



## PREMIUM

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable  
sous forme de société par actions simplifiée

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris

824 582 381 RCS PARIS

---

# PROSPECTUS

---

Date d'édition : septembre 2021

## **AVERTISSEMENT**

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

**En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois à compter de la date d'établissement de la valeur liquidative.**

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

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

## TABLE DES MATIERES

<b>1. CARACTERISTIQUES GENERALES</b>	<b>6</b>
1.1 Forme juridique	6
1.2 Dénomination	6
1.3 Date de création de la SPPICAV – Durée de vie	6
1.4 Synthèse de l’offre de gestion	6
1.5 Lieu où l’on peut se procurer les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique, la dernière Valeur Liquidative ainsi que, le cas échéant, l’information sur ses performances passées	7
1.6 Mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation immobilière	7
1.7 Modalités et échéances de communication des informations relatives à la gestion de la liquidité et à l’effet de levier	7
<b>2. ACTEURS DE LA SPPICAV</b>	<b>8</b>
<b>3. POLITIQUE DE GESTION</b>	<b>10</b>
3.1 Objectifs de gestion	10
3.2 Indicateurs de référence	11
3.3 Stratégie d’investissement	11
3.3.1 Stratégie d’investissement globale de la SPPICAV	11
3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière	12
3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche financière	16
3.3.3.1 Allocation, sélection, et contribution aux objectifs de gestion communes aux deux délégataires	16
3.3.3.2 Titres financiers éligibles	17
3.3.3.3 Contrats financiers éligibles (dérivés)	17
3.3.3.4 Délégation de la gestion des actions des Sociétés Foncières Cotées	18
3.3.3.5 Délégation de la gestion des instruments financiers autres que les actions des Sociétés Foncières Cotées	18
3.3.4 Liquidités	19
3.3.5 Stratégie d’endettement	20
3.4 Profil de risque	21
3.4.1 Risques généraux	21
3.4.1.1 Risque de perte en capital	21
3.4.1.2 Risque lié à la gestion discrétionnaire	21
3.4.2 Risque lié à la stratégie d’investissement	21
3.4.2.1 Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d’investissement	21
3.4.2.2 Risques de liquidité	22
3.4.2.3 Risque de contrepartie	22
3.4.2.4 Risques financiers	22
3.5 Conséquences juridiques de l’engagement contractuel pris à des fins d’investissement	23
3.6 Souscripteurs concernés, profil de l’investisseur type	23
<b>4. ACTIONS DE LA SPPICAV</b>	<b>24</b>

4.1	Caractéristiques des Actions de la SPPICAV	24
4.2	Valeur Liquidative	24
4.3	Durée de placement recommandée	25
4.4	Modalités des souscriptions et des rachats	25
4.4.1	Modalités des souscriptions	25
4.4.2	Modalités des rachats	27
4.5	Commissions de souscription et de rachat	28
4.6	Règles applicables aux ordres d'aller-retour	28
<b>5.</b>	<b>FRAIS-COMMISSIONS</b>	<b>29</b>
5.1	Frais de fonctionnement et de gestion	30
5.2	Frais d'exploitation immobilière	31
5.3	Commission de surperformance	31
5.4	Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières	32
5.4.1	Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	32
5.4.2	Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrages sur Actifs Immobiliers	33
5.4.3	Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières	33
5.5	Frais indirects	33
<b>6.</b>	<b>ORGANE DE GOUVERNANCE DE LA SPPICAV</b>	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>EVALUATION – COMPTABILISATION</b>	<b>34</b>
7.1	Principe	34
7.2	Méthode de comptabilisation	34
7.3	Compte de régularisation des revenus	34
7.4	Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative	34
7.4.1	Actifs Immobiliers	35
7.4.1.1	S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte	35
7.4.1.2	S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation	36
7.4.1.3	S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation	36
7.4.1.4	Valorisation des immeubles en cours de construction	36
7.4.2	Actifs financiers	36
7.4.2.1	Instruments du marché monétaire	36
7.4.2.2	Instruments financiers à terme	36
7.4.2.3	Parts ou actions d'OPCVM, ou de FIA à vocation générale	37
7.4.2.4	Parts ou actions de société cotées	37
7.4.2.5	Liquidités	37
7.4.3	Endettement	37

7.5 Méthode de calcul du ratio du risque global	37
<b>8. U.S. Restrictions</b>	<b>37</b>
<b>9. REGIME FISCAL DE LA SPPICAV</b>	<b>38</b>
<b>Intégration des risques en matière de durabilité</b>	<b>40</b>
Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement	40
Concepts et définitions	40
Facteurs de risques en matière de durabilité	40
Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement	41
Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds	41

## 1. CARACTERISTIQUES GENERALES

### 1.1 Forme juridique

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée.

### 1.2 Dénomination

#### PREIMIUM

Siège social : 36 rue de Naples – 75008 Paris

824 582 381 RCS Paris

LEI : 96950070ZJCZALKJLI72

### 1.3 Date de création de la SPPICAV – Durée de vie

OPCI créé le 26 décembre 2016 (date d'immatriculation au Registre de Commerce et des Sociétés).

Agréé par l'AMF le 13 décembre 2016 (numéro d'agrément : SPI20160067).

La durée de la SPPICAV est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation initiale au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

### 1.4 Synthèse de l'offre de gestion

Compartiments : néant

Catégories d'Actions	A	B	C
Souscripteurs concernés	Tous souscripteurs souscrivant en comptes-titres	Toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation	Investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou contrepartie éligible
Montant nominal	100€	100€	100€
Minimum de souscription initial	100€	100€	1 000 000€
Minimum de souscription ultérieure	néant	néant	néant
Code ISIN	FR0013210531	FR0013228715	FR0013228723
Nature juridique	Au porteur	Au porteur	Nominative
Admission sur Euroclear France	Oui	Oui	Non

Quelle que soit leur catégorie, les Actions sont :

- libellées en euros,
- décimalisées au cent-millième,
- et souscrites en montant pour toutes les catégories,
- ou, par exception, souscrites en nombre pour les seules catégories A et B.

### **1.5 Lieu où l'on peut se procurer les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique, la dernière Valeur Liquidative ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées**

Les derniers documents annuels et périodiques, la composition des actifs, la dernière Valeur Liquidative de la SPPICAV ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

PRIMONIAL REIM FRANCE  
Service Associés  
36 rue de Naples – 75008 Paris

Ces documents sont également disponibles sur le site [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).

Des explications supplémentaires peuvent être obtenues auprès du Service Associés de PREIM par téléphone au 01 44 21 73 93 (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h) et par courrier électronique à [associes.preim@primonialreim.com](mailto:associes.preim@primonialreim.com) .

### **1.6 Mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation immobilière**

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation immobilière est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication, sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

PRIMONIAL REIM FRANCE  
36 rue de Naples – 75008 Paris

### **1.7 Modalités et échéances de communication des informations relatives à la gestion de la liquidité et à l'effet de levier**

Outre les indications contenues dans le présent prospectus relatives à la gestion de la liquidité de la SPPICAV, la Société de Gestion communique annuellement aux associés, dans chaque rapport de gestion :

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

La Société de Gestion communique annuellement, dans chaque rapport de gestion, les informations suivantes relatives à l'effet de levier :

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

## 2. ACTEURS DE LA SPPICAV

<b>Société de Gestion</b>	<p>La SPPICAV sera gérée par <b>PRIMONIAL REIM FRANCE (PREIM France)</b>, société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16/12/2011 et ayant reçu l'agrément au titre de la Directive AIFM le 10 juin 2014.</p> <p>Adresse : 36 rue de Naples - 75008 Paris</p> <p>Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RG AMF, la Société de Gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA par ses fonds propres.</p> <p>La Société de Gestion exerce les fonctions de Président de la SPPICAV. Elle gère la poche immobilière ainsi que la poche de liquidités de la SPPICAV.</p> <p>Les principales activités significatives de la Société de Gestion, en dehors de celles concernant spécifiquement la SPPICAV, consistent dans la gestion d'autres OPCI, de SCPI, de fonds d'investissement alternatifs immobiliers et de leurs filiales, dans le montage, le lancement, la commercialisation et la valorisation de tels fonds, et dans l'acquisition, l'entretien, le développement, la valorisation et la cession du patrimoine immobilier et financier de ces fonds et filiales.</p>
<b>Dépositaire conservateur</b>	<p><b>BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES</b></p> <p>Société en commandite par actions ayant son siège social sis 3, rue d'Antin – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, société habilitée en tant que dépositaire d'OPCI et établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.</p> <p>Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin</p> <p>Les missions confiées à BNP Paribas Securities Services en tant que Dépositaire/Conservateur, tant légales que réglementaires et conventionnelles, sont notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV,</li> <li>• le contrôle des flux de liquidités de la SPPICAV,</li> <li>• le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion,</li> <li>• le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SPPICAV.</li> </ul>
<b>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat par délégation</b>	<p><b>BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES</b></p> <p>Les missions confiées à BNP Paribas Securities Services en tant que Centralisateur des ordres de souscription</p>



