PROSPECTUS

OFI INVEST ESG IMMOBILIER

Ofi invest
Real Estate

Mis à jour le 02 01 2023

AVERTISSEMENT

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

Après une période d'interdiction des rachats d'une durée de quatre (04) années suivant la constitution de la SPPPICAV, en cas de demande de rachats (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de huit (08) ans après votre demande dans les conditions prévues dans le prospectus.

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

La durée de placement recommandée est de douze (12) années.

La SPPPICAV a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L.214-148 et suivants du Code Monétaire et Financier. La souscription ou l'acquisition des Actions de cette SPPPICAV, directement ou par personne interposée, est selon les termes de l'article L214-150 du Code Monétaire et Financier réservée aux Investisseurs professionnels tels que mentionnés à l'article L533-16 du Code Monétaire et Financier.

Table des matières

I. Caractéristiques générales 6
A. Forme juridique 6
B. Dénomination 6
C. Date de création de la SPPPICAV et durée de vie 6
D. Synthèse de l'offre de gestion 6
E. Indication du lieu où l'on peut se procurer les statuts, le dernier rapport annuel, le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de la SPPPICAV et le cas échéant l'information sur ses performances passées 6
F. Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers 7
G. Modalités et échéances de communication des informations relatives à la gestion de la liquidité et à l'effet de levier. 7
II. Acteurs de la SPPPICAV 7
A. Société de gestion 7
B. Dépositaire, valorisateur, teneur de registre et centralisateur 8
a. Description des responsabilités du Dépositaire et des conflits d'intérêts potentiels 8
b. Description des éventuelles fonctions de garde déléguées par le Dépositaire, liste des délégataires et sous- délégataires et identification des conflits d'intérêts susceptibles de résulter d'une telle délégation 9
C. Commissaire aux comptes 9
D. Commercialisateur 10
E. Etablissement en charge du contrôle de la qualité des souscripteurs 10
F. Délégataires 10
a. Délégataire de la gestion comptable et administrative 10
b. Délégataire de la gestion financière de la poche de liquidité et des instruments de couverture 10
G. Evaluateur immobilier 10
H. Conseillers 10
III. Politique de gestion 10
A. Objectif de gestion 10
B. Indicateurs de référence 11
C. Stratégie d'investissement 11
a. Stratégie d'allocation 11
b. Stratégie adoptée sur la poche immobilière 11
c. Analyse ESG 13
d. Stratégie adoptée sur la poche de liquidité 17

e. Stratégie adoptée sur la poche financière 17
f. Stratégie de financement et sûretés 18
D. Profil de risque 19
a. Risques généraux 19
b. Risques liés à la stratégie d'investissement 19
E. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 22
F. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type 22
a. Souscripteurs concernés 22
b. Exclusions des « US Persons » 23
IV. Actions de la SPPPICAV 23
A. Caractéristiques des actions 23
a. Caractéristiques des actions 23
b. Catégorie d'action 24
B. La valeur liquidative 24
C. Durée de placement recommandée 25
D. Modalités de souscriptions / rachats 25
a. Souscription des Actions 25
b. Rachat des Actions 28
V. Frais et commissions 29
A. Frais de fonctionnement et de gestion 30
a. Rémunération de la Société de gestion 30
b. Frais liés au fonctionnement de la SPPPICAV 31
B. Frais d'exploitation immobilière 31
C. Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières 32
a. Frais liés aux opérations sur Actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs immobiliers 32
b. Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs immobiliers 33
c. Commissions de mouvements liées à l'investissement en Valeurs Mobilières 33
D. Frais indirects 33
E. Commission de surperformance 33
F. Acquisition et cession temporaires de titres 33
G. Autres frais 33
VI. Organes de gouvernance 33

A. Présidence 34
B. Comité stratégique 34
VII. Evaluation et comptabilisation 35
A. Principe 35
B. Méthode de comptabilisation 35
C. Modalité de calcul du ratio de risque global 35
D. Compte de régularisation des revenus et des plus-values 35
E. Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative 35
a. Actifs immobiliers 35
b. Instruments financiers 36
c. Endettement 36
F. Distributions 36
VIII. Régime fiscal 37
IX. Informations 37
X. Affectation des résultats 38
XI. Lieu de la publication de la Valeur Liquidative 38
XII. Droit applicable – Compétence 38
XIII. Définitions 39
Caractéristiques environnementales et/ou sociales 42

I. Caractéristiques générales

A. Forme juridique

L'OPPCI prend la forme d'une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV).

La SPPPICAV est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée.

☒ Ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable

B. Dénomination

La SPPPICAV est identifiée sous la dénomination **« Ofi Invest ESG Immobilier ».**

Son siège social est situé 22 rue Vernier, 75017 Paris.

C. Date de création de la SPPPICAV et durée de vie

Date de la création : 30 06 2017

La SPPPICAV est créée pour une durée de douze (12) années à compter de sa création.

Elle est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 2 Mai 2017 (numéro d'agrément **SPI20170019**).

D. Synthèse de l'offre de gestion

La SPPPICAV ne possède qu'une seule catégorie d'Actions.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de Libellé	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Souscripteurs concernés
Actions	FR0013253499	Euro	Cent millième	1.000.000 €	1.000.000 €	Clients professionnels au sens de l'article L533-16 du code monétaire et financier

Les Actions ne sont pas admises en Euroclear France et sont au nominatif pur.

Les souscriptions se font en montant, les rachats se font uniquement en nombre d'Actions.

E. Indication du lieu où l'on peut se procurer les statuts, le dernier rapport annuel, le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de la SPPPICAV et le cas échéant l'information sur ses performances passées.

Les Statuts de la SPPPICAV, la dernière valeur liquidative ainsi que le cas échéant l'information sur ses performances passées sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite ou

par email avec accusé de réception d'un Actionnaire auprès de la Société de gestion Ofi Invest Real Estate SGP au 22 rue Vernier, 75 017 Paris (contact-re-sgp@ofi-invest.com).

Le dernier rapport annuel et le dernier état périodique (rapport semestriel), ainsi que la composition des actifs sont disponibles selon les mêmes délais et les mêmes modalités que les Statuts sur simple demande écrite des Actionnaires.

Ces documents seront également disponibles sur le site internet www.ofi-invest-re.com/sgp

F. Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers

Le rapport de synthèse annuel des Evaluateurs immobiliers est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel. La demande doit être adressée par écrit ou par email avec accusé de réception auprès de la société de gestion Ofi Invest Real Estate SGP au 22 rue Vernier, 75017 Paris (contact-re-sgp@ofi-invest.com).

G. Modalités et échéances de communication des informations relatives à la gestion de la liquidité et à l'effet de levier.

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 SPPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- 2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPPICAV ;
- 3° Le profil de risque actuel de la SPPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la société de gestion pour gérer ces risques ;
- 4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SPPPICAV peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SPPPICAV donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier) ;
- 5° Le montant total du levier auquel la SPPPICAV a recours.

II. Acteurs de la SPPPICAV

A. Société de gestion

La SPPPICAV est gérée par la société **Ofi Invest Real Estate SGP**, société anonyme à conseil de surveillance et directoire au capital de 11 252 122 € sise au 22 rue Vernier – 75 017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 824 539 407.
Ofi Invest Real Estate SGP est une Société de Gestion de Portefeuilles dûment agréée par l'AMF le 20 février 2017 sous le numéro GP-17000003.

Ofi Invest Real Estate SGP assurera la Présidence de la SPPPICAV et sera à ces fins représentée par Madame Amélie DAUZET sa Présidente du Directoire.

Pour la couverture de des risques opérationnels listés à l'article 12 paragraphe 2 du Règlement délégué 231/2013, Ofi Invest Real Estate SGP, en raison des contrôles qui seront mis en place, à la fois un contrôle des risques et un contrôle interne, et de la typologie des actifs gérés, s'est dotée de fonds propres complémentaires à hauteur de 0,02%.

La Société de Gestion gère les actifs des OPC dans l'intérêt exclusif des porteurs et rend compte de sa gestion aux porteurs. Elle dispose des moyens financiers, techniques et humains en adéquation avec les services d'investissement proposés.

Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SPPPICAV, elle bénéficie en outre du contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle du groupe Ofi Invest.

B. Dépositaire, valorisateur, teneur de registre et centralisateur

Dépositaire Conservateur Teneur de registre des actifs	Société Générale Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris. Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 Paris Cedex 18 (France)
Centralisateur des ordres de souscription et de rachat par délégation de la société de gestion	Société Générale Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris. Adresse postale de la fonction de centralisation des ordres de souscription/rachat et tenue des registres : 32, rue du Champ-de-tir – 44000 Nantes (France) ; La société de gestion assurera la pré-centralisation des ordres de souscription et de rachat dans les conditions décrites dans le présent prospectus.

a. Description des responsabilités du Dépositaire et des conflits d'intérêts potentiels

Le Dépositaire exerce trois types de responsabilités, respectivement le contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion, le suivi des flux espèces de la SPPPICAV et la garde des actifs de la SICAV.

L'objectif premier du Dépositaire est de protéger l'intérêt des porteurs / investisseurs de la SPPPICAV.

Des conflits d'intérêts potentiels peuvent être identifiés notamment dans le cas où la Société de Gestion entretient par ailleurs des relations commerciales avec Société Générale en parallèle de sa désignation en tant que Dépositaire (ce qui peut être le cas lorsque Société Générale calcule, par délégation de la Société de gestion, la valeur liquidative des OPC dont Société Générale est le Dépositaire ou lorsqu'un lien de groupe existe ente la Société de gestion et le Dépositaire).

Afin de gérer ces situations, le Dépositaire a mis en place et met à jour une politique de gestion des conflits d'intérêts ayant pour objectif :

- L'identification et l'analyse des situations de conflits d'intérêts potentiels
- L'enregistrement, la gestion et le suivi des situations de conflits d'intérêts en :

(i) Se basant sur les mesures permanentes en place afin de gérer les conflits d'intérêts comme la ségrégation des tâches, la séparation des lignes hiérarchiques et fonctionnelles, le suivi des listes d'initiés internes, des environnements informatiques dédiés ;

(ii) Mettant en œuvre au cas par cas :

(a) des mesures préventives et appropriées comme la création de liste de suivi ad hoc, de nouvelles murailles de Chine ou en vérifiant que les opérations sont traitées de manière appropriée et/ou en informant les clients concernés

(b) ou en refusant de gérer des activités pouvant donner lieu à des conflits d'intérêts.

b. Description des éventuelles fonctions de garde déléguées par le Dépositaire, liste des délégataires et sous- délégataires et identification des conflits d'intérêts susceptibles de résulter d'une telle délégation

Le Dépositaire est responsable de la garde des actifs (telle que définie à l'article 22.5 de la Directive 2009/65/CE modifiée par la Directive 2014/91/UE). Afin d'offrir les services liés à la conservation d'actifs dans un grand nombre de pays et de permettre aux OPCVM de réaliser leurs objectifs d'investissement, le Dépositaire a désigné des sous- conservateurs dans les pays où le Dépositaire n'aurait pas directement une présence locale. Ces entités sont listées sur le site internet suivant :

http://www.securities-services.societegenerale.com/uploads/tx_bisgnews/Global_list_of_sub_custodians_for_SGSS_2016_05.pdf

En conformité avec l'article 22 bis 2. de la Directive UCITS V, le processus de désignation et de supervision des sous- conservateurs suit les plus hauts standards de qualité, incluant la gestion des conflits d'intérêt potentiels qui pourraient survenir à l'occasion de ces désignations. Le Dépositaire a établi une politique efficace d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts en conformité avec la règlementation nationale et internationale ainsi qu'aux standards internationaux.

