en France sauf suspension des rachats. Le délai maximum de règlement est de 2 mois.

Recommandation : ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 8 ans minimum.

- ## PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



L'OPCI est majoritairement investi dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise soumis aux évolutions cycliques de cette catégorie d'actifs sur le long terme. (Durée recommandée de 8 ans).

Il présente un risque de perte en capital, estimé au niveau 4.

Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur de l'OPCI. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire un risque de perte en capital.

Risques importants pour l'OPCI non pris en compte dans l'indicateur

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers : les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestations techniques des immeubles.

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

Risques liés à l'endettement de la SPPICAV :

• une attrition de sa capacité de distribution et un recul du revenu distribué aux actionnaires liés, soit à la vacance durable des actifs acquis au moyen de la dette et/ou à la baisse des revenus de la SPPICAV, soit à une remontée des taux en cas d'emprunt à taux variables ;

• une dévalorisation des actifs détenus ou de ceux financés par l'effet de levier qui conduirait à accroître l'exposition au risque crédit de la SPPICAV.

Risque de crédit sur des actifs financiers : il s'agit du risque de baisse de la valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur ou de défaillance de celui-ci.

En conséquence, la catégorie de risque associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

Risque de durabilité : la SPPICAV est sujette à des risques de durabilité définis par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée dans le Prospectus afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion à la rubrique « Politique ISR-Finance Durable ».

▪ FRAIS

	Actions I	Actions P	Actions B
Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement			
Frais d'entrée Dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*	**Maximum** 4 % 3%	**Maximum** 5 % 3 %	**Maximum** 5 % 3 %
Frais de sortie	Néant	Néant	Néant
Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi (frais d'entrée) ou que le montant correspondant aux titres rachetés ne vous soit versé (frais de sortie). L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.			
Frais prélevés par le fonds sur une année (2021)			
Frais courant Frais de gestion et de fonctionnement Frais d'exploitation immobilière	1,19 % actif net** - 0,90 % actif net (0,90% sur l'actif brut) - 0,29 % actif net (0,68% sur l'actif brut immobilier)	2,06 % actif net** - 1,76 % actif net (1,76% sur l'actif brut) -0,29 % actif net (0,68% sur l'actif brut immobilier)	Non applicable en 2021 *Pas d'historique* Premières souscriptions reçues en février 2022
Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances			
Commission de performance	Néant	Néant	Néant
** Ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou la cession d'actifs.* *** Le chiffre se fonde sur les frais de l'exercice précédent, clos en décembre 2021 et peut varier d'un exercice à l'autre.*			

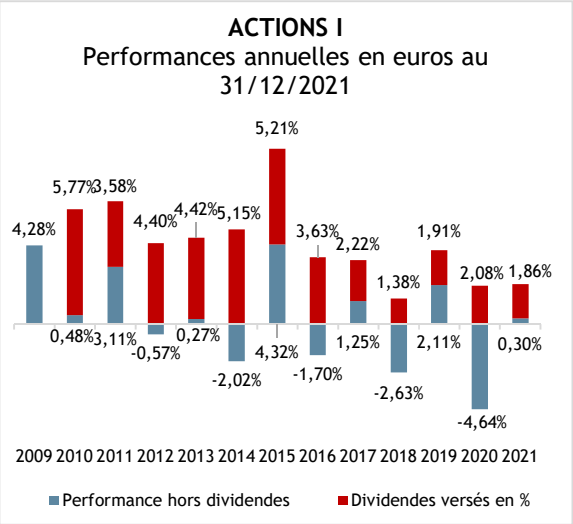
Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer aux pages 25, 26 à 27 du prospectus de cet OPCI, disponible sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