<p><b>Teneur de compte émetteur</b> <b>Teneur des registres des Actions</b></p>	<p>ou de rachat / Teneur de registre, tant légales que réglementaires et conventionnelles, sont notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la réception centralisée des ordres de souscription et de rachat,</li> <li>• l'initiation des règlements correspondant à la réception centralisée des souscriptions et des rachats,</li> <li>• la tenue des registres d'Actions, la conservation et l'administration des Actions inscrites en compte,</li> <li>• la sauvegarde des droits des titulaires des comptes sur les Actions qui y sont inscrites.</li> </ul>
<p><b>Commissaire aux comptes</b></p>	<p><b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (PWC AUDIT)</b> Adresse : 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-Sur-Seine</p> <p>Signataire : Jean-Baptiste Deschryver</p>
<p><b>Commercialisateur</b></p>	<p><b>PRIMONIAL SAS</b> Adresse : 6-8 rue du Général Foy – 75008 Paris</p> <p>Tout autre commercialisateur avec qui une convention viendrait à être passée.</p> <p>Certaines actions de la SPPICAV sont admises à la circulation en Euroclear. Certains commercialisateurs peuvent donc ne pas être connus de la Société de Gestion ni mandatés.</p>
<p><b>Experts externes en évaluation</b></p>	<p><b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE</b> Adresse : 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex</p> <p><b>CBRE VALUATION</b> Adresse : 131 avenue de Wagram – 75017 Paris</p>
<p><b>Déléataire de la gestion comptable</b></p>	<p><b>BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES</b></p> <p>La SPPICAV a délégué sa gestion comptable, ce qui inclut les missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la comptabilisation de l'intégralité des transactions sur les actifs et les passifs de la SPPICAV,</li> <li>• la constitution d'un inventaire des actifs et passifs, et</li> <li>• le calcul et la diffusion de la Valeur Liquidative conformément à la réglementation applicable.</li> </ul>
<p><b>Déléataires de la gestion financière</b></p>	<p>Deux déléataires ont été choisis pour assurer la gestion financière de la SPPICAV, afin de confier à chacun d'eux la gestion des actifs financiers particuliers que leur savoir-faire et leur expérience permettent de gérer au mieux et avec la meilleure espérance de performance de chaque classe d'actif confiée. Les performances passées des déléataires ne préjugent cependant pas de leurs performances futures.</p> <p>Les déléataires de la gestion financière ont pour mission d'assurer la gestion de la poche financière de</p>

	<p>la SPPICAV. La Société de Gestion conservera néanmoins la gestion des instruments dérivés utilisés pour couvrir le risque de taux résultant de ses opérations de financement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Déléataire de gestion de la poche financière constituée d'actions de sociétés foncières cotées</b></li> </ul>	<p>La gestion des actions négociées sur des marchés réglementés émises par des sociétés à prépondérance immobilière (sociétés foncières cotées) est confiée à</p> <p><b>Gestion 21</b> – 8 rue Volney – 75002 Paris</p> <p>Dans le cadre de son mandat, ce déléataire cherchera des valeurs s'inscrivant dans les engagements de la SPPICAV en matière de performance et de liquidité.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Déléataire de gestion de la poche financière constituée d'instruments financiers diversifiés hors sociétés foncières cotées</b></li> </ul>	<p>La gestion de la poche financière (hors sociétés foncières cotées) est confiée à :</p> <p><b>La Financière de l'Echiquier</b> – 53 avenue d'Iéna – 75116 Paris</p> <p>La Financière de l'Echiquier sera en charge de gérer un portefeuille diversifié d'actifs financiers multi-classes, sans contrainte géographique, visant à profiter des marchés porteurs. Dans le cadre de son mandat, ce déléataire choisira des valeurs en fonction de critères qualitatifs (expérience des dirigeants, style de gestion, processus de gestion et de contrôle des risques...) et quantitatifs (performance, régularité, prudence...).</p> <p>La Société de Gestion a mis en place une procédure interne permettant de traiter les situations particulières dans lesquelles un conflit d'intérêt pourrait se manifester entre la Société de Gestion, les déléataires susmentionnés, et la SPPICAV.</p>

### 3. POLITIQUE DE GESTION

#### 3.1 Objectifs de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans intention spéculative.

Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des commerces, des résidences, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de la vie et de l'éducation, de l'hébergement, de la restauration ou de l'hôtellerie. Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro.

L'ambition de la Société de Gestion est de chercher à sélectionner les immeubles selon leur typologie et leur localisation de façon à bénéficier d'une performance immobilière offrant selon elle le couple rendement/risque du marché immobilier considéré.

Le patrimoine financier se compose de titres et de contrats financiers à sous-jacent immobilier et non-immobilier dont la typologie est détaillée au paragraphe 3.3.3. Ces actifs financiers pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

La gestion du patrimoine financier de la SPPICAV est confiée par la Société de Gestion à des délégués spécialisés dans la gestion des instruments financiers qui leur sont confiés. La Société de Gestion, à travers ses délégués, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) un complément de performance (cf. objectifs de rendement et de volatilité exposés au paragraphe 3.3.3), mais aussi (ii) en cas d'insuffisance de la poche de liquidité, une source de liquidité complémentaire permettant à la SPPICAV de faire face à ses obligations en cas de demandes de rachats ni compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité.

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers (y compris les sociétés foncières cotées) en représentent au plus 44% (avec une cible à 35%), les 5% de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

Pour les besoins de son activité, et dans les conditions et limites prévues au présent Prospectus, la SPPICAV peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire à hauteur de 40% de la valeur de son Actif Immobilier, ce qui correspond à un levier maximum de 1,61 au sens de la Directive AIFM (calcul selon la méthode de l'engagement, décrite au paragraphe 7, dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV).

## **3.2 Indicateurs de référence**

---

La composition de ce patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché.

## **3.3 Stratégie d'investissement**

---

### **3.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV**

Avec des actifs répartis entre des immeubles et droits réels immobiliers détenus directement ou indirectement, des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et des valeurs mobilières du secteur immobilier, la SPPICAV est majoritairement exposée au secteur immobilier.

Les immeubles et droits réels immobiliers détenus directement et indirectement (excluant les sociétés foncières cotées) représentent au minimum 51% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 60%.

Les actifs financiers (incluant les sociétés foncières cotées) représentent au maximum 44% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, la cible étant à 35%, étant entendu que, si les immeubles détenus directement et indirectement constituent moins de 60% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, les titres de sociétés foncières cotées doivent représenter une proportion de l'actif de la SPPICAV telle que la somme des valeurs des immeubles détenus directement et indirectement et des valeurs des titres de sociétés foncières cotées vaut au total au moins 60% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.

Les liquidités, composées de dépôts, d'instruments financiers liquides et d'autres liquidités tels que détaillés au paragraphe 3.3.4, constituent au moins 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.

En cas de décollecte importante, si la poche financière est mise à contribution pour assurer la liquidité ou bien qu'une baisse des marchés financiers réduit sa quote-part dans l'actif de la SPPICAV, la poche immobilière pourrait atteindre ponctuellement jusqu'à 95% de l'actif de la SPPICAV.

De même, en cas de fluctuation des marchés financiers dans lesquels la SPPICAV est investie au travers de sa poche financière, les actifs financiers pourraient, en cas de hausse des marchés, dépasser ponctuellement 35% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, réduisant alors la part de la poche immobilière dans l'actif de la SPPICAV ; à l'inverse, en cas de baisse des marchés financiers, ce sont la poche immobilière et les liquidités qui pourraient dépasser les seuils ciblés.

Aussi les fonds collectés seront répartis par la Société de Gestion entre les différentes poches d'actifs selon cette allocation cible en fonction des conditions de marchés rencontrées et des perspectives de collecte et de décollecte, afin d'anticiper les effets décrits plus haut en matière de probabilité de dépassement des seuils à la hausse comme à la baisse, dans la limite toutefois des seuils réglementaires.