La délégation des fonctions de garde du Dépositaire est susceptible d'entrainer des conflits d'intérêts. Ces derniers ont été identifiés et sont contrôlés. La politique mise en œuvre au sein du Dépositaire consiste en un dispositif qui permet de prévenir la survenance de situations de conflits d'intérêts et d'exercer ses activités d'une façon qui garantit que le Dépositaire agit toujours au mieux des intérêts des OPC. Les mesures de prévention consistent en particulier à assurer la confidentialité des informations échangées, à séparer physiquement les principales activités susceptibles d'entrer en conflit d'intérêts, à identifier et classifier rémunérations et avantages monétaires et non- monétaires et à mettre en place des dispositifs et politiques en matière de cadeaux et d'évènements.

Les informations à jour relatives aux points précédents seront adressées à l'investisseur sur demande.

C. Commissaire aux comptes

La SPPPICAV a pour commissaire aux comptes la société PricewaterhouseCoopers Audit sise 63 rue de Villiers 92 208 Neuilly sur Seine Cedex, représentée par Monsieur Lionel Lepetit.

D. Commercialisateur

La société de gestion délègue la commercialisation de la SPPPICAV à la société Ofi Invest Asset Management dont le siège social est situé 22 rue Vernier, 75017 Paris.

E. Etablissement en charge du contrôle de la qualité des souscripteurs

La société de gestion s'assurera du respect des critères relatifs à la capacité des souscripteurs et que ces derniers ont reçu l'information requise.

F. Délégataires

a. Délégataire de la gestion comptable et administrative

La gestion comptable de la SPPPICAV est assurée par :

SOCIETE GENERALE
29, boulevard Haussmann - 75009 Paris

La convention de délégation de gestion comptable confie notamment à SOCIETE GENERALE la mise à jour de la comptabilité, le calcul de la valeur liquidative, la préparation et présentation du dossier nécessaire au contrôle du Commissaire aux Comptes et la conservation des documents comptables. La gestion administrative de la SPPPICAV est assurée par Ofi Invest Asset Management dont le siège social est situé 22 rue Vernier, 75017 Paris.

b. Délégataire de la gestion financière de la poche de liquidité et des instruments de couverture

La gestion des Instruments de couverture et de la poche de liquidité de la SPPPICAV est déléguée à la société de gestion Ofi Invest Asset Management dûment agréée par l'AMF pour les classes d'actif concernées le 15 juillet 1992 sous le numéro GP92-12 au 22 Rue Vernier – 75017 PARIS

G. Evaluateur immobilier

L'Evaluateur immobilier de la SPPPICAV est la société CBRE, Société par Actions Simplifiée (S.A.S.) au capital de 1 434 704 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 384 853 701, dont l'adresse est 145-151, rue de Courcelles - 75017 Paris, représentée par Mme Anne DIGARD, Président.

H. Conseillers

Néant.

III. Politique de gestion

A. Objectif de gestion

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier diversifié situé majoritairement en France tout en mettant en œuvre une approche ISR. Les actifs pourront également être situés dans les pays membres de l'Espace Economique Européen. La SPPPICAV a pour objectif de proposer aux Investisseurs Professionnels un placement à long terme dont le patrimoine sera élaboré avec un double objectif de proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme.

La SPPPICAV pourra recevoir des apports en nature et pourra procéder à des acquisitions de manière directe ou indirecte, notamment via l'acquisition de sociétés immobilières.

Les Actifs immobiliers seront majoritairement construits et loués au moment de leur acquisition. Néanmoins, en fonction des opportunités de marché, des immeubles en l'état futur d'achèvement (VEFA), des contrats de promotion immobilière (CPI) ou des immeubles vacants ou partiellement vacants nécessitant des travaux de restructuration pourront être acquis.

Afin d'atteindre son objectif, la SPPPICAV pourra recourir à l'endettement. L'endettement bancaire et non bancaire, direct et/ou indirect, sera limité à 40% de la valeur des Actifs immobiliers (soit un levier maximum de 1.67 au sens de l'article 6 du règlement délégué européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 dit « règlement AIFM »).

La SPPPICAV pourra utiliser des Instruments financiers à terme à titre de couverture du risque de taux et/ou de change. En aucun cas des Instruments financiers à terme complexe ne seront utilisés ni en couverture ni en exposition du portefeuille.

Le ratio de 60% minimum d'Actifs immobiliers détenus par la SPPPICAV sera respecté au plus tard à l'issue des trois (03) premières années à compter de la création de la SPPPICAV.

B. Indicateurs de référence

La Société de Gestion considère que compte tenu de l'objectif et de la stratégie d'investissement de la SPPPICAV, aucun indicateur de référence pertinent ne peut être retenu.

C. Stratégie d'investissement

a. Stratégie d'allocation

Une poche immobilière et une poche de liquidité seront constituées avec une allocation de l'actif de la SPPPICAV répartie selon les ratios suivants :

- poche immobilière (Actifs immobiliers détenus directement et indirectement) : entre 80% et 99,8% de la valeur des actifs de la SPPPICAV ;
- poche de liquidité : entre 0,2% et 20% de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

Conformément à la réglementation, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentage dans le Prospectus, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois (03) premières années à compter de la date de création de la SPPPICAV.

Durant les trois (03) premières années de vie de la SPPPICAV, la poche de liquidité pourra représenter jusqu'à 100% de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

La stratégie sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection rigoureuse d'Actifs immobiliers ;
- de l'utilisation de l'effet de levier dans les limites définies dans le présent Prospectus ;
- du recours à des Instruments financiers à terme simples afin de couvrir la SPPPICAV contre les risques éventuels de variation de taux et de change.

La gestion est de type discrétionnaire.

b. Stratégie adoptée sur la poche immobilière

La SPPPICAV investira principalement dans un patrimoine immobilier à usage de bureau, commerce, résidentiel et/ou relevant des secteurs de la logistique (entrepôts, locaux d'activité, ...), de la santé

(EHPAD, MCO, SSR, PSY, …), des services (résidence senior, étudiant, crèche, …), de l'hôtellerie et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités. Elle pourra aussi selon les opportunités investir dans des immeubles mixtes alliant différentes typologies d'actifs.

Ce patrimoine sera situé majoritairement en France, dans des zones adaptées à l'activité, notamment à Paris, en Ile de France et dans les agglomérations régionales de référence. Les actifs pourront également être situés dans des pays membres de l'Espace Economique Européen.

Les Actifs immobiliers seront majoritairement construits et loués au moment de leur acquisition. Néanmoins, en fonction des opportunités de marché, des immeubles en l'état futur d'achèvement (VEFA), des contrats de promotion immobilière (CPI) ou des immeubles vacants ou partiellement vacants nécessitant des travaux de restructuration pourront être acquis.

Les Actifs immobiliers pourront être détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV, et éventuellement par le biais de baux emphytéotiques, de baux à construction ou de crédit baux. Les investissements porteront sur des immeubles pris dans leur totalité (pleine propriété, lot de volume, …) et, à titre subsidiaire, des lots de copropriété ou parts indivises.

Ces investissements immobiliers pourront également prendre toute autre forme, rappelée dans le tableau ci-après, qui détaille les limites d'allocation des différentes catégories d'Actifs immobiliers autorisées par le code monétaire et financier.

La poche immobilière de la SPPPICAV sera ainsi répartie de la façon suivante :

- détention directe des immeubles visés à l'article L. 214-36 I 1° du Code monétaire et financier : jusqu'à 100% maximum de la poche immobilière ;
- détention indirecte des immeubles au travers de sociétés contrôlées visées à l'article L. 214- 36 I 2° et 3° du Code monétaire et financier : jusqu'à 100% maximum de la poche immobilière ;

ACTIFS ELIGIBLES	**LIMITES D'INVESTISSEMENT SUR LA POCHE IMMOBILIERE**
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 [*l'OPCI*] 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. 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°. Les droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 étant détenus sous les formes suivantes : 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° Les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ; 8° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.	Jusqu'à 100%
Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 respectant les conditions suivantes :	Jusqu'à 100%

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'OPCI et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : « *a)* l'OPCI détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ; « *b)* l'OPCI 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'OPCI est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ; « *c)* l'OPCI 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'OPCI ou sa société de gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux *a* à *c* 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'OPCI, 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'OPCI 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 par la SPPPICAV	
L'actif d'une SPPPICAV peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° figurant ci-dessus.	Jusqu'à 10%
Participations immobilières dans des OPCI ou organismes étrangers ayant un objet équivalent	
Parts, actions ou droits d'OPCI ou d'organismes étrangers ayant un objet équivalent visés au 5° du I de l'article L. 214- 36 du Code monétaire et financier.	Jusqu'à 25%

c. Analyse ESG

Notre démarche repose sur la conviction que les Sociétés de Gestion qui intègrent dans leur stratégie les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) offrent de meilleures perspectives à long terme à leurs investisseurs. En effet, cette intégration témoigne d'une certaine qualité de gestion, capable de s'adapter continuellement aux nouveaux défis et enjeux que rencontrent le secteur de l'immobilier, mais aussi d'un grand niveau de transparence et à terme, d'une performance potentiellement améliorée.

Aussi en sus de l'analyse immobilière, le portefeuille de la SPPPICAV Ofi Invest ESG Immobilier fait l'objet d'une notation extra-financière sur la base des indicateurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance déclinés dans une grille de notation dédiée et interne à la SPPPICAV. L'analyse ou la notation extra-financière réalisée porte sur 100% des actifs.

La stratégie ESG de la SPPPICAV s'articule autour de plusieurs axes :

Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des immeubles

Les évolutions des réglementations françaises et européennes encouragent le secteur de l'immobilier à développer une gestion durable de son patrimoine, en optimisant les rénovations de ces actifs vers des équipements plus performant énergétiquement et d'enclencher une logique de décarbonisation. Les équipes de gestion ont pour volonté de mesurer et réduire les consommations énergétiques des bâtiments composant le patrimoine de l'OPPCI Ofi Invest ESG Immobilier ainsi que de porter une vigilance particulière aux équipements particulièrement émissifs de CO2 présents sur les sites.

Depuis 2019, les équipes de gestion mènent une politique de verdissement du patrimoine d'Ofi Invest ESG Immobilier, avec l'obtention de certification environnementale en exploitation.

Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs

L'objectif recherché est de développer des espaces de travail aux services des occupants privilégiant le confort (thermique, visuel, acoustique) et ayant un impact positif sur leur bien-être. Cette amélioration durable de la qualité des espaces influera sur la satisfaction et la fidélisation des locataires.