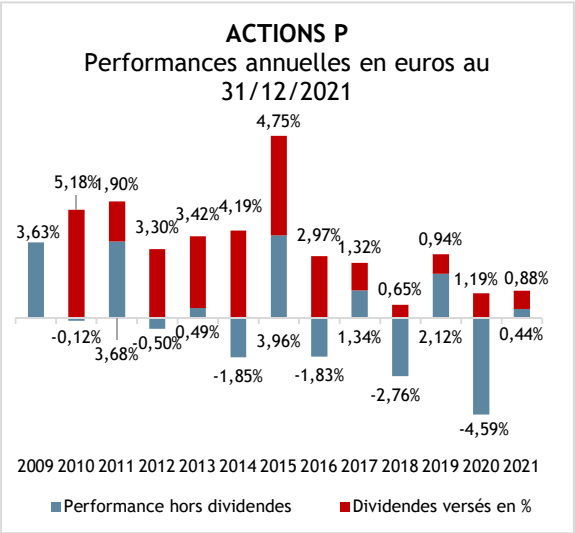
Les frais courants ne comprennent pas :

• les commissions de surperformance et les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée, et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

▪ PERFORMANCES PASSÉES





La méthode de calcul des performances a été modifiée au 1er janvier 2015. La performance en % hors dividendes est déterminée par l'application de la formule (VL 31/12 année N – VL 31/12 année N-1)/VL 31/12 année N-1. Les dividendes versés en % sont calculés en rapportant l'ensemble des dividendes versés au titre de l'année N à la VL 31/12 année N-1. Ces performances ne tiennent pas compte des commissions de souscriptions acquises et non acquises à l'OPCI supportées par les souscripteurs.

▪ INFORMATIONS PRATIQUES

Dépositaire : CACEIS Bank - France

• Le Prospectus incluant les modalités spécifiques de limitation des rachats et les informations relatives aux actions I et P, A et B, le dernier rapport annuel et le dernier document semestriel sont disponibles sur le site internet www.aewpatrimoine.com ou adressés sur simple demande auprès de AEW, 43 avenue Pierre Mendès France- 75013 PARIS.

• La valeur liquidative est disponible sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

• Fiscalité des revenus mobiliers : une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est à la disposition des actionnaires auprès de la société de gestion et des commercialisateurs. Nous vous invitons à vous y reporter.

• La responsabilité d'AEW ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPCI.

SPPICAV à Conseil d'administration.

Cet OPCI est agréé et réglementé par l'Autorité des marchés financiers.

AEW est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 01 juillet 2022.

Création de l'OPCI : 07/01/2009.

Devise : euros.

Les performances tiennent compte de l'ensemble des frais et charges liées à la gestion de l'OPCI, des investissements et de la gestion du patrimoine immobilier et financier.
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Ces performances intègrent l'ensemble des charges supportées par l'OPCI (frais de gestion et charges immobilières).

STATUTS

Mis à jour suite à **la consultation écrite du Conseil d'administration du 7 novembre 2022**

TITRE 1
FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE SOCIAL, DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 1. FORME

Il est formé entre les détenteurs d'actions émises à ce jour et de celles qui le seront ultérieurement une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) régie notamment par les dispositions du code de commerce relatives aux sociétés commerciales (Livre II - Titre II - Chapitres V et VI), du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), leurs textes d'application et les textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le prospectus complet de la SPPICAV, et accessoirement la gestion d'instruments financiers, et notamment d'instruments financiers à terme, et de dépôts.

A titre accessoire, la société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

Les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

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

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV ou par ses filiales ou participations, la SPPICAV pourra également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs conformément à la réglementation applicable, notamment dans le cadre de tout accord de subordination conclu avec ses créanciers ou ceux de ses filiales.

ARTICLE 3. DÉNOMINATION

La société a pour dénomination **OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR** (ci-après la « **SPPICAV** »).
Cette dénomination sera suivie de la mention « Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable » accompagnée ou non du terme « SPPICAV ».

ARTICLE 4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS.
Il peut être transféré dans tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du conseil d'administration, sous réserve de ratification de cette décision par la plus prochaine assemblée générale ordinaire et, partout ailleurs, en vertu d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur.

ARTICLE 5. DURÉE

La durée de la SPPICAV est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années (99) à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dans les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE 2
CAPITAL INITIAL, VARIATIONS DU CAPITAL, CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS

ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL INITIAL - CAT ÉGORIES D'ACTIONS - DÉCIMALISATION

Le capital initial de la SPPICAV s'élève à la somme de **UN MILLION (1 000 000) euros** divisé en 7 actions de 100 euros entièrement libérées de catégorie P (ci-après, "**Actions P**") et en 9 993 actions de 100 euros entièrement libérées de catégorie I (ci-après, "**Actions I**").
Les caractéristiques des différentes catégories d'actions et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus complet de la SPPICAV.