La Société de Gestion poursuit cette stratégie d'investissement et d'allocation dès la création de la SPPICAV, afin de respecter ces ratios le plus tôt possible, et au plus tard à l'issue d'une période de trois années à compter de sa création. Dans ce délai de constitution du patrimoine, notamment en période de forte collecte et d'identification d'actifs immobiliers à acquérir, les actifs financiers et les liquidités pourraient dépasser significativement les seuils indiqués plus haut, et la poche financière être composée d'actifs financiers moins liquides. Dans ce délai également, au tout début de la vie de la SPPICAV, la poche de liquidités pourra atteindre 100% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, dans l'attente de la réalisation des premières acquisitions et des premiers placements.

### **3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière**

Les « **Actifs Immobiliers** » qui constituent la poche immobilière sont détaillés dans le tableau « Règles d'éligibilité et limites d'investissement » ci-après ; ils représentent une allocation-cible de 60% (ne pouvant être inférieure à 51%) de l'actif de la SPPICAV. Si les Actifs Immobiliers constituant cette poche « d'immobilier physique » représentent moins de 60% de l'actif de la SPPICAV, alors les Actifs Financiers doivent comprendre des actions de sociétés foncières cotées dans une proportion telle que la somme de la valeur des Actifs Immobiliers et de la valeur des actions des sociétés foncières cotées est au moins égale à 60% de l'actif de la SPPICAV.

La SPPICAV conduit une politique d'investissement orientée vers des actifs composés de bureaux, de commerces, de résidences d'habitation, de locaux d'activité, de locaux logistiques, de locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de la vie et de l'éducation, de l'hébergement, de la restauration ou de l'hôtellerie.

Les investissements en Actifs Immobiliers sont réalisés dans la zone euro. Les critères géographiques d'investissement dans les sociétés foncières cotées sont présentés au paragraphe 3.3.3 relatif à la poche financière.

Les Actifs Immobiliers détenus sont majoritairement loués au moment de leur acquisition. Néanmoins, en fonction des opportunités de marché, des immeubles en état futur d'achèvement (VEFA), des contrats de promotion immobilière (CPI), ainsi que tout autre actif répondant aux règles d'éligibilité des actifs immobiliers tel que décrit dans le tableau ci-dessous, peuvent être acquis.

La Société de Gestion sélectionne les Actifs Immobiliers en fonction de son analyse, de son appréciation et de sa conviction quant à l'attractivité des types d'actifs éligibles, des secteurs économiques dans lesquels ils s'inscrivent, des marchés dont ils dépendent (maturité, profondeur, perspectives, concurrence...), de leurs qualités intrinsèques (architecture, construction, divisibilité, équipements...), de leur localisation (desserte, tissu économique et social...), de leur potentiel de commercialité (c'est-à-dire la facilité de les louer à un loyer de marché, voire supérieur au marché, tout en fidélisant ses locataires de sorte à générer des revenus sur de longues périodes) et/ou de valorisation (par rénovation ou réhabilitation, mise aux normes environnementales, conversion pour un autre usage, amélioration de l'environnement économique, social et infrastructurel...).

Outre l'analyse de l'immobilier physique conformément à la méthode évoquée au paragraphe précédent, en cas d'opportunité d'acquisition indirecte d'immeubles la Société de Gestion

apprécie la structure juridique, fiscale et financière, les conditions de liquidité, l'état du financement (et notamment l'effet de levier), la qualité du management et de la stratégie de gestion des dirigeants des sociétés dans lesquelles la SPPICAV peut prendre des participations.

Pour la constitution de ce patrimoine, la SPPICAV peut, le cas échéant, avoir un recours limité à l'emprunt dans les conditions spécifiées au paragraphe 3.3.5 du prospectus.

La SPPICAV peut investir dans des sociétés ou organismes qui sont gérés par la Société de Gestion (par exemple des OPCV, des SCPI, d'autres fonds d'investissements alternatifs immobiliers, et toutes entités entrant dans le périmètre d'agrément de la Société de Gestion) ou toute autre société appartenant au même groupe que la Société de Gestion.

La SPPICAV peut consentir des avances en comptes courants aux sociétés et organismes dans lesquels elle détient une participation, dans les conditions et limites prévues par la loi. S'agissant plus précisément des participations non-contrôlées et/ou sans prépondérance immobilière, les avances que la SPPICAV leur consent ne peuvent représenter plus de 10% de l'actif de cette dernière.

Cette stratégie est initiée dès la création de la SPPICAV.

Conformément à la réglementation, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentages, seront respectées au plus tard à l'échéance des trois (3) premières années à compter de la création de la SPPICAV.

Durant cette phase de constitution du patrimoine de la SPPICAV, la poche immobilière pourra être inférieure à l'allocation cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

## REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

CONDITIONS D'ELIGIBILITE PAR RAPPORT A L'ACTIF	LIMITES D'INVESTISSEMENT
<b>Actifs immobiliers détenus en direct</b>	
<p>Immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, des droits réels portant sur de tels biens (i.e. la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; l'emphytéose ; les servitudes ; les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ; tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public ; les autres droits de superficie ; tout droit comparable relevant d'un droit étranger) et des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SPPICAV ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;</li> <li>2. Immeubles que la SPPICAV fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location par elle-même ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;</li> <li>3. Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li> </ol>	<p>Jusqu'à 100 % des actifs de la poche immobilière (soit jusqu'à 60% de l'actif de la SPPICAV, en cible)</p>

<p>Les immeubles mentionnés au 2. ci-dessus peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement, ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>Les immeubles mentionnés au 1. ci-dessus, lorsqu'ils font l'objet d'une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation, ne peuvent avoir été acquis auprès (i) d'un organisme de maîtrise d'ouvrage, (ii) d'un organisme d'habitations à loyer modéré, ni (iii) d'une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.</p> <p>La SPPICAV peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2. ci-dessus.</p>	
<b>Participations dans des sociétés contrôlées à prépondérance immobilières non-cotées</b>	
<p>Participations directes et indirectes dans :</p> <p>1° Des sociétés de personnes non cotées qui satisfont aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les associés répondent du passif au-delà de leurs apports sauf dans les cas où, en application de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier (i.e. responsabilité limitée des associés de SCPI) ou d'une disposition équivalente de droit étranger, ils ne sont tenus du passif que dans la limite de leurs apports ;</li> <li>b) L'actif est principalement constitué d'immeubles et de droits décrits au 1° ci-dessus, ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions du présent 2° ;</li> <li>c) Les autres actifs sont des avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées aux 2° et 3°, des créances résultant de leur activité principale, des liquidités ou des instruments financiers à caractère liquide ;</li> <li>d) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ;</li> </ul> <p>2° Des sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 1°, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé. Ces sociétés satisfont aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) La responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports ;</li> <li>b) L'actif est principalement constitué d'immeubles et de droits immobiliers détenus en direct tels que décrits ci-dessus, ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 1° ou du présent 2° ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au 1° ou au présent 2° ;</li> <li>c) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé.</li> </ul> <p>Il est précisé que les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 1° et 2° ci-dessus ne sont éligibles</p>	<p>Jusqu'à 100% des actifs de la poche immobilière (soit jusqu'à 60% de l'actif de la SPPICAV, en cible)</p>

<p>à l'actif de la SPPICAV que si les trois conditions suivantes sont satisfaites :</p> <p>A. Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;</p> <p>B. Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles R. 214-81 et R. 214-82 du Code monétaire et financier ;</p> <p>C. Les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :</p> <p>a) La SPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</p> <p>b) La SPPICAV désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La SPPICAV est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;</p> <p>c) La SPPICAV dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;</p> <p>d) La SPPICAV exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c conjointement avec d'autres organismes visés par la loi qui sont gérés soit par la Société de Gestion, 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 ;</p> <p>e) Ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec la SPPICAV ou la Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion 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 de la SPPICAV et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la SPPICAV.</p>	
<b>Participations dans des sociétés non-contrôlées et/ou sans prépondérance immobilière qualifiée, non-cotées</b>	
<p>Participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 1° et 2° ci-dessus, mais dont l'actif n'est pas à prépondérance immobilière selon les critères du B. ci-dessus, et/ou que la SPPICAV ne contrôle pas au sens du C. ci-dessus, mais qui établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires à une fréquence au moins semestrielle au sens du A. ci-dessus.</p>	<p>Jusqu'à 20% des actifs de la poche immobilière (soit 0% à 12% de l'actif de la SPPICAV, en cible)</p>
<b>Participations dans des OPCI ou des OPCI professionnels, ou détention de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent</b>	

<p>Parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et d'organisme de placement collectif immobilier professionnel et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger équivalent, quelle que soit leur forme, étant précisé que les participations directes ou indirectes dans des organismes de droit étranger ne sont éligibles à l'actif de la SPPICAV que si ces organismes établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle.</p>	<p>(Jusqu'à 16,66% de la poche immobilière)  Jusqu'à 10% des actifs de la SPPICAV  (sous les réserves prévues à l'article R. 214-95 du Code monétaire et financier concernant les participations en OPCI dédiés, permettant de dépasser ce seuil).</p>
--	--

### 3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche financière

#### 3.3.3.1 Allocation, sélection, et contribution aux objectifs de gestion communes aux deux délégués

Les actifs financiers listés plus bas (les « **Actifs Financiers** ») représentent une allocation-cible de 35% (ne pouvant excéder 44%, et pouvant être réduite à 0%) de l'actif total de la SPPICAV, en fonction des fluctuations normales de la poche des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement visés à l'article 3.3.2. ci-dessus. Ces fluctuations découlent en partie des délais nécessaires à l'identification des immeubles à acquérir une fois les fonds réunis.