Intégrer l'immeuble dans son environnement

La stratégie ESG de la SPPPICAV s'inscrit dans son écosystème urbain, des immeubles accessibles en transport en commun qui favorisent aussi la mobilité douce.

Soucieux et conscient des enjeux locaux relatifs à la protection de la biodiversité en zone urbaine, les équipes de gestion cherchent à conserver et protéger cet écosystème en mettant en place des actions cohérentes et ciblées en faveur de la biodiversité. Cette démarche d'intégration durable s'illustrera à l'avenir par la création de partenariats locaux avec des entreprises de l'économie sociale et solidaire, des associations ou en œuvrant à son échelle en favorisant les actions de mécénat.

Cette gestion se matérialise notamment par une grille de notation ESG des actifs immobiliers : cet outil développé par Ofi Invest Real Estate SGP est appliqué dès les prémices du processus d'acquisition d'un actif. La notation est ensuite révisée à l'issue de la période de due diligence et des objectifs d'amélioration de la notation ESG seront fixés, formalisés par des plans d'actions suivis annuellement. Le suivi de la grille d'analyse ESG dans le temps permettra d'entretenir les relations initiées avec les parties prenantes. Certains éléments de la grille étant directement imputables aux locataires et à leur utilisation des locaux, il en va donc de la responsabilité de la SPPPICAV de sensibiliser les utilisateurs à ces enjeux et de construire ensemble un patrimoine plus responsable.

Les risques et opportunités liées aux changements climatiques sont matérialisés dans la grille au travers d'un indicateur prenant en compte une analyse d'exposition du patrimoine aux risques climatiques.

La notation ESG des actifs de la SPPPICAV Ofi Invest ESG Immobilier à travers la grille de notation ESG est établie à partir d'un faisceau d'indices (performance énergétique et environnementale, gestion de l'eau, gestion des ressources et déchets, santé et confort des occupants, gestion de la chaîne d'approvisionnement, relation avec les parties prenantes…) et de sources : rapport ou audit technique, collecte documentaire, contrôle réglementaire, informations récoltées lors des comités verts, audits ou visites de sites par un auditeur externe (ex : lors de la certification Breeam in use des actifs du parc existant).

Cette grille de notation ESG est appliquée à tous les actifs de la SPPPICAV et permet d'établir une note initiale de l'actif. Cette analyse permet également d'identifier les axes d'amélioration du bâtiment et l'intégration optimale de ces indicateurs ESG.

La grille de notation ESG de la SPPPICAV Ofi Invest ESG Immobilier comprend 15 thématiques déclinées en 26 indicateurs, chaque critère est pondéré en cohérence avec la stratégie et les ambitions ESG de la SPPPICAV. De ces pondérations découlent une pondération par domaine. Les éléments cités sont synthétisés ci-dessous :

Domaine	Thématiques		Pondération	Pondération par domaine
Environnement	Réduction énergétique	Performance énergétique	17%	44%
	Certification	Certification environnementale	11%	
	Stratégie de réduction des émissions GES	Performance GES	17%	
		Fluides Frigorigènes	9%	
	Gestion de l'eau	Consommation d'eau	9%	
		Equipements hydro-économes	9%	
	Gestion des ressources et des déchets	Tri sélectif	9%	
	Biodiversité	Amélioration et protection	9%	
	Pérennité des équipements	Contrôle réglementaire	4%	
		Pérennité des équipements - Etat des lieux techniques	9%	
Social	Accessibilité et mobilité	Distance des transports	12%	31%
		Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes	12%	
	Santé et confort des occupants	Confort thermique	12%	
		Confort visuel	12%	
		Confort acoustique	6%	
		Qualité de l'air intérieur	12%	
	Services rendus aux occupants	Services Ex-Situ	12%	
		Espaces de détente	6%	
		Connectivité - Fibre optique	6%	
	Mécénat	Mécénat et partenariats locaux	6%	
	Sécurité des occupants	Contrôle d'accès	6%	

Gouvernance	Relation Property Manager	Engagement des PM	22%	25%
	Résilience au changement climatique	Exposition aux risques climatiques	19%	
	Relation Parties Prenantes	Tenue annuelle des comités verts	22%	
		Sensibilisation des occupants finaux	19%	
		Satisfaction des locataires	19%	

Les étapes clés du processus d'acquisition et de gestion sont les suivantes :

A l'acquisition

Lors de projet d'acquisition, et avant toute intégration à la SPPPICAV Ofi Invest ESG Immobilier, l'actif devra faire l'objet d'une analyse ESG, déterminant s'il peut s'intégrer à la démarche ISR de la SPPPICAV. Cette analyse ESG vient compléter l'analyse financière réalisée par les équipes de gestion. A l'issue de cette notation ESG, s'il n'atteint pas la note seuil de la SPPPICAV, il sera nécessaire de définir un plan d'amélioration lui permettant à minima d'augmenter sa note initiale.

Pendant la gestion

Dès l'acquisition de tout actif et durant toute la vie de celui-ci, une démarche de progrès sur les critères ESG de l'actif est enclenchée, laquelle consiste en un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier.

Méthodologie de notation ESG des actifs sous gestion

Un plan d'action spécifique est défini par actif sur 3 ans avec la définition d'une note cible à atteindre. Certaines actions sont prévues sur plus long terme.

La notation des actifs permet de définir leur affectation dans la poche « Best-In-Class » ou « Best-In-Progress » :

- « Best-In-Class » : si l'actif a une note ESG supérieure à la note seuil, il est affecté à cette poche Best-In-Class et la note de l'actif doit à minima maintenir sa note initiale.
- « Best-In-Progress » : si l'actif a une note ESG inférieure à la note seuil, il est affecté à la poche « Best-In-Progress » et l'actif doit définir un plan d'amélioration pour améliorer sa notation.

L'objectif est l'amélioration de la note initiale du parc existant conformément au référentiel du label ISR, nécessitant une augmentation moyenne de 20% de la poche « Best-In-Progress ».

A cet égard, à date, la notation des actifs de la SPPPICAV Ofi Invest ESG Immobilier a démontré que tous les actifs demeuraient dans la poche « Best-in-Progress », elle comprend donc tous les actifs dont la note ESG est inférieure à la note seuil du Label ISR fixée à 58.

Une fois, la note seuil du Label ISR atteinte, l'actif intégrera la poche « Best-in-Class ».

L'analyse ESG des actifs immobiliers est réalisée par les équipes de gestion et par des prestataires externes accompagnant la SPPPICAV Ofi Invest ESG Immobilier dans son approche ESG. Cette analyse repose à la fois sur une approche quantitative et qualitative. Elle est propre à la SPPPICAV Ofi Invest ESG Immobilier et peut différer des approches d'autres fonds immobiliers.

Il existe un risque que, ponctuellement, notre approche ne soit pas efficiente et que la note finale attribuée à un émetteur par le pôle ISR de la Société de Gestion diffère de celle proposée par un tiers.

Par ailleurs, la sélection d'OPC ISR externes à la société de gestion peut générer une absence de cohérence dans la mesure où les fonds sélectionnés peuvent a priori mettre en place des approches ESG différentes et indépendantes les unes des autres.

Le Code de transparence établi par la Société de Gestion décrit de manière détaillée la méthode d'analyse extra financière ainsi que le processus de sélection ISR appliqué.

d. Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

Notamment afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat, de placer des sommes en attente d'investissements, d'assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la SPPPICAV ou de diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée, la SPPPICAV constituera une poche de liquidité.

La poche de liquidité de la SPPPICAV sera comprise entre 0,2% et 20% de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

Durant les trois (03) premières années de vie de la SPPPICAV, la poche de liquidité pourra représenter jusqu'à 100% de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

La poche de liquidité de la SPPPICAV sera investie exclusivement en actifs liquides tels que :

- les dépôts à terme de moins de 12 mois effectués auprès d'un Etablissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne (le montant des dépôts à terme déposés auprès d'un même établissement ne pourra dépasser 20% de la totalité de la poche de liquidité)
- les bons du Trésor,
- des titres de créance négociables,
- les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Union Européenne,
- les OPC monétaires ou à stratégie obligataire investis dans les titres mentionnés ci-dessus.

La SPPPICAV peut être amenée à investir dans des OPC monétaires ou obligataires gérés par la société Ofi Invest ESG Immobilier. Cependant, il n'y aura pas, dans ce cas, de rétrocessions accordées par les OPC cibles ni à la SPPPICAV ni à la Société de Gestion.

e. Stratégie adoptée sur la poche financière

Aucune poche financière ne sera constituée dans la SPPPICAV.

f. Stratégie de financement et sûretés

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, dans le cadre du financement de tout Actif immobilier détenu directement ou indirectement via des filiales ou toute opération qui s'y rapporte, la SPPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès des Etablissements de crédit ou pourra conclure des conventions de prêt ou de comptes courants avec (i) les associés de la SPPPICAV ou (ii) tous tiers autorisés conformément à la Règlementation applicable.

Les emprunts bancaires et les conventions de prêt ou de comptes courants auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs immobiliers, la rénovation, la réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les Actifs immobiliers.

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

Le ratio d'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, de la SPPPICAV sera inférieur ou égal à tout moment à 40% de la valeur des Actifs immobiliers de la SPPPICAV déterminée par transparence (soit un levier maximum de 1.67, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, au sens de l'article 6 du règlement délégué européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 dit « règlement AIFM »). Le calcul de ce ratio se fera sur la base des dispositions des articles R. 214-104 et R. 214-105 du Code monétaire et financier.

La SPPPICAV pourra utiliser des Instruments financiers à terme exclusivement à titre de couverture. Il s'agira d'Instruments financiers à terme de taux simples prenant notamment la forme de swaps de taux (taux variable / taux fixe) ou de caps de taux. Les Instruments financiers à terme ne seront pas utilisés à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite.

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

i.Emprunts

Les Etablissements de crédit sollicités pour les emprunts seront des Etablissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique.

La SPPPICAV pourra avoir recours aussi bien à des emprunts amortissables qu'à des emprunts comportant tout ou partie du nominal remboursable « in fine ».

Dans le cadre des emprunts souscrits ou de la souscription d'Instruments financiers à terme conclus de gré à gré, la SPPPICAV pourra consentir toutes sûretés et garanties sur ses actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions "Dailly" des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements. En application de l'article R. 214-107 du Code monétaire et financier, la SPPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées aux 2° et 3° du paragraphe I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

ii.Avance en compte courant

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

La SPPPICAV ne pourra consentir des avances en compte courant à des sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier que dans la limite de 10 % de son actif.

D. Profil de risque

La SPPPICAV investira principalement dans des Actifs immobiliers et des Instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces investissements connaitront les évolutions et les aléas du marché.

Le profil de risque de la SPPPICAV est adapté à un investissement d'une durée de douze (12) ans.

Les Actionnaires s'exposent principalement aux risques suivants :

a. Risques généraux

i.Risques de perte en capital

La SPPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Actions durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la SPPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

ii.Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la SPPPICAV selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Prospectus et notamment de la stratégie d'investissement.