Les différentes catégories d'actions pourront :
- être libellées en devises différentes ;

- supporter des frais de gestion différents ;
- supporter des commissions de souscription et de rachat différentes;
- avoir une valeur nominale différente ;
- être assorties d'une couverture systématique de risque de change, partielle ou totale, définie dans le prospectus complet.

Les actions pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Les actions pourront être fractionnées, sur décision du conseil d'administration, en dixième, centième, millième, dix-millièmes, ou cent-millièmes dénommées fractions d'action.

Les dispositions des statuts réglant l'émission et le rachat d'actions sont applicables aux fractions d'action dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de l'action qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux actions s'appliquent aux fractions d'action sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

ARTICLE 7. VARIATIONS DU CAPITAL

Le montant du capital est susceptible de modification, résultant de l'émission par la société de nouvelles actions et de diminutions consécutives au rachat d'actions par la société aux actionnaires qui en font la demande. Il sera à tout moment égal à la valeur de l'actif net de la SPPICAV, déduction faite des sommes distribuables définies à l'article 27 ci-dessous.

ARTICLE 8. ÉMISSIONS D'ACTIONS

Les actions sont émises à tout moment à la demande des actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus complet de la SPPICAV, sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Toutefois, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la SPPICAV pourra cesser d'émettre des actions dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions telles que décrites dans le prospectus complet.
De même, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre à tout moment des actions pourra être suspendue sur décision du conseil d'administration, au plus tard quinze jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV.

Toute souscription d'actions nouvelles doit, à peine de nullité, être entièrement libérée et les actions émises portent même jouissance que les actions existantes le jour de l'émission.

La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans le prospectus complet.

ARTICLE 9. RACHAT DES ACTIONS

Les actions sont rachetées à tout moment à la demande des actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus complet, sur la base de leur valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le conseil d'administration, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, dans les conditions fixées par le prospectus complet.

La valeur liquidative des actions de chaque catégorie est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net correspondant à la catégorie des actions concernées par le nombre d'actions.

ARTICLE 10. APPORT EN NATURE

Des apports en nature d'actifs éligibles à l'actif des SPPICAV peuvent être effectués dans la SPPICAV après sa constitution, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment en cas de fusion avec une société civile de placement immobilier ou une autre société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ou lorsqu'une société civile de placement immobilier lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine.

ARTICLE 11. FORME DES ACTIONS

Les actions pourront revêtir la forme au porteur ou nominative au choix des souscripteurs.
Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom :
- chez l'intermédiaire de leur choix pour les titres au porteur ;
- chez l'émetteur, et s'ils le souhaitent, chez l'intermédiaire de leur choix pour les titres nominatifs.

La SPPICAV peut demander contre rémunération à sa charge, à tout moment à Euroclear France, le nom, la nationalité et l'adresse des actionnaires de la SPPICAV, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux.

ARTICLE 12. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre, dans quelque main qu'il passe.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque et notamment, en cas d'échange ou de regroupement, les propriétaires d'actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du

groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

ARTICLE 13. INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS

Tous les détenteurs indivis d'une action ou les ayants droit sont tenus de se faire représenter auprès de la SPPICAV par une seule et même personne nommée d'accord entre eux, ou à défaut par le président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social.

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-propriétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

Au cas où le fractionnement d'actions a été retenu, conformément à l'article 6 des présents statuts, les propriétaires de fractions d'actions peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une action entière.

TITRE 3
ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 14. CONDITION DE FONCTIONNEMENT ET DE NOMINATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus, nommés par l'assemblée générale.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

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

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

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 70 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Si cette proportion est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

ARTICLE 15. SOCIÉTÉ DE GESTION

La société AEW, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

ARTICLE 16. DURÉE DES FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS – RENOUVELLEMENT DU CONSEIL

Sous réserve des dispositions de l'alinéa suivant du présent article, la durée des fonctions des administrateurs est de trois années pour les premiers administrateurs et de six années pour les suivants, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux assemblées générales annuelles consécutives.