L'investissement dans ces Actifs Financiers a pour objectif de compléter les investissements immobiliers afin d'améliorer la liquidité de la SPPICAV, et de diversifier les risques d'exposition.

Si les Actifs Immobiliers constituant la poche « d'immobilier physique » représentent moins de 60% de l'actif de la SPPICAV, alors les Actifs Financiers doivent comprendre des actions de sociétés foncières cotées dans une proportion telle que la somme de la valeur des Actifs Immobiliers et de la valeur des actions des sociétés foncières cotées est au moins égale à 60% de l'actif de la SPPICAV. Ces actions doivent être comprises comme des actions négociées sur un marché réglementé français ou étranger et émises par une société française ou établie dans la zone euro dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont l'actif répond aux mêmes conditions (des « **Sociétés Foncières Cotées** »).

Les instruments financiers composant l'actif financier de la SPPICAV peuvent donc représenter jusqu'à 44% de l'actif total de celle-ci. C'est l'ensemble de ces instruments financiers que la Société de Gestion entend confier à ses délégués pour leur gestion.

La stratégie d'investissement vise à sélectionner les actifs financiers nationaux et internationaux présentant les meilleures perspectives avec une bonne visibilité à moyen/long terme et un profil de risque modéré. Des critères de sélection additionnels propres à chaque délégué sont précisés dans les paragraphes 3.3.3.4 et 3.3.3.5.

Le choix s'effectue en fonction des caractéristiques financières et fondamentales des valeurs, en termes notamment de rendement, d'évaluation et de perspectives de résultats. En outre, la Société de Gestion intègre à son choix de valeurs (titres et contrats financiers) les contraintes de la transparence (c'est-à-dire la communication aux associés de la SPPICAV, qui en ont besoin réglementairement, des caractéristiques des positions prises par les fonds ou contrats dans lesquels la SPPICAV est investie), et impose ce choix à ses délégués.

Dans le but de constituer un portefeuille diversifié et de saisir toutes les opportunités, la SPPICAV peut investir dans des titres financiers de sociétés ou fonds et des contrats financiers avec des contreparties de toutes tailles, de tous secteurs et de tous pays, libellés



en Euros ou en devises étrangères, admis à la négociation sur un marché réglementé ou organisé, ou négociés de gré-à-gré.

La SPPICAV pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par PRIMONIAL ou des sociétés qui lui sont liées.

La répartition du portefeuille par sous-secteurs et par pays peut évoluer de façon discrétionnaire à tout moment. Néanmoins, et sous réserve des dérogations prévues par la réglementation, des instruments financiers négociés sur les marchés réglementés, des instruments financiers à terme, des parts ou actions d'OPCVM et de fonds d'investissement à vocation générale émis par une même entité ne peuvent représenter plus de 10% de l'actif de la SPPICAV ; en outre, la SPPICAV ne peut détenir plus de 20% d'une même catégorie de ces instruments.

### **3.3.3.2 Titres financiers éligibles**

La politique d'investissement de la SPPICAV intègre tous les instruments financiers réglementairement éligibles. La délégation mise en place sur les instruments financiers hors Sociétés Foncières Cotées peut cependant en restreindre l'utilisation dans les conditions précisées au paragraphe 3.3.3.5

L'univers de valeurs est composé de titres financiers (c'est-à-dire, au sens du Code monétaire et financier, les titres de capital – par exemple des actions ou des parts sociales – émis par des sociétés par actions, des titres de créance – par exemple des obligations –, et des parts ou actions d'organismes de placement collectif, et, au sens du Code de commerce, toutes valeurs mobilières) émis par

- des Sociétés Foncières Cotées,
- des FIA dont l'actif est majoritairement composé d'actifs immobiliers,
- des sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier (par exemple développement ou financement immobilier, promotion ou construction immobilière...),
- des sociétés cotées sans prépondérance immobilière,
- d'autres fonds d'investissement à vocation générale sans prépondérance immobilière (c'est-à-dire des fonds ouverts à des investisseurs non professionnels qui mettent en œuvre des stratégies de gestion similaires aux OPCVM, mais s'en distinguent par des règles de gestion et des ratios d'investissement spécifiques),
- d'autres OPCVM et FIA européens ouverts à une clientèle non-professionnelle, sans prépondérance immobilière.

### **3.3.3.3 Contrats financiers éligibles (dérivés)**

L'univers de valeurs est également composé de contrats financiers non complexes comme

- des *futures* sur indices se rapportant à des actions, taux ou devises négociés sur un marché réglementé ou organisé, ou de gré à gré, uniquement à titre de couverture,
- des options sur indices se rapportant à des actions, taux ou devises négociées sur un marché réglementé ou organisé, ou de gré à gré, uniquement à titre de couverture,
- des contrats permettant de couvrir les risques de crédit, de change, de taux et du marché actions (par exemple *swaps* de taux simples, *forwards*, *put*, *call*, *caps*, *floors*, *change à terme*...) négociés sur un marché réglementé ou organisé, ou de gré à gré,

étant entendu que la SPPICAV ne peut pas prendre d'engagement sur des instruments financiers à terme excédant la valeur de son actif net.

Enfin, la SPPICAV ne peut prendre d'engagement sur des instruments financiers à terme liés à la couverture des risques propres à la poche financière excédant l'actif net de la poche financière.

Les engagements sont évalués selon la méthode du risque global.

Les instruments financiers à terme ainsi souscrits par la SPPICAV répondent en tout état de cause aux conditions (non exhaustives) de diversification, de liquidité, de contrepartie et de valorisation imposées par les articles R. 214-111 et suivants du Code monétaire et financier.

#### **3.3.3.4 Délégation de la gestion des actions des Sociétés Foncières Cotées**

La gestion des actions de Sociétés Foncières Cotées est confiée à Gestion 21.

L'allocation-cible de ces titres financiers particuliers est de 0 à 26,5% de l'actif de la SPPICAV (c'est-à-dire de 0 à 17,5% au titre de la poche financière, plus 0% à 9% au titre de la poche immobilière lorsque celle-ci est inférieure à 60%).

Les actions de Sociétés Foncières Cotées sont sélectionnées parmi les valeurs qu'il serait possible de liquider en 5 jours au maximum et dont la solidité financière est suffisante au regard des critères fixés par la Société de Gestion.

#### **3.3.3.5 Délégation de la gestion des instruments financiers autres que les actions des Sociétés Foncières Cotées**

Tous les autres titres et contrats financiers listés plus haut dont la gestion n'est pas déléguée à Gestion 21 sont confiés à La Financière de l'Echiquier à l'exception des contrats financiers de couverture du risque de crédit et de taux utiles ou nécessaires à la mise en œuvre par la Société de Gestion de la stratégie d'endettement détaillée au paragraphe 3.3.5.

L'allocation-cible de ces titres et contrats financiers est de 0 à 17,5% de l'actif de la SPPICAV.

Le délégataire met en place une gestion diversifiée, flexible et de conviction sur la base de ses anticipations de marché. L'allocation d'actifs et de risque est gérée de façon active et dynamique en fonction des anticipations de l'équipe de gestion du délégataire sur les évolutions des différents marchés. Les décisions de gestion sont discrétionnaires et reposent sur un processus spécifique développé par le délégataire, alliant des facteurs économiques, fondamentaux et quantitatifs.

La poche aura la possibilité d'être investie en instruments financiers de tous secteurs, toutes catégories, toutes zones géographiques, toutes tailles de capitalisations, toutes devises.

- **Critères de sélection, d'allocation et de gestion des titres financiers**

Les actions ou produits à sous-jacent en actions peuvent représenter 80% au maximum de la poche déléguée au titre du présent paragraphe.

En outre, la poche déléguée au titre du présent paragraphe peut également être investie en produits de taux jusqu'à 100%. Les obligations de catégorie « spéculative » dites « high yield » (i.e : notation inférieure à « BBB - » ou jugée équivalente selon l'analyse de la société de gestion, étant précisé que La Financière de l'Echiquier procède également à sa propre analyse du risque crédit et n'est donc pas tributaire des notations arrêtées par les agences de notation comme Standard & Poor's et équivalents) sont éligibles et leur exposition n'excède pas 50% de la poche déléguée au maximum.