En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt exclusif de la SPPPICAV et à l'intérêt commun des Actionnaires. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion de la situation globale des marchés, des caractéristiques des Actifs immobiliers proposés à l'acquisition et les opportunités qu'ils représentent ainsi que sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SPPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La Valeur Liquidative de la SPPPICAV pourrait en être affectée négativement.

b. Risques liés à la stratégie d'investissement

i.Risques liés au marché immobilier et à la détention d'actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la SPPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs immobiliers détenus par la SPPPICAV et par conséquent avoir également un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la SPPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des

actifs. De plus, il est rappelé que le marché immobilier peut ne pas permettre une liquidité immédiate des Actifs immobiliers détenus par la SPPPICAV compte tenu des délais de transaction.

En outre, il existe un certain nombre de contraintes attachées à la détention d'Actifs immobiliers (droit de propriété, droit de l'urbanisme, normes environnementales, titre d'occupation, etc…) qui peuvent exposer les investisseurs soit par leur nature, soit par leur évolution, à des risques juridiques ou financiers pouvant avoir un impact sur la valeur des actifs et donc sur la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

Dans le cadre de la réalisation de travaux de restructuration ou de rénovation et en dépit de l'attention portée par la SPPPICAV au choix des intervenants sur ses opérations et aux études techniques, de marché et de coûts préalables à leur lancement, la SPPPICAV peut être exposée à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entrainés par un retard de livraison, prix ou rythme de location et ou vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, la SPPPICAV peut être exposée à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des ordres affectant certains des immeubles qu'elle fait restructurer ou rénover, même si la plupart de ces défauts sont susceptibles d'être couverts par les assurances légalement obligatoires ou relèvent principalement d'autres intervenants à l'acte de restructuration ou de rénovation.

La SPPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPPICAV aux risques suivants :

- Risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage
- Risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs.
- Risques liés à défaillance du promoteur immobilier

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

ii.Risques spécifiques liés à la location

Les revenus de la SPPPICAV proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés par l'exécution du bail, par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire.

iii.Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La SPPPICAV, ou la (ou les) société(s) détenue(s) par elle, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements. Le recours à l'endettement (d'un maximum de 40% des Actifs immobiliers) permet à la SPPPICAV de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte. Les fluctuations du marché immobilier ou la défaillance d'un locataire peuvent avoir comme conséquence de réduire la capacité de remboursement de la dette.

L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

iv.Risques de liquidité liés à la revente des actifs immobiliers

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SPPPICAV à céder certains Actifs immobiliers dans un court délai au moment de la liquidation de la SPPPICAV Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction. Ces cessions

peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

v.Risques de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les Instruments financiers) ou le risque de défaillance des locataires (pour les Actifs immobiliers) ou des acquéreurs en cas de cession d'Actifs immobiliers, ou le risque de défaillance des banques en cas de financement bancaire (après octroi de prêt non encore décaissé), qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement.

Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

vi.Risques financiers

(i) Risque de taux :

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

La SPPPICAV pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée, entrainant une baisse de la Valeur Liquidative.

Le recours à l'endettement expose la SPPPICAV principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux si aucune mesure de couverture n'est mise en place.

(ii) Risque de crédit :

Les titres détenus par la SPPPICAV pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs (par exemple, dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur). En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la Valeur Liquidative de la SPPPICAV baissera.

(iii) Risque de change :

La SPPPICAV est exposé au risque de change par l'acquisition d'Actifs immobiliers libellés dans une devise autre que l'euro et non couverts contre le risque de change. Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence du portefeuille. La fluctuation des monnaies par rapport à la devise de référence peut entraîner une baisse de la valeur de ces Actifs et par conséquent une baisse de la valeur liquidative de la SPPPICAV.

vii. Risque de Durabilité

Les risques de durabilité sont principalement liés aux événements climatiques résultant de changements liés au climat (appelés risques physiques), de la capacité de réponse des sociétés au changement climatique (appelés risques de transition) et pouvant résulter sur des pertes non anticipées affectant les investissements immobiliers de la SPPPICAV et ses performances financières. Les événements sociaux (inégalités, relations de travail, investissement dans le capital humain, prévention des accidents, changement dans le comportement des consommateurs etc.) ou les lacunes de gouvernance (violation

récurrente et significative des accords internationaux, corruption, qualité et sécurité des produits et pratiques de vente) peuvent aussi se traduire en risques de durabilité.

La loi applicable et les juridictions compétentes en cas de litige entre le porteur et la Société de Gestion sont la loi française et les juridictions du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

E. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

Les Actionnaires s'engagent vis-à-vis de la SPPPICAV et de la Société de Gestion agissant en qualité de président de la SPPPICAV conformément aux termes du Bulletin de Souscription et seront liés par l'ensemble des stipulations du Prospectus.

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

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

F. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

a. Souscripteurs concernés

La souscription des Actions de la SPPPICAV est dédiée aux investisseurs catégorisés en tant qu'Investisseurs professionnels tels que mentionnés à l'article L. 533-16 du code monétaire et financier et cherchant un placement à long terme dans des Actifs Immobiliers diversifiés. Par ailleurs, aucune cession d'Actions, qu'elle soit directe ou indirecte, volontaire ou involontaire, ne sera valable si le cessionnaire n'appartient pas à une des catégories susmentionnées.

Les investisseurs visés, Investisseurs professionnels, sont des clients disposant des compétences et des moyens humains nécessaires pour appréhender et être en mesure d'évaluer les mérites et les risques inhérents à leurs investissements, qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leurs placements. Le profit rendement/risque de la SPPPICAV n'est pas adapté à un client non professionnel.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de sa stratégie d'allocation d'actifs, de son patrimoine personnel, de la réglementation à laquelle il est soumis et de ses besoins actuels sur l'horizon de placement de la SPPPICAV, mais également de son souhait d'exposition sur le marché immobilier sur lequel la SPPPICAV investira comme de celui de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent.

A cet égard, l'investisseur devra évaluer les risques inhérents à cet investissement et déterminer s'il est en mesure d'y faire face. Il est également fortement recommandé aux investisseurs de diversifier suffisamment leurs investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPPICAV ou d'actifs exposés à des stratégies comparables.

Tout investisseur est donc invité à étudier sa situation particulière avec ses conseils financiers ou juridiques habituels préalablement à la souscription.

b. Exclusions des « US Persons »

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

Toute Personne doit informer immédiatement la SPPPICAV dans l'hypothèse où elle deviendrait une « U.S Person », il pourra lui être demandé d'aliéner ses actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La société de gestion de la SPPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute action détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention d'actions par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPPICAV.

Afin de respecter ses obligations liées à la loi FATCA, la SPPPICAV devra obtenir certaines informations auprès de ses investisseurs.

Tous les partenaires du Groupe Ofi Invest devront également communiquer leur statut et numéro d'immatriculation (GIIN : Global Intermediairy Identification Number) et notifier sans délais tous les changements relatifs à ces données.

Les investisseurs sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des exigences de la loi FATCA portant sur leur situation personnelle. En particulier les investisseurs détenant des parts par le biais d'intermédiaires doivent s'assurer de la conformité desdits intermédiaires avec la loi FATCA afin de ne pas subir de retenue à la source sur les rendements de leurs investissements.

IV. Actions de la SPPPICAV

Conformément à l'article 319-3 6° du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion :

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

A. Caractéristiques des actions

a. Caractéristiques des actions

Les Actions sont au nominatif pur Elles ne sont pas admises aux opérations d'Euroclear France.

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

La tenue du registre des Actionnaires de la SPPPICAV est assurée par le Dépositaire (Société Générale).

Les Actions sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des Actionnaires de la SPPPICAV. Les Statuts précisent les modalités d'exercice du droit de vote.

b. Catégorie d'action

La SPPPICAV possède une catégorie d'Actions. Toutes les Actions sont libellées en Euro.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Valeur nominale	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Souscripteurs concernés
Actions	FR0013253499	100 EUR	Oui (cent-millième)	1 000 000 €	1 000 000 €	Investisseurs Professionnels

Tous les souscripteurs sont soumis au montant minimum de souscription initiale de 1.000.000 euros à l'exception de la société de gestion de portefeuille de la SPPPICAV ou une entité appartenant au même groupe.

Il est précisé qu'en cas de souscriptions par plusieurs sociétés appartenant à un même groupe à la même date de souscription, au sens de l'article L.233-3 I. du Code de commerce, le respect de cette souscription minimale sera apprécié en cumulant les souscriptions des différentes entités dudit groupe. De la même manière, en cas de souscriptions par plusieurs OPC/Mandats gérés par la même société de gestion, le respect de cette souscription minimale sera apprécié en cumulant les différentes souscriptions des OPC/Mandats de ladite société de Gestion.

B. La valeur liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net de la SPPPICAV, déterminé selon les méthodes décrites au chapitre VII, divisé par le nombre total d'Actions de la SPPPICAV en circulation, conformément à l'article 422-187 du Règlement Général de l'AMF.

Les souscriptions et les rachats d'actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette Valeur Liquidative augmentée ou diminuée des commissions de souscription et de rachat éventuelles.

La Valeur Liquidative est établie le dernier jour calendaire de chaque trimestre (à suivre « Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative »), que ce jour soit ouvré ou non.

Sa publication intervient au plus tard vingt (20) jours ouvrés après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Elle est transmise le jour de sa détermination à l'AMF.

Pour permettre de nouvelles acquisitions, des valeurs liquidatives intermédiaires pourront être calculées.

C. Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée dans la SPPPICAV est de douze (12) ans minimum. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SPPPICAV est de douze (12) ans, la SPPPICAV étant dissoute à l'issue de cette période.

Toutefois, il est rappelé que la collectivité des Actionnaires peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, statuer à l'unanimité sur la prorogation ou la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPPICAV.

La prorogation de la durée de vie est décidée à l'unanimité de l'ensemble des voix attachées aux actions émises par la société.

D. Modalités de souscriptions / rachats

a. Souscription des Actions

Nature et valeur des souscriptions

Les souscriptions des Actions sont effectuées exclusivement en montant exprimés en Euros. Elles sont versées en numéraire ou en nature par voie d'apports d'Actifs immobiliers à la SPPPICAV après approbation préalable de la Société de Gestion.

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

- Jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative dans les conditions définies à l'article IV.2 à la valeur nominale des Actions telle que définie à l'article IV.1.b;
- A compter de la Date d'établissement de la première Valeur Liquidative, à la prochaine Valeur Liquidative établie (soit à cours inconnu) conformément à l'article IV.2, augmentée des commissions de souscription acquise et non acquise à la SPPPICAV.

Période de souscription

Conformément à l'article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion a décidé de fixer une période de souscription qui s'ouvre à compter de la date de constitution de la SPPPICAV par l'Autorité des Marchés Financiers et restera ouverte pendant quatre (04) ans (la "Période Initiale de Souscription").

La Société de Gestion pourra à sa discrétion décider de mettre un terme à tout moment par anticipation à la Période Initiale de Souscription ou à toute Période Supplémentaire de Souscription, le cas échéant.