En cas de démission ou de décès d'un administrateur et lorsque le nombre des administrateurs restant en fonction est supérieur ou égal au minimum statutaire, le conseil 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.

L'administrateur nommé par le conseil à titre provisoire en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.
Tout administrateur sortant est rééligible. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

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

Lorsque le nombre des membres du conseil d'administration devient inférieur au minimum légal, le ou les membres restants, doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des

actionnaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Le conseil d'administration peut être renouvelé par fraction.

ARTICLE 17. BUREAU DU CONSEIL

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

Nul ne peut être nommé président du conseil d'administration s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

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.

S'il 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.

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.

ARTICLE 18. RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

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

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

Un règlement intérieur peut déterminer conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation des réunions du conseil d'administration qui peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication à l'exclusion de l'adoption des décisions expressément écartées par le Code de commerce.

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

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

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité des délibérations.
Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

ARTICLE 19. PROCÈS - VERBAUX

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

ARTICLE 20. POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent dans le respect de l'autonomie de la Société de Gestion pour les décisions relevant de sa responsabilité.

Chaque administrateur reçoit les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la
Société de Gestion tous les documents qu'il estime utiles.

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

Le conseil d'administration peut prendre par consultation écrite des administrateurs les décisions relevant de ses attributions telles que déterminées par la loi.

Le président du conseil d'administration 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 ses lieu et place. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du conseil.
Le conseil d'administration nomme le Commissaire aux comptes, le Dépositaire et les évaluateurs immobilier.

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

ARTICLE 21. DIRECTION GÉNÉRALE - CENSEURS

La direction générale de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, 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 l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts.

L'assemblée générale peut nommer un ou plusieurs censeurs.

La durée de leurs fonctions est de 3 années sauf l'effet des dispositions ci-après : lorsqu'un mandat de censeur est conféré à une personne physique qui atteindra l'âge de 70 ans avant l'expiration du délai de trois ans ci-dessus fixé, la durée de ce mandat est limitée au temps à courir depuis sa nomination jusqu'à l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel ce censeur aura atteint l'âge de 70 ans.

Les dispositions ci-dessus sont applicables aux représentants permanents des personnes morales censeurs.

Les censeurs sont indéfiniment rééligibles sous réserve des dispositions ci-dessus relatives à l'âge des censeurs. En cas de décès, démission ou cessation de fonctions pour tout autre motif d'un ou plusieurs censeurs, le conseil d'administration peut coopter leur successeur, la nomination étant soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale.

Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils assistent aux séances du conseil d'administration avec voix consultative. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels, et présentent à ce sujet leurs observations à l'assemblée générale des actionnaires lorsqu'ils le jugent à propos.

ARTICLE 22. ALLOCATIONS ET RÉMUNERATION DU CONSEIL ET DES CENSEURS

Il peut être alloué au conseil d'administration une rémunération fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant global est déterminé par l'assemblée générale annuelle et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le conseil d'administration répartit cette rémunération entre les administrateurs et les censeurs dans les proportions qu'il juge convenables.

ARTICLE 23. DÉPOSITAIRE

Le dépositaire est désigné par le conseil d'administration de la SPPICAV.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur, et du Prospectus ainsi que, le cas échéant les missions qui lui ont été contractuellement confiées par la SPPICAV.

ARTICLE 24. LE PROSPECTUS

La SPPICAV a établi un prospectus complet composé des présents statuts et d'un prospectus, conforme aux dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers.

La Société de Gestion, assumant les fonctions de direction générale a tous pouvoirs pour y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la SPPICAV, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires propres aux SPPICAV.

TITRE 4
COMMISSAIRE AUX COMPTES

ARTICLE 25. NOMINATION - POUVOIRS - RÉMUNÉRATION

Le commissaire aux comptes titulaire est désigné pour six exercices, par le conseil d'administration, après accord de l'Autorité des marchés financiers, parmi les personnes habilitées à exercer ces fonctions dans les sociétés commerciales.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Il porte à la connaissance de l'Autorité des marchés financiers, ainsi qu'à celle de l'assemblée générale de la SPPICAV, les irrégularités et inexactitudes qu'il a relevées dans l'accomplissement de sa mission.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Il apprécie tout apport en nature et établit sous sa responsabilité un rapport relatif à son évaluation et à sa rémunération.