Les organismes de placement collectif investis disposeront d'une valeur liquidative quotidienne et d'une fréquence de souscription / rachat a minima hebdomadaire.

- **Critères de sélection, d'allocation et de gestion des contrats financiers (dérivés)**

Une vente d'option de vente peut être réalisée uniquement dans le cadre d'une stratégie de « put spread » consistant à combiner l'achat d'option de vente à une vente d'option de vente portant sur le même sous-jacent et ayant la même maturité et qui ne diffèrent que par les prix d'exercice, ces stratégies sont mises en place à titre de couverture.

La limite d'engagement sur l'ensemble de ces marchés est de 100 % de l'actif net de la poche déléguée à La Financière de l'Echiquier, soit une exposition globale de la poche à hauteur de deux fois l'actif net.

L'ensemble de ces dérivés sera utilisé dans un but de couverture aux risques actions et/ou de taux et/ou de change. Les valeurs étrangères en devises autres que l'euro pourront faire

l'objet d'une couverture de change à terme ou de futures. La couverture de change n'est pas systématique, elle relève de l'appréciation discrétionnaire du délégataire.

La méthode choisie par le délégataire pour estimer les risques liés aux opérations sur les contrats financiers est la méthode de l'engagement.

- **Emprunt et limites de positions d'espèces**

La poche déléguée au titre du présent paragraphe peut se trouver temporairement en position débitrice et avoir recours dans ce cas à l'emprunt d'espèces, dans la limite de 10 % de l'actif net de ladite poche déléguée.

### 3.3.4 Liquidités

Les actifs liquides représentent au minimum 5% de l'actif de la SPPICAV. Ils se composent précisément :

- de dépôts (par exemple des certificats de dépôt) satisfaisant aux quatre conditions suivantes :
  - 1° Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite, et dont le siège de cet établissement est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b à d du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du code monétaire et financier ;
  - 2° Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
  - 3° Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
  - 4° La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.
- d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPCVM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :
  - 1° Les bons du Trésor ;
  - 2° Les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment, dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
  - 3° Les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;
  - 4° Les parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :
    - a) Etre des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;
    - b) Etre investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1° à 3° ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités.
- des liquidités (par exemple la trésorerie disponible sur le compte bancaire de la SPPICAV) que sont :
  - 1° Les dépôts à vue effectués auprès du Dépositaire de la SPPICAV, qui (i) peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV, (ii) dont la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt, et (iii) dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou

plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par la SPPICAV dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ;

2° Les créances d'exploitation de la SPPICAV.

Les dépôts à terme susvisés effectués auprès d'un même établissement de crédit ne peuvent représenter plus de 20% de son actif, sauf si cet établissement est le dépositaire de la SPPICAV.

Les actifs liquides contribuent à l'objectif de gestion en ce qu'ils sont mobilisables rapidement pour faire face à un certain niveau de demandes de rachats (dans la limite de la poche de liquidités elle-même) lorsque celles-ci ne sont pas suffisamment couvertes par de nouvelles souscriptions concomitantes.

La Société de Gestion gère les liquidités de la SPPICAV. Elle s'interdit de constituer toute sûreté, garantie, collatéral ou charge de toute nature équivalente sur les liquidités telles que définies au présent paragraphe.

En fonction de l'état de la poche financière, à l'issue de la période de trois ans pour la constitution du patrimoine initial, les liquidités pourraient représenter jusqu'à 40% de l'actif de la SPPICAV, cependant l'objectif est qu'elles restent proches du seuil de 5%.

### **3.3.5 Stratégie d'endettement**

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, la SPPICAV peut avoir recours à des emprunts d'ayant pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers, ainsi qu'à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

Les emprunts peuvent permettre également de faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachats d'actions par des associés si la Société de Gestion estime, en tenant compte des perspectives d'évolution des marchés immobilier, financier, monétaire, et du crédit, qu'il est économiquement plus avantageux pour la SPPICAV d'emprunter plutôt que de liquider des positions de sa poche de liquidités ou de sa poche financière pour honorer les demandes de rachats.

La SPPICAV peut également emprunter des espèces dans la limite de 10% de la valeur de ses actifs autres que les Actifs Immobiliers (foncières cotées incluses dans ces autres actifs). Cette limite doit être respectée à tout moment. Les découverts bancaires de la SPPICAV constituent une forme d'emprunt d'espèces.

La SPPICAV respecte un ratio d'endettement total maximal, bancaire et non bancaire, direct et indirect, de 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers. Cette limite doit être respectée le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à l'issue de la troisième année suivant la création de la SPPICAV.

Les prêteurs sollicités pour ces emprunts sont des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'Organisation de coopération et de développement économique, mais aussi les associés de la SPPICAV détenant plus de 5% de son capital s'ils y consentent, et d'autres prêteurs autorisés par la loi dans le cadre de prêts participatifs. Les emprunts peuvent être conclus à taux fixe ou à taux variable plafonné.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière peut consentir au bénéfice des prêteurs, ou de tiers désignés par ceux-ci, toute sûreté réelle sur ses actifs (à l'exclusion de la quote-part de la poche de liquidités représentant 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV), et notamment sur ses revenus présents ou futurs et ses droits de créances lui appartenant. La SPPICAV peut consentir au bénéfice des prêteurs de ses participations, ou de tiers désignés par ceux-ci, toute sûreté réelle ou personnelle en garantie des emprunts souscrits par ses participations avec l'autorisation préalable de la Société de Gestion. Enfin,

la SPPICAV peut conclure avec des tiers des conventions de garantie d'actif et de passif dont les montants, déterminables, ne peuvent excéder 50% de l'actif net de la SPPICAV.

La SPPICAV peut souscrire tous instruments dérivés utilisés pour couvrir le risque de taux résultant de ses opérations de financement en conformité avec le paragraphe 3.3.3.

### **3.4 Profil de risque**

---

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

#### **3.4.1 Risques généraux**

##### **3.4.1.1 Risque de perte en capital**

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

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

##### **3.4.1.2 Risque lié à la gestion discrétionnaire**

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

#### **3.4.2 Risque lié à la stratégie d'investissement**

##### **3.4.2.1 Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement**

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

Au niveau immobilier, la SPPICAV est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : la SPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPICAV 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 la défaillance du promoteur immobilier.

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

### **3.4.2.2 Risques de liquidité**

Le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

### **3.4.2.3 Risque de contrepartie**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires pour les Actifs Immobiliers conduisant à un défaut de paiement ; s'agissant des instruments financiers à terme, le risque de contrepartie tient à la solvabilité du cocontractant. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

### **3.4.2.4 Risques financiers**

- ***Risque lié au recours à l'endettement***

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais peut également augmenter les risques de perte.

- ***Risque lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions »***

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des actions de sociétés cotées. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (small cap/mid cap), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPICAV est investie sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

- ***Risque de taux***

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche immobilière de la SPPICAV (i) à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc) et (ii) aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait faire baisser la performance de la SPPICAV. Ce risque est cependant limité dans la mesure où la SPPICAV aura recours à des taux plafonnés.

- ***Risque de crédit***

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

- **Risque de change**

Il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié aux pays émergents**

Dans les pays où les fluctuations de marché peuvent être plus importantes (en rapidité, en volume et en valeur) que sur les grandes places internationales, les investissements présentent un risque particulier de crédit, de contrepartie et de marché susceptible d'affecter la valeur des titres en portefeuille, et en conséquence la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés**

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

### **3.5 Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement**

En souscrivant des Actions, l'Associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SPPICAV selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Prospectus et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Prospectus. Tout litige découlant de la souscription de l'Associé dans la SPPICAV est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des Associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux Associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

### **3.6 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

La SPPICAV s'adresse à tout investisseur cherchant un placement à long terme dans des Actifs Immobiliers principalement. La SPPICAV pourra être accessible en qualité de support de contrats d'assurance-vie.

Les Actions de catégorie A sont destinées à tous souscripteurs investissant au travers de comptes-titres.

Les Actions de catégorie B sont réservées aux compagnies d'assurance souscrivant pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance-vie et de capitalisation qu'elles gèrent.

Les Actions de catégorie C sont réservés aux institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou de contrepartie éligible.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SPPICAV dépend de la situation personnelle de chaque Associé. Pour le déterminer, l'investisseur doit tenir compte de son

patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement, mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV, la Société de Gestion ne pouvant garantir que la performance de la SPPICAV sera conforme à ses objectifs, ni que cette performance sera conforme aux objectifs de l'investisseur (celle-ci dépendant de la composition du portefeuille de l'investisseur).