En cas de clôture de la Période Initiale de Souscription, la Société de Gestion pourra décider l'ouverture de toute nouvelle période de souscription supplémentaire (chacune, une "Période Supplémentaire de Souscription") d'une durée individuelle de vingt (20) Jours Ouvrés maximum débutant le jour où la Société de Gestion a décidé l'ouverture d'une Période Supplémentaire de Souscription.

La Société de Gestion informera le Centralisateur de l'ouverture d'une Période Supplémentaire de Souscription ou de la fermeture par anticipation de la Période Initiale de Souscription ou de toute Période Supplémentaire de Souscription.

Les Actionnaires sont informés de la reprise ou de la fermeture des souscriptions par tout moyen approprié ou sur le site Internet de la Société de Gestion : www.ofi-invest-re.com/sgp au sein de votre espace dédié.

Le dernier jour de la Période Initiale de Souscription ou, le cas échéant, de la dernière Période Supplémentaire de Souscription est désigné comme étant le "Dernier Jour de Souscription". Aucune souscription d'Actions ne sera admise après le Dernier Jour de Souscription.

Après le Dernier Jour de Souscription, la Société de Gestion pourra, conformément à la réglementation applicable, proposer d'ouvrir de nouvelles périodes de souscription. Les modalités de communication liées à l'ouverture de nouvelles Périodes de souscription de la SPPPICAV seront précisées sur le site internet de la Société de Gestion www.ofi-invest-re.com/sgp au sein de votre espace dédié).

Commissions de souscription

Frais à la charge de l'investisseur, prélevé lors des souscriptions	Assiette	Taux barème
Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions	2% maximum
Commission de souscription acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions	16% maximum (1)

(1) Commission de souscription acquise à la SPPPICAV

Comme l'exige l'article 422-129 du Règlement Général de l'AMF, une commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera prélevée afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPPICAV lors de l'acquisition ou la construction d'Actifs immobiliers.

Cette commission est entièrement acquise à la SPPPICAV. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 16 % du Prix de souscription des Actions souscrites.

Le pourcentage de la commission de souscription sera réactualisé, le cas échéant à l'occasion de chaque Valeur Liquidative et au minimum une fois par an, et évoluera en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des Actifs immobiliers et du caractère direct ou indirect de cette détention.

Le taux effectif de la commission de souscription acquise à la SPPPICAV appliquée sera mentionné dans les Bulletins de souscription. Ce taux effectif peut varier d'une Valeur Liquidative à l'autre dans la limite de 16% maximum. Il demeure identique pour tous les souscripteurs souscrivant sur une même Valeur Liquidative.

Il est à noter que cette commission de souscription acquise à la SPPPICAV ne sera pas appliquée dans les cas de souscription par apport en nature.

Déclaration de franchissement de seuil de 10% de l'actif

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

Ce seuil de 10% est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions en circulation à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Modalités de transmission des ordres de souscription

Les demandes de souscription sont faites en montant.

Les demandes de souscriptions sont pré-centralisées par la Société de Gestion et centralisées par le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu) augmentée des commissions de souscription acquise et non acquise à la SPPPICAV visée à l'article IV.4.a ci-dessus.

Les demandes de souscription sont reçues par la Société de Gestion au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "Date de Pré-Centralisation des Souscriptions") et transmises au Dépositaire au plus tard cinq (05) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Centralisation des Souscriptions »). Si l'ordre de souscription est reçu après cette date, la souscription sera exécutée sur la Valeur Liquidative suivante.

A titre d'exemple, un investisseur souhaitant souscrire des Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin 2017 devra faire parvenir son Bulletin de Souscription à la Société de Gestion au plus tard le 09 juin pour transmission au Dépositaire au plus tard le 23 juin. Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 30 juin 2017.

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un Bulletin de souscription daté, signé et indiquant le montant de la souscription, par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la souscription d'Actions de la SPPPICAV, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs professionnels mentionnés à l'article L214-150 du Code Monétaire et Financier, et avoir été informé que la SPPPICAV est soumise aux règles applicables aux OPCI (le "Bulletin de Souscription").

Les souscriptions en numéraire ou en nature sont réglées avant la Date de Centralisation des Souscriptions, les virements devant être reçus par le Dépositaire au plus tard trois (3) Jours Ouvrés avant la Date de Centralisation des Souscriptions.

Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. Le souscripteur prendra le soin de préciser dans le libellé du virement le code ISIN de l'OPC dans lequel il investit et son nom de famille ou sa raison sociale.

Délai de livraison des Actions

Le délai de livraison des Actions par le Dépositaire, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la Date de livraison des Actions, est au maximum de dix (10) Jours Ouvrés, sous réserve de la publication de la Valeur Liquidative.

Les actions émises portent même jouissance que les actions existant le jour de l'émission. Les Actionnaires seront informés du calendrier de livraison des Actions à tout moment par simple demande écrite ou par mail à la Société de Gestion.

Les Actions étant nominatives et leur conservation étant assurée par le Teneur de Registre, intermédiaire habilité, sur un registre, il y a inscription au registre des Actionnaires à la date de livraison. Les droits des Actionnaires sont ainsi représentés par une inscription en compte à leur nom chez l'émetteur.

b. Rachat des Actions

Conformément à l'article L.214-61-1 du Code Monétaire et Financier, les rachats d'Actions de la SPPPICAV ne seront autorisés qu'à l'échéance d'un délai de quatre (04) ans après la constitution de la SPPPICAV (la « Période de blocage »). Passé ce délai, les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront centralisées chez le Dépositaire et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Pré-centralisation des Rachats (soit à cours inconnu). Elles portent sur un nombre entier d'Actions ou sur des Actions décimalisées.

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

Commissions de rachat

Frais à la charge de l'investisseur, prélevé lors des rachats	Assiette	Taux barème
Commission de rachat non acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions	0%
Commission de rachat acquise à la SPPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions	0%

Suspension des demandes de rachat d'Actions : rachats supérieurs à 0,1% du nombre d'Actions

A l'issue de la Période de blocage mentionnée à l'article IV.4.b, lorsque les demandes de rachat d'Actions sont supérieures à 0,1% du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV, calculé sur la base de la Valeur Liquidative suivante, les demandes de rachat des Actions de la SPPPICAV pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 0,1% du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV. La fraction de l'ordre de rachat non exécuté sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée par la Société de Gestion dans les mêmes conditions que précédemment. Chaque demande de rachat des Actionnaires sera traitée proportionnellement au nombre d'Actions dont le rachat est demandé.

L'Actionnaire de la SPPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

Il est précisé que la liquidité doit s'envisager à terme compte tenu de la durée de vie fixée à douze (12) ans. Cette durée constitue l'horizon de liquidité des Actionnaires.

Modalité de transmission des ordres de rachat

A l'issue de la Période de blocage, les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront centralisées chez le Dépositaire et exécutées sur la base de la première Valeur

Liquidative établie après la Date Limite de Pré-centralisation des Rachats (soit à cours inconnu). Elles portent sur un nombre entier d'Actions ou sur des Actions décimalisées.

Les demandes de rachat seront reçues au plus tard par la Société de Gestion quinze (15) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « Date Limite de Pré-Centralisation des Rachats ») et transmises au Dépositaire au plus tard cinq (05) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Centralisation des Rachats »).

Délai de règlement

A l'issue de la Période de blocage, le délai courant de rachat des Actions, pour la quote-part des rachats effectivement exécutés, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire est au maximum de trois (03) mois, sous réserve de publication de la Valeur Liquidative.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable peut être obtenu auprès de la Société de Gestion.

Modalité de distribution de la SPPPICAV

La mise en paiement des sommes distribuables définies à l'article V.F du présent Prospectus est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur dans un délai de cinq (05) mois suivant la clôture de l'exercice.

V. Frais et commissions

Frais à la charge de l'Actionnaire	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion (***)	Actif net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	3.17% TTC maximum par an dont 1.20% TTC maximum par an au bénéfice de la société de gestion (*)
	Actif brut (Valeurs globale des Actifs Immobiliers gérés)	1.90% TTC maximum par an dont 0.72% TTC maximum par an au bénéfice de la société de gestion
Frais d'exploitation immobilière	Actif net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	4.17% TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années (**)
	Actif brut (Valeurs globale des Actifs Immobiliers gérés)	2.50% TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années (*) (**)
Commission de surperformance	NA	NA
Frais et commission liés aux transactions immobilières et financières :		
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et	Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit-bail immobilier acquis ou cédés	11% TTC maximum

d'arbitrage sur actifs immobiliers	(hors droits hors taxes) ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SPPPICAV	
- Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit-bail immobilier acquis ou cédés (hors droits hors taxes) ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SPPPICAV	0.72% TTC maximum
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)	0.50% TTC maximum

Seules les contributions dues pour la gestion de l'OPCI en application du d) du 3° du II de l'article L. 621-5-3 du code monétaire et financier peuvent être hors champ des blocs de frais évoqués ci-dessus et doivent être mentionnés ci-après.

(*) : Le taux des frais de gestion et de fonctionnement en pourcentage de l'Actif net est présenté à titre indicatif seulement, avec l'hypothèse d'un endettement de 40%. En effet, le taux d'endettement de 40% est un taux maximum qui ne sera pas toujours atteint.

(**) : Ces frais feront l'objet d'une information spécifique et une estimation sera présentée chaque année sur trois ans glissants.

(***) : Au titre du 1er exercice de la SPPPICAV, compte-tenu de la facturation de montants annuels forfaitaires de certains acteurs, il est possible que le taux effectif des frais de fonctionnement et de gestion puisse être supérieur aux maximums indiqués dans le tableau.

A. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement. Ces frais ne comprennent pas les frais d'exploitation immobilière, les commissions de surperformance ni les frais et commissions liées aux opérations de transaction.

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés par la SPPPICAV sont payés au fur et à mesure des dépenses et la commission de gestion revenant à la Société de Gestion fera l'objet d'une facturation mensuelle par la Société de Gestion.

a. Rémunération de la Société de gestion

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

- gestion de la SPPPICAV (Fund management), en particulier l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, l'établissement des modalités de financement, la détermination des modalités de réalisation des Actifs immobiliers de la SPPPICAV, les prestations liées aux obligations d'informations des Actionnaires et de l'Autorité de régulation (AMF) dont notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (Asset management), 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 du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du Règlement Général de l'AMF et sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L214-36 du Code Monétaire et Financier et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

b. Frais liés au fonctionnement de la SPPPICAV

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

- l'ensemble des frais et charges liés à l'administration de la SPPPICAV et à sa vie sociale (et au fonctionnement des organes de gouvernance) et notamment les honoraires du dépositaire, les honoraires du délégataire de gestion comptable, les frais juridiques, les frais de commissaires aux comptes et les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux de l'Evaluateur immobilier ;
- la rémunération du délégataire de gestion financière de la poche de liquidité et des instruments de couverture.

B. 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 sur les Actifs immobiliers, en fonction de la stratégie de la SPPPICAV et des conditions de marché. La SPPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPPICAV :

- l'ensemble des charges des Actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, des 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 de 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 des sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataire 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, maitrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc…) ainsi que les taxes, impôts et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseil divers, notamment liés à la gestion du patrimoine immobilier, la gestion des contentieux ou autres, entrant dans le cadre des activités de la SPPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales et réglementaires de la Société de Gestion.