Il certifie l'exactitude de la composition de l'actif et les autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le conseil d'administration de la SPPICAV au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

En cas de liquidation, il évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de cette liquidation. Le commissaire aux comptes atteste les situations qui servent de base à la distribution d'acomptes.

Le conseil d'administration désigne un commissaire aux comptes suppléant dans les mêmes conditions que celles relatives au commissaire aux comptes titulaire.

TITRE 5
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES

ARTICLE 26. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.
L'assemblée générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la SPPICAV est réunie obligatoirement dans les cinq (5) mois de la clôture de l'exercice.
Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de réunion.
Les actionnaires peuvent participer aux assemblées selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.
Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint.
Tout actionnaire peut également voter par correspondance dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
Les assemblées sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par un vice-président ou par un administrateur délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Les procès-verbaux d'assemblée sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

ARTICLE 27. ASSEMBLÉES SPÉCIALES

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'une catégorie d'actions déterminée. La décision d'une assemblée générale extraordinaire de modifier les droits relatifs à une catégorie d'actions, n'est définitive qu'après approbation par l'assemblée spéciale des actionnaires de cette catégorie.
Les assemblées spéciales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

TITRE 6
COMPTES ANNUELS

ARTICLE 28. EXERCICE SOCIAL - COMPTABILIT É

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

Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SPPICAV jusqu'au 31 décembre 2009.

La SPPICAV tient sa comptabilité en euros.

ARTICLE 29. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le conseil d'administration sur proposition de la Société de Gestion arrête le résultat net de l'exercice qui, conformément aux dispositions de la loi, est égal à la somme :
1° - des produits relatifs aux actifs immobiliers, diminués du montant des frais et charges y afférent ;
2° - des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférent ;
3° - des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus.

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :
- le résultat net de l'exercice augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession de certains actifs de la SPPICAV déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.

La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.
La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

TITRE 7
PROROGATION - DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 30. PROROGATION OU DISSOLUTION ANTICIPÉE

Le conseil d'administration peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, propose à une assemblée extraordinaire la prorogation ou la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPICAV.

L'émission d'actions nouvelles et le rachat par la SPPICAV d'actions aux actionnaires qui en font la demande cessent le jour de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée générale à laquelle sont proposées la dissolution anticipée et la liquidation de la SPPICAV, ou à l'expiration de la durée de la SPPICAV.

ARTICLE 31. LIQUIDATION

A l'expiration du terme fixé par les statuts, de survenance d'un cas de liquidation prévu par la loi ou les règlements applicables à la SPPICAV, ou encore en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, l'assemblée générale décide, sur la proposition du conseil d'administration, la liquidation de la SPPICAV.

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

La Société de Gestion détermine, sur proposition du conseil d'administration et au vu du rapport du commissaire aux comptes, les conditions de la liquidation ainsi que les modalités de répartition des actifs de la SPPICAV. Elle peut décider que le rachat se fera en nature lorsque la liquidation est réalisée par rachat des parts ou actions.

La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout actionnaire, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées par l'Autorité des marchés financiers.

Le liquidateur représente la SPPICAV. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible. Sa nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs mais non à ceux du commissaire aux comptes.

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

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

TITRE 8
CONTESTATIONS

ARTICLE 32. COMPÉTENCE - ÉLECTION DE DOMICILE

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie de la SPPICAV ou de sa liquidation soit entre les actionnaires et la SPPICAV, soit entre les actionnaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents, soit ceux du Siège Social de la SPPICAV.

Réalisation : AEW - Crédit photos : Mary Erhardy

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)
Date d'agrément AMF : 28/08/2008
N° agrément AMF : SPI20080020
SIREN 509 763 322 RCS Paris
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Société de gestion : AEW

SAS au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM
Tel : 01 78 40 53 00
www.aewpatrimoine.com

AEW