Il est rappelé que ni le capital investi ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué.

## 4. ACTIONS DE LA SPPICAV

### 4.1 Caractéristiques des Actions de la SPPICAV

Les droits des Associés sont exprimés en nombre d'Actions (et le cas échéant en Fractions d'Action). Chaque Associé dispose de droits financiers sur l'actif et sur les produits de la SPPICAV proportionnels au nombre d'Actions et Fractions d'Action qu'il possède.

Les Actions sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées des Associés. Les statuts précisent les modalités d'exercice du droit de vote.

Catégories d'Actions	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Nature juridique de l'Action	Admission sur Euroclear
A	FR0013210531	EUR	100	100	néant	Au porteur	Oui
B	FR0013228715	EUR	100	100	néant	Au porteur	Oui
C	FR0013228723	EUR	100	1 000 000	néant	Nominative	Non

Les Actions sont fractionnées en cent-millièmes dénommées fractions d'Actions.

Chaque catégorie d'Action est soumise à l'application de frais et commission propres, qui sont détaillés aux paragraphes 4.5 et 5.

### 4.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale au montant de l'actif net de la SPPICAV divisé par le nombre d'Actions en circulation. Les Actifs Immobiliers sont évalués sur la base d'évaluations effectuées par deux experts externes en évaluation immobilière indépendants selon les modalités décrites au paragraphe 7.4.

La Valeur Liquidative est bimensuelle. Elle est établie le quinzième et le dernier jour calendaire du mois (chacune, la "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**") et publiée le 6<sup>ème</sup> jour ouvré suivant. Si une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative tombe un jour férié ou chômé, elle est fixée au jour ouvré qui la suit immédiatement ; toutefois et par exception, si le dernier jour calendaire du mois de décembre est un jour férié ou chômé, la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondante est fixée au jour ouvré qui la précède immédiatement.

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



La Valeur Liquidative de la SPPICAV est rendue publique à cette date sur le site internet de la Société de Gestion – [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr) – ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

### **4.3 Durée de placement recommandée**

---

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

### **4.4 Modalités des souscriptions et des rachats**

---

Aucun investisseur ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les investisseurs, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

#### **4.4.1 Modalités des souscriptions**

##### **a) Modalités de transmission des demandes de souscription**

Les demandes de souscription, dans la mesure où elles ne sont pas faites via Euroclear, sont matérialisées par la signature d'un bulletin de souscription. Les demandes de souscription sont centralisées par le Dépositaire. Elles doivent être reçues par ce dernier au plus tard à 16 heures le dernier Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, certaines catégories d'actions de la SPPICAV étant admise en Euroclear, les demandes de souscription d'actions des catégories concernées peuvent également être déposées auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, teneurs de comptes ou dépositaires, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des conditions de réception différentes de celle mentionnée ci-dessus. Le délai de transmission au Dépositaire pour la centralisation de la demande de souscription est communiqué par votre intermédiaire financier habituel.

Les demandes de souscription sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

#### Actions de Catégorie A

S'agissant des Actions de Catégorie A, les demandes de souscription sont reçues en permanence par les réseaux commercialisateurs.

Il appartient aux distributeurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs les délais limites de réception des ordres de souscription qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des Souscriptions.

#### Actions de Catégorie B

S'agissant des Actions de Catégorie B, les demandes de souscriptions sont reçues par le teneur de compte ou le dépositaire du souscripteur.

Il appartient aux teneurs de comptes ou dépositaires des souscripteurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs les délais limites de réception des demandes de souscriptions qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des souscriptions.

#### Actions de Catégorie C

Les demandes de souscription sont directement adressées au Dépositaire.

#### **b) Libération des souscriptions**

Les souscriptions des Actions sont uniquement effectuées en numéraire, à l'exclusion de tout autre mode de libération. Le montant payé par Action lors de la souscription est égal à la Valeur Liquidative majorée des commissions applicables, mentionnées ci-dessous au sein du paragraphe « Commissions de souscription et de rachat ».

Les nouvelles Actions portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour calendaire suivant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative qui suit leur souscription réalisée au plus tard à une Date de Centralisation des Souscriptions. Elles bénéficient des mêmes droits et supportent les mêmes obligations que les Actions en circulation au jour de l'émission.

#### **c) Délai de livraison des Actions**

La livraison des Actions souscrites intervient le 8<sup>ème</sup> jour ouvré suivant la Date de Centralisation des Souscriptions.

En conséquence, le délai entre la date de dépôt d'un ordre de souscription et la date de livraison des Actions ne peut excéder 30 jours.

A titre d'exemple, un Associé déposant un ordre de souscription ainsi que son règlement le 16 septembre 2016 verra cet ordre exécuté à la Valeur Liquidative du 30 septembre 2016.

Cette Valeur Liquidative sera publiée le 10 octobre 2016.

La livraison des Actions par le Dépositaire interviendra le 11 octobre 2016.

Le délai de règlement des demandes de souscription en numéraire est au maximum de 8 jours ouvrés suivant la Date de Centralisation des Souscriptions.

#### **d) Possibilité de suspendre les souscriptions**

L'obligation d'émettre à tout moment des Actions peut être suspendue, sur décision du Président, au plus tard 15 jours avant la date prévue pour la réalisation d'une opération de scission, de fusion, ou de transformation de la SPPICAV.

Le Président peut également suspendre temporairement les souscriptions lorsque les Actifs Immobiliers détenus directement et indirectement (à l'exclusion des foncières cotées) viennent à représenter moins de 51% de l'actif de la SPPICAV et que les demandes de rachat sont inférieures aux souscriptions.

Les décisions de suspension des souscriptions et de réouverture sont diffusées sur le site internet de la Société de Gestion, [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr), dans les 2 jours ouvrés suivant leur adoption et au plus tard à la prochaine Date de Centralisation des Souscriptions.

Les demandes de souscription en souffrance sont exécutées à la Date de Centralisation des Souscriptions qui suit la diffusion de la décision de rouvrir les souscriptions.

#### **e) Information en cas de souscriptions importantes**

Au moment de la souscription, tout investisseur est tenu d'informer la Société de Gestion dès lors que sa participation franchit le seuil de 10% de la totalité des Actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 10% est apprécié en fonction du nombre d'Actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site Internet [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

#### **4.4.2 Modalités des rachats**

##### **a) Modalités de transmission des demandes de rachat**

Les demandes de rachat sont centralisées par le Dépositaire, dont l'adresse figure au paragraphe 2. Elles doivent être reçues par ce dernier au plus tard à 16 heures le dernier Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, la SPPICAV étant admise en Euroclear, les demandes de rachat peuvent également être déposées auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des conditions de réception différentes de celle mentionnée ci-dessus. Le délai de transmission au Dépositaire pour la centralisation de la demande de rachat est communiqué par votre intermédiaire financier habituel.

Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

##### Actions de Catégorie A

S'agissant des Actions de Catégorie A, les demandes de rachat sont reçues en permanence par les réseaux commercialisateurs.

Il appartient aux distributeurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs les délais limites de réception des ordres de rachat qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des Rachats.

##### Actions de Catégorie B

S'agissant des Actions de Catégorie B, les demandes de rachat sont reçues par le teneur de compte ou le dépositaire du souscripteur.

Il appartient aux teneurs de comptes ou dépositaires des investisseurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs les délais limites de réception des demandes de souscriptions qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des Rachats.

##### Actions de Catégorie C

Les demandes de rachat sont directement adressées au Dépositaire.

##### **b) Délai de règlement des demandes de rachat**

Si aucune contrainte ne pèse sur la liquidité de la SPPICAV, c'est-à-dire chaque fois que le total des souscriptions excède celui des demandes de rachat, le délai de règlement des demandes de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des Actions par le Dépositaire est de 8 jours ouvrés. Ce délai peut être supérieur sans dépasser le délai de 2 mois suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la Société de Gestion sur son site [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr) au plus tard la veille de la précédente Date de Centralisation des Rachats).

Le montant versé par Action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées ci-dessous au sein du paragraphe « Commissions de souscription et de rachat ».

A titre d'exemple, un Associé déposant un ordre de rachat le 16 septembre 2016 verra cet ordre exécuté à la Valeur Liquidative du 30 septembre 2016.

Cette Valeur Liquidative sera publiée le 10 octobre 2016. Le règlement des Actions interviendra au plus tard le 11 octobre 2016, sous réserve que le total des souscriptions excède celui des demandes de rachat.