Les frais d'exploitation immobilière supportés par la SPPPICAV sont payés au fur et à mesure des dépenses.

Il est rappelé ici qu'il ne s'agit pas des coûts de construction de nouveaux Actifs Immobiliers ou rénovation d'anciens Actifs Immobiliers, lesquels constituent des investissements de la SPPPICAV.

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

a. 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 ;

Il est ici rappelé qu'il ne s'agit pas des coûts de construction de nouveaux Actifs Immobiliers ou rénovation d'anciens Actifs Immobiliers, lesquels constituent des investissements de la SPPPICAV.

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

b. 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.

c. Commissions de mouvements liées à l'investissement en Valeurs Mobilières

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

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

D. Frais indirects

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

Ces frais sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes.

E. Commission de surperformance

Néant

F. Acquisition et cession temporaires de titres

Néant

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

G. Autres frais

Les contributions dues pour la gestion de l'OPCI en application du d) du 3° du II de l'article L. 621-5-3 du code monétaire et financier ne sont pas inclues dans les maximums de frais mentionnés ci-dessus et seront néanmoins prises en charges par la SPPPICAV.

VI. Organes de gouvernance

La SPPPICAV est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée par un ou plusieurs Actionnaires. Elle est régie notamment par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales et celles du Code monétaire et financier relatives aux organismes professionnels de placement collectif immobilier.

Le Titre 3 des Statuts de la SPPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables à la direction et à la supervision de la SPPPICAV.

A. Présidence

La Présidence de la SPPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les Statuts, par la Société de Gestion.

La Société de Gestion dirige la SPPPICAV et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, elle est investie de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPPICAV, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales ou réglementaires et les Statuts de la SPPPICAV aux autres organes sociaux.

La SPPPICAV est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des Statuts de la SPPPICAV ne suffisant pas à constituer cette preuve.

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 Présidence, 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.

Les fonctions de Président prennent fin soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Conformément aux Statuts de la SPPPICAV, la Société de Gestion peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

B. Comité stratégique

La collectivité des Actionnaires peut créer un comité stratégique ad hoc composé de 3 à 5 membres. Les conditions de la nomination des membres de ce comité ainsi que son fonctionnement sont décrits dans les Statuts de la SPPPICAV. Un président est désigné au sein des membres du comité stratégique.

Le comité stratégique se réunit sur la convocation de la Société de Gestion ou du président du comité stratégique aussi souvent que l'intérêt de la SPPPICAV l'exige et au moins annuellement.

Le comité stratégique donne un avis purement consultatif sur les orientations de l'activité de la SPPPICAV et leur mise en œuvre et notamment sur les décisions suivantes :

- toute opération d'investissement quel que soit l'actif concerné (Actif immobilier ou participation dans une société) ;
- toute opération de désinvestissement (cession d'Actifs immobiliers ou cession de titres d'une filiale) ;
- toute prise de participation ou d'intérêt dans une société, groupement d'intérêt économique ou autre entité pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la SPPPICAV ;
- la création d'une filiale de la SPPPICAV ;
- toute souscription d'emprunt ou autre financement externe, ou modification des termes d'un tel emprunt ou autre financement externe ;

- toute sûreté, caution, aval ou garantie qui serait consentie par la SPPPICAV.

VII. Evaluation et comptabilisation

A. 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.

B. 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 couru, tant pour les loyers que les revenus des instruments financiers à revenu fixe.

C. Modalité de calcul du ratio de risque global

La Société de Gestion a choisi la méthode de l'engagement.

D. Compte de régularisation des revenus et des plus-values

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

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

a. Actifs immobiliers

La Société de Gestion évalue les Actifs Immobiliers de la SPPPICAV à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par un Evaluateur interne indépendant selon les modalités précisées ci-après.

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 SPPPICAV ou par des sociétés répondant aux conditions posées par l'article R 214-83 du Code Monétaire et Financier dans lesquels la SPICCAV détient une participation directe ou indirecte.

La SPPPICAV désigne un (01) Evaluateur immobilier dont le mandat est d'une durée de quatre (04) ans. Conformément à l'article L. 214-149 du Code monétaire et financier, l'évaluation produite par l'Evaluateur immobilier est ensuite revue par l'Evaluateur interne indépendant, agissant de manière indépendante, qui détermine la valeur à retenir.

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

L'Evaluateur interne indépendant détermine la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'Evaluateur immobilier se prononce sur les méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

c. Valorisation des immeubles en cours de construction

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

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

d. Avances en compte courant

La SPPPICAV 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.

b. Instruments financiers

Les méthodes de valorisation des actifs financiers sont décrites dans une pricing policy adoptée par la Société de Gestion de la SPPPICAV. En l'absence de poche financière, ces Instruments financiers se limitent aux instruments de couvertures et à d'éventuels supports de placement des liquidités.

Chaque valeur établie selon la pricing policy fait ensuite l'objet d'une revue par l'Evaluateur interne indépendant qui détermine sous sa responsabilité l'évaluation de chaque Actif financier en portefeuille qui doit être prise en compte dans l'établissement de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

Chaque valorisation est formalisée par écrit.

c. Endettement

La SPPPICAV valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement), c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt sera remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

F. Distributions

Conformément à l'article L214.69 du Code monétaire et financier, les sommes distribuables par une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable au titre d'un exercice sont constituées par :

- Le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par la société qui est égal au résultat net mentionné à l'article L. 214-51, augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation définis par décret ;
- Les plus-values de cession d'actifs réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes 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 définis par décret.

Sur la base de la détermination de ces sommes distribuables, la SPPPICAV distribue :

- A hauteur de 85 % au moins, la fraction du résultat distribuable afférent aux produits des immeubles construits ou acquis, en vue de la location au titre de l'exercice de leur réalisation. Pour la détermination du montant à distribuer, les produits nets sont diminués d'un abattement forfaitaire égal à 1,5 % du prix de revient des immeubles, construits ou acquis en vue de la location, détenus directement par la société ;

- A hauteur de 50 % au moins, les plus-values réalisées lors de la cession des immeubles construits ou acquis, en vue de la location, des parts de sociétés mentionnées aux 2° ou 3° du I de l'article L214-36 du Code monétaire et financier qui ne sont pas passibles de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent, des parts ou actions de sociétés mentionnées au 3° du même I lorsqu'elles bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière et des parts ou actions d'organismes mentionnées au 5° du même I, au plus tard au titre de l'exercice suivant leur réalisation. Pour la détermination du montant à distribuer, les plus-values nettes réalisées sur les immeubles des immeubles, construits ou acquis en vue de la location, détenus directement par la société sont augmentées de l'abattement forfaitaire pratiqué conformément au paragraphe qui précède depuis leur acquisition ;

L'intégralité de la fraction du résultat distribuable afférent aux produits distribués par les sociétés mentionnées au 3° du I de l'article L. 214-36 lorsqu'elles bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière au titre de l'exercice de leur réalisation.

VIII. Régime fiscal

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

Avertissement : la taxation des revenus de la SPPPICAV et des plus-values constatées lors du rachat des actions de la SPPPICAV est fonction de sa nature juridique et du régime fiscal du porteur ou Actionnaire. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal.

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

IX. Informations

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

X. Affectation des résultats

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

Les sommes distribuables répondent aux conditions de l'article L. 214-69 du Code monétaire et financier. Leur mise en paiement est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur

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

XI. Lieu de la publication de la Valeur Liquidative

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

XII. Droit applicable – Compétence

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

XIII. Définitions

Actifs immobiliers	Désigne tout actif au sens de l'article 214-36 I 1° à 3° et 5° du Code Monétaire et Financier
Actif brut	Désigne le total des valeurs d'actif de la SPPPICAV telles qu'elles figurent au bilan
Actif net	Désigne la somme globale des valeurs détenues en portefeuille diminuée de l'ensemble des dettes
Action	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPPICAV. Les Actions pourront être fractionnées en cent-millièmes, dénommés fractions d'Actions.
Actionnaire	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPPICAV
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers
Bulletins de souscription	Désigne le bulletin de souscription devant être signé par chaque Actionnaire lors de la souscription d'Actions
Centralisateur	Désigne la Société Générale SA, société anonyme au capital de 975 341 533 euros, ayant son siège social sis 29 boulevard Haussmann 75 009 Paris, établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel
Conservateur	Désigne la Société Générale SA, société anonyme au capital de 975 341 533 euros, ayant son siège social sis 29 boulevard Haussmann 75 009 Paris, établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel
Date de Centralisation des Rachats	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article IV.D.b
Date de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article IV.4.a
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année ou tout autre jour selon les conditions fixées à l'article 2 du IV
Date de livraison des Actions	Désigne la date à laquelle commence la jouissance des Actions par l'Actionnaire telle que définie à l'article IV.D.a
Date de Pré-centralisation des rachats	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par la Société de Gestion telle que définie à l'article IV.D.b
Date de Pré-centralisation des Souscriptions	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription par la Société de Gestion telle que définie à l'article IV.D.a
Délégataire de gestion des immeubles	Définition conjointe Asset et Property manager
Dépositaire	Désigne la Société Générale SA, société anonyme au capital de 975 341 533 euros, ayant son siège social sis 29 boulevard Haussmann 75 009 Paris, établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel
Dernier jour de souscription	Désigne le dernier jour d'une période de souscription, qu'elle soit initiale ou supplémentaire, au-delà duquel aucune souscription ne sera admise.
Distribution	Désigne toute distribution de bénéfices, de réserves ou de primes, ou toute réduction ou amortissement du capital social par attribution d'actifs ou rachat d'actions, ainsi que tout versement de sommes de toute autre nature.

Etablissement de crédit	Désigne les personnes morales définies à l'article L511-1 du Code Monétaire et Financier
Evaluateur immobilier	Désigne un spécialiste de l'expertise immobilière tel que nommé à l'article II.G
Evaluateur interne indépendant	Désigne la fonction d'évaluation indépendant mise en œuvre par la Société de gestion tel que requis par l'article L214-24-15 du Code monétaire et financier
Frais	Ensemble des frais de fonctionnement et de gestion supportés par la Société depuis la dernière Distribution
Gestion des immeubles	Désigne les fonctions d'Asset et de Property management telle que défini à l'article II.6.c
Instruments financiers	Désigne les Instruments financiers définis à l'article L211-1 du Code Monétaire et Financier
Investisseurs professionnels	Désigne les investisseurs mentionnés à l'article L214-150 du code monétaire et financier
Jours Ouvrés	Désigne un jour où les banques sont ouvertes à Paris, à l'exception des samedis, dimanche et jours fériés légaux en France
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPPICAV en circulation
OPPCI	Désigne les organismes professionnels de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier.
Période de blocage	Désigne la période pendant laquelle les rachats d'Actions ne sont pas autorisés, telle que définie à l'article IV.D.b
Période initiale de souscription	Désigne la première période de souscription, telle que définie à l'article IV.4.a, qui début à compter de la date d'agrément de la SPPPICAV par l'AMF
Période supplémentaire de souscription	Désigne une période de souscription ouverte à la décision de la Société de gestion après la clôture de la Période initiale de Souscription et d'une durée de 20 jours ouvrés telle que définie à l'article IV.D.a
Prix de souscription	Désigne le prix auquel les Actions sont souscrites par les Actionnaires tel que défini à l'article IV.D.a
Prospectus	Désigne le présent Prospectus
Ressortissant des Etats-Unis	désigne (i) une personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique, ses territoires et/ou possessions et/ou dans le District de Columbia (ci-après désignés les « Etats-Unis »); ou (ii) toute société ou société de personnes constituée selon le droit des Etats-Unis ou, si elle est constituée par un ou plusieurs Ressortissants des Etats-Unis principalement en vue d'investir dans la Société, toute société ou société de personnes constituée au titre des lois de tout autre état ; ou (iii) une agence ou une succursale d'une entité étrangère située aux Etats-Unis ; ou (iv) une succession dont l'exécuteur testamentaire ou l'administrateur est un Ressortissant des Etats-Unis ; ou (v) un trust dont le trustee est un Ressortissant des Etats-Unis ; ou (vi) un compte discrétionnaire ou compte similaire (autre qu'une succession ou un trust) détenu par un

	négociant ou un autre fiduciaire au bénéfice ou pour le compte d'un Ressortissant des Etats-Unis ; ou (vii) un compte non discrétionnaire ou compte similaire (autre qu'une succession ou un trust) détenu par un négociant ou un autre fiduciaire au bénéfice ou pour le compte d'un Ressortissant des Etats-Unis ; ou (viii) un compte discrétionnaire ou compte similaire (autre qu'une succession ou un trust) détenu par un négociant ou un autre fiduciaire constitué ou (s'il s'agit d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis ; ou (ix) tout plan salarial sponsorisé par une entité décrite à l'alinéa (ii) ou (iii) ou incluant comme bénéficiaire toute personne décrite à l'alinéa (i) ; ou (x) toute autre personne dont la propriété ou l'achat des titres de la Société entraînerait la Société dans une offre publique de vente au sens de l'article 7(d) de la United States Investment Company Act de 1940, telle qu'amendée, des règlements pris en application de celle-ci et/ou l'annonce concernée de la United States Securities and Exchange Commission ou un avis écrit informel de son personnel ; and (xi) toute autre personne qui serait soumis aux dispositions de FATCA ("**FATCA U.S. Person**").
Société de Gestion	Désigne la société Ofi Invest Real Estate SGP, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros, ayant son siège social sis 22 rue Vernier 75 017 Paris, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 22 février 2017 sous le numéro GP-17000003
SPPPICAV	Désigne la présente Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
Statuts	Désigne les statuts de l'OPPCI
Teneur de registre	Désigne la Société Générale à qui la Société de Gestion a délégué la tenue du registre des Actionnaires
Valeur liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPPICAV par le Nombre Total d'Actions selon la méthode définie dans le Prospectus.

ANNEXE – Règlement Disclosure – Informations précontractuelles

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.

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 sur la taxinomie.

Dénomination du produit :
OFI INVEST ESG IMMOBILIER

Identifiant d'entité juridique
969500ETBXU9558AE289

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

●● ☐ **Oui**

Il réalisera un minimum **d'investissements durables 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

☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social** : ___%

●○ ☒ **Non**

☐ 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

☐ 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

☐ 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 promeut des caractéristiques E/S, mais **ne** réalisera pas d'investissements durables.

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

Afin d'intégrer l'ensemble des risques de durabilité dans le processus d'investissement de la SPPPICAV, la Société de Gestion dispose de différents moyens.

Une analyse des trois piliers suivants est réalisée sur la base d'une méthodologie interne portant sur 26 critères :

- Environnemental : Performance énergétique, performance environnementale, gestion de l'eau, gestion des ressources et des déchets, certification, biodiversité, pérennité des équipements.
- Social : Santé et confort des occupants, accessibilité et mobilité, services rendus aux occupants, mécénat, sécurité des occupants.
- Gouvernance : Gestion de la chaine d'approvisionnement, relation avec les parties prenantes, résilience au changement climatique.

La stratégie du produit consiste en un pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durables des critères ESG (Environnemental, Social et Gouvernance).

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 utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont les suivants :

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

- Environnemental :
  - Réduction Energétique - Performance énergétique exprimé en kWhep/m².an
  - Verdissement - exprimé en % des actifs en valeur qui dispose d'une certification ou d'un label
  - Carbone - Performance environnementale exprimé en kgeqCO2/m².an
  - Fluide frigorigène - exprimé en % des actifs en valeur qui réponde aux critères
  - Eau – Consommation totale d'eau potable annuelle en m3/an
  - Eau – Equipement hydro-économes exprimé en % des actifs en valeur qui dispose de ce critère
  - Ressources et Déchets – Tri sélectif exprimé en % des actifs en valeur qui réponde aux critères
  - Biodiversité – Conservation et protection exprimé en % des actifs en valeur qui dispose de ce critère
  - Pérennité des équipement – Contrôle réglementaire en % des actifs en valeur qui dispose de ce critère
  - Pérennité des équipement – Etat des lieux techniques exprimé en % des actifs en valeur qui dispose de ce critère

- Social :
  - Accessibilité et mobilité – Distance des transports - exprimé en % des actifs en valeur qui dispose de ce critère
  - Accessibilité et mobilité – Mobilité douce et facilité d'accès aux cyclistes - exprimé en % des actifs en valeur qui dispose de ces critères
  - Santé et confort des occupants – Confort thermique - exprimé en % des actifs en valeur qui dispose de contrôle de température
  - Santé et confort des occupants – Confort visuel exprimé en % des actifs en valeur qui dispose d'éclairement artificiel optimale des zones de travail
  - Santé et confort des occupants – Confort acoustique exprimé en % des actifs en valeur qui ont fait l'objet d'un contrôle d'un acousticien
  - Santé et confort des occupants – Qualité de l'air intérieur exprimé en % des actifs en valeur qui ont fait l'objet d'un contrôle annuel
  - Services rendus aux occupants – Services ex-situ situé à moins de 500 mètres
  - Services rendus aux occupants – Espace de détente disponible pour ses occupants
  - Services rendus aux occupants – Connectivité et fibre optique - exprimé en % des actifs en valeur qui dispose de ce critère
  - Mécénat et partenariats locaux – en nombre de partenariat et mécénat pratiqué

- Sécurité des occupants - exprimé en % des actifs en valeur qui dispose de badge d'accès, d'alarme, …

- Gouvernance :
  - Gestion de la chaîne d'approvisionnement – exprimé en % des contrats de prestataires intégrant une démarche/charte RSE
  - Exposition aux risques climatiques : exprimé en % des actifs en valeur qui ont fait l'objet d'un contrôle annuel
  - Relation avec les parties prenantes - exprimé en % des actifs en valeur qui ont fait l'objet d'un comité vert
  - Relation avec les parties prenantes – Sensibilité des occupants exprimé en % de ceux ayant reçu un guide de sensibilisation aux bonnes pratiques
  - Relation avec les parties prenantes – satisfaction des locataires au travers d'un questionnaire annuelle

Les indicateurs seront évalués sur la totalité de l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion.

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 ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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.

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 ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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 :

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.

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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

☒ Oui,

☐ Non

Afin de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, la Société de Gestion a défini les indicateurs suivis.

- Combustibles fossiles – Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles

- Efficacité énergétique - Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

- Consommation d'énergie - Intensité de consommation d'énergie : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

Le choix de l'indicateur d'intensité de consommation d'énergie a été motivé par le caractère prédominant de cet indicateur dans toutes les méthodologies ESG de produits financiers similaires, permettant ainsi une meilleure comparaison du produit financier. L'intensité de consommation d'énergie est également une donnée fondamentale pour mesurer le degré d'alignement des actifs aux objectifs des Accords de Paris.

Les informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité seront disponibles dans le rapport annuel visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

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

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

La Société de Gestion applique des procédures contraignantes mises en œuvre de manière continue, dans le cadre de tout nouvel investissement pour le produit financier.

Une note globale pondérée est attribuée à chaque actif et à l'échelle du produit financier de 0 à 100. Les équipes de la Société de Gestion sont accompagnées par un bureau d'étude spécialisé en immobilier durable pour l'élaboration / le contrôle de l'évaluation ESG de la SPPPICAV, le déploiement de la grille de notation à tous les actifs du fonds et l'élaboration d'un plan d'actions. Ils travailleront également en collaboration en phase de pré-acquisition à travers la réalisation d'audits ESG et de qualité environnementale puis en phase de gestion au travers l'obtention de certification environnementale et sur la définition d'un système de management environnemental en tant qu'AMO ESG (assistant à maitrise d'ouvrage).

Cette grille est applicable aux actifs sous gestion et à toutes nouvelles acquisitions de la SPPPICAV ou de l'un de ses affiliés. Elle permet de déterminer une note initiale (1ère note de l'actif sous gestion ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible à 3 ans minimum pour chaque actif.

Cette grille et les indicateurs qui y sont définis, servent au pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durable des critères ESG. Ces différentes notations (initiale ou à l'acquisition) s'accompagnent d'un plan d'actions en fonction de la note obtenue par les actifs au regard de la note ESG seuil de la SPPPICAV. Ces évaluations et plans d'actions du patrimoine sont suivis au travers d'un reporting périodique.

Si la note ESG initiale est supérieure à la note ESG seuil de la SPPPICAV : l'actif intègre la poche « Best-in-Class » et des actions seront définis pour, a minima, maintenir la note initiale sur les 3 années suivantes ;

Si la note ESG à l'acquisition est inférieure à la note ESG seuil de la SPPPPICAV : l'actif intègre la poche « Best-in-Progress » et un plan d'actions à 3 ans est établi, assorti d'une note cible définie pour atteindre les objectifs ESG de la SPPPICAV et répondre aux exigences réglementaires.

A noter, la note seuil est de 58/100. Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers.

Les Participations "indirectes" qui pourraient être prises dans les véhicules d'investissement gérés en externe sont considérées comme alignés sur les caractéristiques E/S au sens de la réglementation SFDR dès lors que ceux-ci répondent à une classification Article 8 et au-delà. La classification retenue par le gérant externe est alors reprise pour la notation de la participation et le calcul de l'allocation des investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques E/S, quand bien même la méthodologie ESG mise en œuvre diffèreraient de celle suivie par Ofi Invest Real Estate SGP.

Les Participations "indirectes" seront détaillées dans le rapport d'information périodique le cas échéant.

Avant l'acquisition d'un actif existant situé en France ou à l'étranger, un audit énergétique/ESG est systématiquement réalisé. Il préconise des scénarii d'amélioration ESG et la mise en place d'actions ou travaux à mettre en œuvre sur le bâtiment, immédiatement ou dans le futur. Les améliorations identifiées sont consolidées dans le plan d'actions pluriannuel de travaux de l'actif et intégrées au business plan de l'acquisition ou du projet qui sera exécuté sous la responsabilité des équipes de gestion. Pour les projets et les développements, il est étudié et visé l'obtention des meilleurs certifications et labels.