### c) Gestion du risque de liquidité

Eu égard à la gestion du risque de liquidité, la Société de Gestion réalise périodiquement des « stress-tests de liquidité » prenant en compte des scénarios de conditions normales et exceptionnelles de marché. Ces stress-tests sont réalisés à minima annuellement et tiennent compte de paramètres tels que la nature juridique de la SPPICAV, les rachats potentiels d'Actions, les obligations liées aux passifs de la SPPICAV, ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers.

Les stress-tests de liquidité réalisés avant le lancement de la SPPICAV, sur la base des hypothèses de souscriptions, d'investissements et d'évolution des marchés alors envisagées, montrent, dans l'hypothèse de demandes de rachat d'Actions, que la SPPICAV serait en mesure d'honorer ces rachats en procédant, dans un premier temps, à la mobilisation de toutes ses liquidités, avant de recourir, dans un second temps, à des cessions d'instruments financiers jusqu'à leur épuisement, avant, dans un dernier temps, de recourir à l'endettement si cette alternative est financièrement favorable pour la SPPICAV, et/ou de céder un ou plusieurs actifs immobiliers.

Suivant ces hypothèses, les ratios contractuels et réglementaires resteraient respectés à tout moment.

## 4.5 Commissions de souscription et de rachat

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux Actions A	Taux Actions B	Taux Actions C
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions	1,50%	1,50%	Néant
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions	3,50% maximum *	3,50% maximum *	3,50% maximum *
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant	10%
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant	Néant

\* S'agissant des commissions de souscription acquises à la SPPICAV, le taux affiché est un maximum. Le taux effectivement appliqué est fixé par la Société de Gestion avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et à la structure de passif de la SPPICAV.

Conformément à l'article 422-129 du RGAMF, il est rappelé qu'une commission de souscription acquise à la SPPICAV est prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV pour acquérir les actifs à caractère immobilier. Ces derniers dépendent de la composition du patrimoine.

## 4.6 Règles applicables aux ordres d'aller-retour

Les ordres d'aller-retour (rachat suivi d'une souscription) sont des ordres émis :

- par un même Associé,

- à la même date de Valeur Liquidative,
- pour un même nombre d'Actions de la même catégorie,
- auprès d'un même intermédiaire.

Les ordres d'aller-retour, reçus au plus tard à la Date de Centralisation des Rachats et des Souscriptions par le Dépositaire, sont exécutés conjointement (rachat et souscription concomitants) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette date (soit à cours inconnu).

Les dispositions relatives aux commissions acquises à la SPPICAV ne s'appliquent pas pour ces ordres ni au rachat, ni à la souscription.

## 5. FRAIS-COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les actions de catégorie A	Taux barème concernant les actions de catégorie B	Taux barème concernant les actions de catégorie C
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	3,06% TTC maximum dont 1,60% HT (non assujetti à la TVA*) de commission de gestion au maximum	3,06% TTC maximum dont 1,60% HT (non assujetti à la TVA*) de commission de gestion au maximum	2,46% TTC maximum dont 1,00% HT (non assujetti à la TVA*) de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	3,99% TTC maximum, dont 2,11% HT (non assujetti à la TVA*) de commission de gestion au maximum	3,99% TTC maximum, dont 2,11% HT (non assujetti à la TVA*) de commission de gestion au maximum	3,21% TTC maximum, dont 1,32% HT (non assujetti à la TVA*) de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	2,50% HT (3,00% TTC) en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,50% HT (3,00% TTC) en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,50% HT (3,00% TTC) en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	3,29% HT (3,95% TTC) en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	3,29% HT (3,95% TTC) en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	3,29% HT (3,95% TTC) en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
Commission de surperformance	Valeur liquidative	20% HT (non assujetti à la TVA*) de la performance supérieure à 5%, calculée comme décrit au paragraphe 5.3	20% HT (non assujetti à la TVA*) de la performance supérieure à 5%, calculée comme décrit au paragraphe 5.3	20% HT (non assujetti à la TVA*) de la performance supérieure à 5%, calculée comme décrit au paragraphe 5.3
<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières</b>				
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	10,00% HT (12,00% TTC) au maximum sur les acquisitions 2,00% HT (2,40% TTC) au maximum sur les cessions	10,00% HT (12,00% TTC) au maximum sur les acquisitions 2,00% HT (2,40% TTC) au maximum sur les cessions	10,00% HT (12,00% TTC) au maximum sur les acquisitions 2,00% HT (2,40% TTC) au maximum sur les cessions

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les actions de catégorie A	Taux barème concernant les actions de catégorie B	Taux barème concernant les actions de catégorie C
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers versée par la SPPICAV	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers	0,80% HT (non assujetti à la TVA*) sur les acquisitions 0,80% HT (non assujetti à la TVA*) sur les cessions	0,80% HT (non assujetti à la TVA*) sur les acquisitions 0,80% HT (non assujetti à la TVA*) sur les cessions	0,80% HT (non assujetti à la TVA*) sur les acquisitions 0,80% HT (non assujetti à la TVA*) sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers versée par la SPPICAV	Prélèvement sur chaque transaction	Néant	Néant	Néant

\* En application de l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, e. ou f., selon le cas, du Code général des impôts, étant précisé que la Société de Gestion déclare ne pas avoir opté pour la TVA.

## 5.1 Frais de fonctionnement et de gestion

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

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

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

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation immobilière.

## 5.2 Frais d'exploitation immobilière

---

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. Les taux mentionnés dans le tableau ci-dessus correspondent aux frais maximum pouvant être perçus pour permettre notamment de faire face à des éventuelles périodes de contraction de la commercialisation et d'augmentation des taux de vacance. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

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

## 5.3 Commission de surperformance

---

Une commission de surperformance sera facturée à la SPPICAV.

Cette commission de surperformance rémunère la Société de Gestion dès lors que l'évolution annuelle de la Valeur Liquidative de la SPPICAV, coupons distribués sur la période inclus, a atteint ou dépassé 5% sur une année civile (soit du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre), que l'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV par rapport à la dernière Valeur Liquidative qui a généré une commission de surperformance, incluant tous les coupons distribués sur la période entre les deux dates des Valeurs Liquidatives considérées, est supérieure à 5%, et que la Valeur Liquidative au 31 décembre, coupons distribués sur la période inclus, est plus haute que la dernière Valeur Liquidative qui a généré une commission de surperformance.

Pendant toute l'année civile, cette commission fera l'objet de provisions ou de reprises de provisions *pro rata temporis* lors de chaque calcul de Valeur Liquidative. Le montant provisionné ne peut être inférieur à zéro. Elle est définitivement acquise à la Société de Gestion à chaque fin d'année civile, ainsi qu'en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV. Elle est payée à la Société de Gestion en janvier de l'année suivante et sera pris en compte dans le calcul de la Valeur Liquidative de l'année suivante.

La commission de surperformance est calculée selon les modalités suivantes :

$$\text{Si } \left( \frac{(VL_n + D_n - VL_{n-1})}{VL_{n-1}} \right) > 5\% \quad \text{et si } \left( \frac{(VL_n + D_f - VL_f)}{VL_f} \right) > 5\%$$

alors

$$CS = 20\% \times \left( \left( VL_n + D_n - (VL_{n-1} \times (1 + 5\%)) \right) \right)$$

Où :

CS : commission de surperformance, hors taxes (non assujettie à la TVA\*), par action

n : année de calcul de la surperformance

f : dernière année qui a généré une commission de surperformance

VL<sub>n</sub> : Valeur liquidative au 31/12/n

VL<sub>n-1</sub> : Valeur liquidative au 31/12/n-1

VL<sub>f</sub> : Valeur liquidative au 31/12/f

D<sub>n</sub> : Montant des distributions réalisées sur l'année n

D<sub>f</sub> : Montant des distributions réalisées du 01/01/f+1 au 31/12/n

5% : seuil de performance annualisé au-delà duquel la commission de surperformance est provisionnée

20% : taux de la commission de surperformance, hors taxes (non assujettie à la TVA\*)

*\* En application de l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, e. ou f., selon le cas, du Code général des impôts, étant précisé que la Société de Gestion déclare ne pas avoir opté pour la TVA.*

Lorsqu'elle est avérée, la commission de surperformance fait l'objet d'un provisionnement lors de l'établissement de chaque Valeur Liquidative de l'exercice en cours. Les nouveaux associés ne supportent cette commission qu'à compter de la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative qui suit la livraison de leurs nouvelles actions. En effet, la charge de commission constatée dans la Valeur Liquidative précédente étant couverte par le mécanisme de régularisation des revenus prévus par le plan comptable des OPCV, les nouveaux associés ne supportent pas directement les éventuelles provisions liées à la commission de surperformance comptabilisées avant leur entrée dans le fonds.