La stratégie et les décisions d'investissement et de gestion d'actifs reposent sur trois piliers de l'investissement responsable soutenues par la Société de Gestion du fait de sa politique d'engagement :

- Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des immeubles
- Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs
- Intégrer l'immeuble dans son environnement

La Société de Gestion est engagée dans le développement et la promotion de l'ESG à travers une participation active à différentes initiatives internationales. La Société de Gestion applique certaines exclusions systématiques conformément à la politique d'exclusion. La stratégie d'investissement de la SPPICAV intègre des critères extra-financiers selon une approche contraignante et matérielle visant à

exclure les valeurs les plus mal notées en ESG par rapport à son univers d'investissement, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité.

- ***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 ?***

Afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier, tout projet de potentielle acquisition est soumis au processus contraignant explicité précédemment.

La SPPPICAV développe une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement, et d'amélioration de la qualité ESG des actifs immobiliers en portefeuille conformément à la méthodologie de notation en investissement responsable.

La notation ESG des actifs de la SPPPICAV au travers une grille de notation ESG est établie à partir d'un faisceau d'indices (performance énergétique et environnementale, gestion de l'eau, gestion des ressources et déchets, santé et confort des occupants, gestion de la chaîne d'approvisionnement, relation avec les parties prenantes…) et de sources (rapport ou audit technique, collecte documentaire, contrôle réglementaire, informations récoltées lors des comités verts, audits ou visites de sites par un auditeur externe (ex : lors de la certification Breeam in use des actifs du parc existant)).

Cette grille de notation ESG est appliquée à tous les actifs immobiliers de la SPPPICAV et permet d'établir une note initiale par actif. Cette analyse permet également d'identifier les axes d'amélioration du bâtiment et l'intégration optimale de ces indicateurs ESG. Un plan d'actions spécifique est défini par actif sur 3 ans avec la définition d'une note cible à atteindre. Certaines actions sont prévues sur plus long terme. La notation des actifs permet de définir leur affectation dans la poche « Best-In-Class » ou « Best-In-Progress ». L'objectif est l'amélioration de la note initiale du parc existant conformément au référentiel du label ISR immobilier, nécessitant une augmentation moyenne de 20 points de la poche « Best-In-Progress » à horizon de trois ans.

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

Le processus d'investissement contraignant explicité précédemment nous permet de fixer un taux minimal d'engagement de 90%. Les 10% restant concernent des poches particulières du produit financier ne permettant pas l'application de la stratégie d'investissement. En effet, le produit financier peut disposer :

- D'une poche immobilière non notée du fait de la particularité d'actif immobilier.
- D'une poche de liquidité investis dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

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

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.

Des comités ESG revoient régulièrement les notes ESG du produit financier ainsi que celles des actifs, et s'assurent de la cohérence des actifs en portefeuille avec la stratégie d'Investissement Responsable et notamment via

- La validation des scores ESG des actifs
- Le suivi des indicateurs d'impact/ revue des reportings particuliers
- La définition d'actions d'amélioration

Les procédures d'investissement ou d'asset management d'Ofi Invest Real Estate SGP mettent également en avant les analyses de lutte anti-blanchiment et conflits d'intérêts potentiels effectués dans le cadre d'une acquisition immobilière.

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

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

Conformément à la stratégie d'investissement présentée dans le Prospectus, une poche immobilière et une poche de liquidité sont constituées avec une allocation de l'actif de la SPPPICAV répartie selon les ratios suivants :

- Poche immobilière (Actifs immobiliers détenus directement et indirectement) : entre 80% et 99,8% de la valeur des actifs de la SPPPICAV ;
- Poche de liquidité : entre 0,2% et 20% de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

Conformément à la réglementation, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentage dans le Prospectus, ne deviennent impératives qu'à l'échéance des trois (03) premières années à compter de la date de création de la SPPPICAV.

Durant les trois (03) premières années de vie de la SPPPICAV, la poche de liquidité peut représenter jusqu'à 100% de la valeur des actifs de la SPPPICAV.
La stratégie est mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection rigoureuse d'Actifs immobiliers ;
- de l'utilisation de l'effet de levier dans les limites définies dans le Prospectus ;
- du recours à des Instruments financiers à terme simples afin de couvrir la SPPPICAV contre les risques éventuels de variation de taux et de change.

La gestion est de type discrétionnaire.

La SPPPICAV investit principalement dans un patrimoine immobilier à usage de bureau, commerce, résidentiel et/ou relevant des secteurs de la logistique (entrepôts, locaux d'activité, ...), de la santé (EHPAD, MCO, SSR, PSY, ...), des services (résidence senior, étudiant, crèche, ...), de l'hôtellerie et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités. Elle peut aussi selon les opportunités investir dans des immeubles mixtes alliant différentes typologies d'actifs.

Ce patrimoine est situé majoritairement en France, dans des zones adaptées à l'activité, notamment à Paris, en Ile de France et dans les agglomérations régionales de référence. Les actifs peuvent également être situés dans des pays membres de l'Espace Economique Européen.

Les Actifs immobiliers sont majoritairement construits et loués au moment de leur acquisition.

Néanmoins, en fonction des opportunités de marché, des immeubles en l'état futur d'achèvement (VEFA), des contrats de promotion immobilière (CPI) ou des immeubles vacants ou partiellement vacants nécessitant des travaux de restructuration peuvent être acquis.

Les Actifs immobiliers peuvent être détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV, et éventuellement par le biais de baux emphytéotiques, de baux à construction ou de crédit baux. Les investissements porteront sur des immeubles pris dans leur totalité (pleine propriété, lot de volume, ...) et, à titre subsidiaire, des lots de copropriété ou parts indivises

Ces investissements immobiliers peuvent également prendre toute autre forme, rappelée dans le tableau ci-après, qui détaille les limites d'allocation des différentes catégories d'Actifs immobiliers autorisées par le code monétaire et financier.

La poche immobilière de la SPPPICAV est ainsi répartie de la façon suivante :

- Détention directe des immeubles visés à l'article L. 214-36 I 1° du Code monétaire et financier : jusqu'à 100% maximum de la poche immobilière ;
- détention indirecte des immeubles au travers de sociétés contrôlées visées à l'article L. 214- 36 I 2° et 3° du Code monétaire et financier : jusqu'à 100% maximum de la poche immobilière

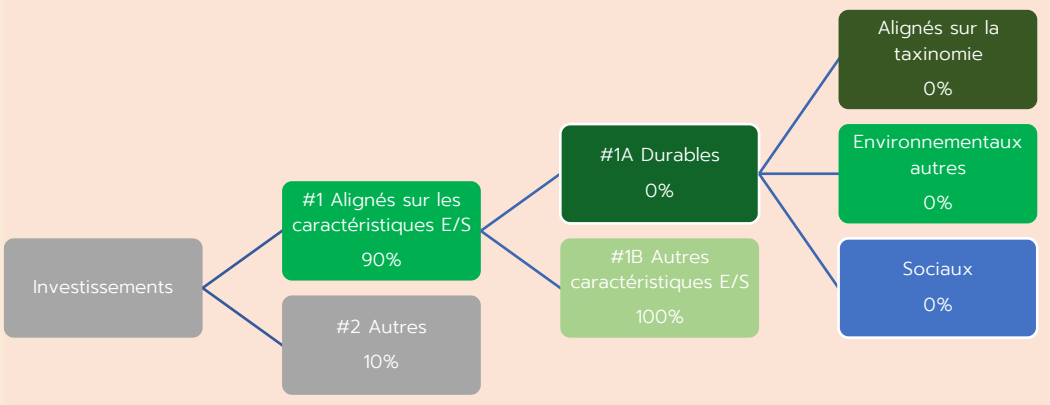
La poche de liquidité de la SPPPICAV est comprise entre 0,2% et 20% de la valeur des actifs de la SPPPICAV. Durant les trois (03) premières années de vie de la SPPPICAV, la poche de liquidité peut représenter jusqu'à 100% de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

La poche de liquidité de la SPPPICAV est investie exclusivement en actifs liquides tels que :

- les dépôts à terme de moins de 12 mois effectués auprès d'un Etablissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne (le montant des dépôts à terme déposés auprès d'un même établissement ne pourra dépasser 20% de la totalité de la poche de liquidité)
- les bons du Trésor,
- des titres de créance négociables,
- les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Union Européenne,
- les OPC monétaires ou à stratégie obligataire investis dans les titres mentionnés ci-dessus.

La SPPPICAV peut être amenée à investir dans des OPC monétaires ou obligataires gérés par la société Ofi Invest Asset Management. Cependant, il n'y aura pas, dans ce cas, de rétrocessions accordées par les OPC cibles ni à la SPPPICAV ni à la Société de Gestion

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.



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.

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

Non applicable - Le produit financier n'utilise aucun produit dérivé

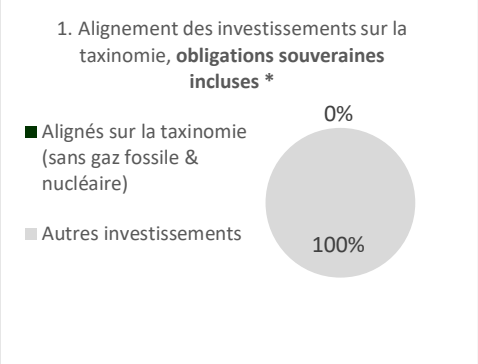
Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

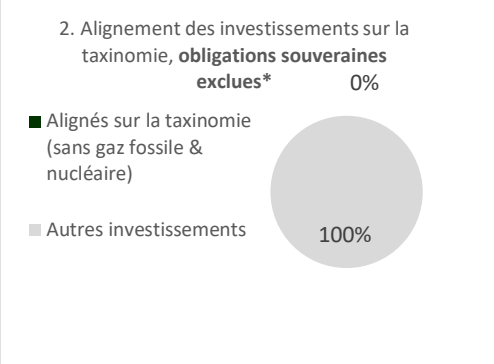
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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.

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.





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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La SPPPICAV ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxonomie (Règlement (UE) 2020/852).

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La SPPPICAV ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxonomie (Règlement (UE) 2020/852).

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La SPPPICAV ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxonomie (Règlement (UE) 2020/852).

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » sont les actifs détenus indirectement qui ne feraient pas la promotion de caractéristiques E/S, d'actifs dont la typologie spécifique rendrait inapplicable l'application de la méthodologie de notation en investissement responsable de la société de gestion, ou d'actifs qui ont vocation à être cédé prochainement ou qui sont rentrés récemment dans

le portefeuille, au cours de l'année de l'exercice clos. La poche de liquidité peut également rentrer dans cette catégorie.

Les 10% concernent des poches particulières du produit financier ne permettant pas l'application de la stratégie d'investissement. En effet, le produit financier peut disposer :

- D'une poche immobilière non notée du fait de la particularité d'actif immobilier
- D'une poche de liquidité investis dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires

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 ?

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

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

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

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 :

PART D : https://www.ofi-invest-re.com/sgp/#cbp=/sgp/site/ajax-produit?codeIsin=FR0013253499