Compte tenu des délais de livraison des actions, les sommes issues des nouvelles souscriptions n'entrent pas en compte dans le calcul de la Valeur Liquidative précédente.

## **5.4 Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières**

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

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

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



d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

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

#### **5.4.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrages sur Actifs Immobiliers**

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

Leur assiette et leur taux sont détaillés dans le tableau figurant au début du paragraphe 5.

#### **5.4.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières**

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

Leur assiette et leur taux sont détaillés dans le tableau figurant au début du paragraphe 5.

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 est renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.

### **5.5 Frais indirects**

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

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

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

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

## **6. ORGANE DE GOUVERNANCE DE LA SPPICAV**

La SPPICAV est dirigée par un président.

La présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les statuts, par la Société de Gestion (le « **Président** »), pour la durée de ses fonctions de Société de Gestion de la SPPICAV.

Le Président dirige la SPPICAV et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV, dans

la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les statuts de la SPPICAV à la collectivité des Associés. Le Président, dès lors qu'il est une personne morale, 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.

Sous réserve du respect d'un préavis de trois (3) mois, la Société de Gestion pourra être révoquée pour justes motifs de ses fonctions de Société de Gestion et de Président de la SPPICAV par la collectivité des Associés statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour la modification des statuts.

Le Président pourra démissionner de ses fonctions pour justes motifs en respectant un préavis de trois (3) mois.

La démission ou la révocation du Président ne prendra effet qu'à compter de la nomination de son successeur.

L'identité des membres des organes de gouvernance et les moyens de les contacter sont accessibles sur le site du Greffe du Tribunal de Paris [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr).

## **7. EVALUATION – COMPTABILISATION**

### **7.1 Principe**

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

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

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

### **7.2 Méthode de comptabilisation**

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

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus.

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

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

### **7.3 Compte de régularisation des revenus**

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

### **7.4 Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

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

## 7.4.1 Actifs Immobiliers

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

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces experts réalise pour chaque actif, au moins une fois par an (au 31 décembre de chaque année au moins), une expertise immobilière détaillée, et au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle, une ré-évaluation. Dans son expertise, cet expert externe en évaluation est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise. Pour les besoins du calcul de la commission de surperformance acquise annuellement à la Société de Gestion (lorsque toutes les conditions prévues à l'article 5.3 sont remplies), la Valeur Liquidative à prendre en compte pour ce calcul au 31 décembre de chaque année doit se fonder sur la valeur d'expertise telle qu'elle ressort de l'expertise annuelle détaillée de l'expert réalisée au 31 décembre de l'année considérée.

Chaque évaluation par le premier expert externe en évaluation fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second.

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle.

Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières :

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

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus. L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La Société de Gestion fixe la valeur des Actifs Immobiliers sur base des expertises externes en évaluation et d'une évaluation interne, qui dans le cas général se base sur une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

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

La Société de Gestion établit, sur la base des éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée, la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

#### **7.4.1.3 S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation**

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

#### **7.4.1.4 Valorisation des immeubles en cours de construction**

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

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

### **7.4.2 Actifs financiers**

La Société de Gestion évalue les Actifs Financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

#### **7.4.2.1 Instruments du marché monétaire**

##### *(i) Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois*

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

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

##### *(ii) Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois*

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

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

#### **7.4.2.2 Instruments financiers à terme**

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

- (i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.
- (ii) Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la Réglementation Applicable aux OPCV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.
- (iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

#### **7.4.2.3 Parts ou actions d'OPCVM, ou de FIA à vocation générale**

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA à vocation générale sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

#### **7.4.2.4 Parts ou actions de sociétés cotées**

Les parts ou actions de sociétés cotées sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

#### **7.4.2.5 Liquidités**

Les dépôts et liquidités sont évalués à leur valeur actuelle.

#### **7.4.3 Endettement**

La SPPICAV 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 soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

### **7.5 Méthode de calcul du ratio du risque global**

---

Le ratio du risque global est calculé selon la méthode de l'engagement décrite dans l'Instruction AMF n° 2011-15.

## **8. U.S. Restrictions**

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

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

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

Tout Associé doit informer immédiatement la SPPICAV dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S Person ». Tout Associé devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles actions et il pourra lui être demandé d'aliéner ses actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La société de gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute 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 SPPICAV.

Les U.S. Persons sont considérées comme des Personnes non Eligibles au sens de l'article 9 des statuts.

## 9. REGIME FISCAL DE LA SPPICAV

Le régime fiscal est celui :

- des revenus de capitaux mobiliers pour les dividendes versés (qu'ils découlent des produits d'exploitation de l'actif ou de plus-values immobilières ou mobilières),
- des plus-values de cession mobilières pour les rachats d'Actions de la SPPICAV.

Ce régime est celui applicable dans le pays de résidence de l'Associé, suivant les règles appropriées à sa situation (personne physique, personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés...).

Les Associés de la SPPICAV sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal ou de leur conseiller financier de leur distributeur afin de déterminer les règles fiscales applicables à leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat. Ils sont invités à se renseigner auprès de leur conseiller fiscal.

Une note sur le régime fiscal applicable aux Associés est disponible sur simple demande formulée auprès de la Société de Gestion. Elle est également accessible sur le site internet [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).

## ANNEXE : DEFINITIONS

Actif Financier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 4°, 6° et 7° du Code monétaire et financier.
Actif Immobilier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 3°, et 5° du Code monétaire et financier.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV.
Associé(s)	Désigne tout(s) titulaire(s) d'Actions de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne la date d'établissement de la Valeur Liquidative établie le quinzième et le dernier jour calendaire du mois
Date de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription telle que définie à l'article 4.4.1.a).
Date de Centralisation des Rachats	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat telle que définie à l'article 4.4.2.a).
Directive AIFM	Désigne la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs
FIA	Désigne un fonds d'investissement alternatif au sens du Livre II, Titre I, Chapitre IV, Section 2 du Code monétaire et financier.
Jour Ouvré	Désigne un jour où la Bourse de Paris est ouverte aux négociations, à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés légaux en France.
Liquidités	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 8° et 9° du Code monétaire et financier.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
Prospectus	Désigne le présent prospectus de la SPPICAV.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le RGAMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'ASPIM, l'AFG ou l'AFIC ou tout autre Code de bonne conduite amené à lui succéder ou à le compléter.
RGAMF	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
Société de Gestion	Désigne la société PRIMONIAL REIM FRANCE, société anonyme à directoire et à conseil de surveillance, au capital social de 825.100 euros, dont le siège social est situé au -36 rue de Naples - 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124, agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043
SPPICAV	Désigne la présente Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque Action déterminée selon les modalités prévues à l'article 4.2 du Prospectus.

## ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088

**Nom du produit / numéro LEI :** **PREIMIUM** (LEI : 96950070ZJCZALKJLI72)

### **Intégration des risques en matière de durabilité**

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

##### Concepts et définitions

Au sens de la réglementation européenne, un investissement durable contribue à des objectifs environnementaux et sociaux tout en veillant à ne causer aucun préjudice important à aucun de ces objectifs. Un préjudice important causé à l'environnement est réputé exister notamment lorsqu'une activité économique génère des émissions importantes de gaz à effet de serre, augmente les incidences négatives sur le climat, est préjudiciable au bon état et au bon potentiel écologique des eaux, s'avère inefficace dans la gestion et l'utilisation des matières premières et de l'énergie et dans le recyclage des déchets qu'elle produit, est émettrice de polluants de l'air, de l'eau ou des sols, et altère le bon état, la résilience et la conservation des écosystèmes et habitats naturels contribuant à la préservation de la biodiversité.

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

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

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

Les événements météorologiques constituant des catastrophes naturelles, et leurs conséquences immédiates comme à long terme, augmentent en fréquence et en intensité (sécheresses, incendies, précipitations, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, submersion définitive de littoraux). Ils sont susceptibles de causer des dommages structurels au patrimoine immobilier de nature à exposer des coûts de travaux importants, impactant la rentabilité, pour en maintenir la valeur et l'usage, et à provoquer de la vacance locative induisant une perte de revenus. Le possible accroissement des températures, de l'hygrométrie et de la pollution constituent des facteurs qui sont également de nature à faire perdre son attractivité à un bâtiment placé dans un tel environnement, tant pour des locataires utilisateurs que pour de futurs acquéreurs, ce qui se traduirait par une baisse de valeur intrinsèque.

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



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

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

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

La société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique. La société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

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

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

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

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

*Avertissement : Les informations qui vous sont fournies dans cette annexe ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe serait réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la société de gestion.*

*Dernière mise à jour : 10 mars 2021*



### Primonial REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)