

INSTRUCTION N° 2009-02 DU 6 JANVIER 2009

RELATIVE AU PROSPECTUS COMPLET DES OPCV AGRÉÉS PAR L'AMF

Prise en application des articles 424-1 à 424-73 du règlement général de l'AMF

CHAPITRE I^{ER} - CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sous-section 1 - Prospectus complet

Article 1 - Établissement d'un prospectus complet

Chaque OPCV, qu'il comporte ou non des compartiments, établit un seul prospectus complet. Les différents compartiments et catégories de parts sont décrits dans le prospectus complet.

Article 2 - Structure du prospectus complet

I. - Le prospectus complet est composé dans l'ordre suivant :

1° Du prospectus simplifié ;

2° D'une note détaillée décrivant précisément les règles d'investissement et de fonctionnement de l'OPCV ainsi que l'ensemble des modalités de rémunération de la société de gestion de portefeuille et du dépositaire. Elle présente de façon exhaustive les stratégies d'investissement envisagées, ainsi que les instruments financiers spécifiques utilisés, notamment dans le cas où ces instruments nécessitent un suivi particulier ou présentent des risques ou caractéristiques spécifiques.

3° Du règlement ou des statuts de l'OPCV.

II. - Lorsque l'OPCV est à règles de fonctionnement allégées et qu'il est commercialisé exclusivement hors de France, le prospectus complet peut être rédigé, conformément à l'article 413-11 du règlement général de l'AMF, dans une langue usuelle en matière financière autre que le français.

III. - Le prospectus complet est conforme aux modèles types élaborés par l'AMF figurant au chapitre II de la présente instruction. En particulier, le plan et le titre des différentes rubriques du prospectus complet sont respectés. Lorsque la langue utilisée n'est pas le français, le plan et le titre des rubriques sont la traduction littérale des termes utilisés ci-après. Les éléments figurant en italique doivent être repris sans modification.

Article 3 - Objectifs et caractéristiques du prospectus complet

Le prospectus complet fournit :

1° Une information détaillée sur l'ensemble des éléments présentés de façon résumée dans le prospectus simplifié, afin de permettre aux investisseurs qui le souhaitent d'obtenir une information complète sur la gestion mise en œuvre et les modalités de fonctionnement de l'OPCV et de comparer les spécificités des OPCV entre eux ;

2° Une information précise sur les risques identifiés lors de la création de l'OPCV ou de la mise à jour du prospectus complet. Le prospectus complet ne doit pas induire en erreur, que ce soit en donnant des informations erronées, ou en omettant des informations nécessaires à la compréhension de l'ensemble des règles de gestion et de fonctionnement de l'OPCV ainsi que l'ensemble des frais supportés ;

3° Les éléments nécessaires à la mise en œuvre de leurs diligences par le dépositaire, le commissaire aux comptes et le responsable du contrôle interne de la société de gestion de portefeuille.

Sous-section 2 - Prospectus simplifié

Article 4 - Établissement d'un prospectus simplifié

Les OPCI établissent un prospectus simplifié.

Le prospectus simplifié comporte obligatoirement en tête de document l'avertissement mentionné à l'article 9.

Pour les OPCI comportant des compartiments, le prospectus simplifié comprend une partie indépendante consacrée à chaque compartiment. Au sens de la présente instruction, le terme « prospectus simplifié » désigne cette partie indépendante du prospectus simplifié, sauf si les statuts ou le règlement prévoient que les actifs du compartiment répondent des dettes, engagements et obligations d'un ou plusieurs autres compartiments de l'OPCI.

Lorsqu'un OPCI ou un compartiment comprend plusieurs catégories de parts, l'OPCI doit établir un prospectus simplifié mentionnant l'ensemble des catégories de parts.

Article 5 - Structure du prospectus simplifié

Le prospectus simplifié se décompose en :

1° Une partie statutaire (partie A), commune à l'ensemble des catégories de parts ;

2° Une partie statistique (partie B), spécifique à chaque catégorie de parts. Si les éléments quantitatifs mentionnés dans la partie B sont identiques pour plusieurs catégories de parts, il peut être établi une partie B commune aux catégories de parts concernées. Lorsqu'une partie B est établie par catégorie de parts, toutes les parties B sont jointes au prospectus simplifié. Les données chiffrées figurant dans la partie B, hors celles relatives aux performances, sont attestées par le commissaire aux comptes préalablement à la mise à jour du prospectus simplifié.

Le prospectus simplifié est conforme au schéma présenté à l'article 9.

Article 6 - Objectifs et caractéristiques du prospectus simplifié

Le prospectus simplifié doit indiquer que le dernier rapport annuel, le document d'information périodique et le prospectus complet peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande et sur le site Internet de la société de gestion de portefeuille. Il est structuré et rédigé de façon à pouvoir être compris facilement par l'investisseur et il donne une information claire et permettant à l'investisseur de prendre une décision sur son investissement en toute connaissance de cause. Il ne doit pas induire en erreur que ce soit en donnant des informations erronées ou en omettant des renseignements nécessaires à l'investisseur pour faire son choix.

Il est adapté au type de clientèle visée. En particulier, pour les OPCI destinés au public, l'utilisation de termes techniques est évitée ou, lorsque leur emploi est nécessaire, ces termes sont expliqués.

Il comporte une présentation brève et claire des principales caractéristiques de l'OPCI, l'objectif étant à la fois d'encourager et de faciliter sa lecture.

SECTION 2 - MISE À DISPOSITION DU PROSPECTUS

Article 7- Modalités de diffusion du prospectus

I. - Conformément au premier alinéa de l'article 411-51 du règlement général de l'AMF, « *Le prospectus simplifié doit être remis préalablement à toute souscription. Cette remise est gratuite et peut être effectuée par tout moyen* ».

Conformément à l'article 411-45-1 du règlement général de l'AMF, le prospectus complet comprend le prospectus simplifié. En conséquence, la remise du prospectus complet vaut remise du prospectus simplifié.

II. - Le prospectus complet ou le prospectus simplifié peuvent, au choix des personnes assurant la commercialisation de l'OPCI, être diffusés selon l'une ou l'autre des modalités suivantes :

1° Si les personnes assurant la commercialisation ont choisi de constater les souscriptions au moyen de bulletins de souscription, lesdits bulletins doivent mentionner que :

- a) Le souscripteur a reçu soit le prospectus complet soit le prospectus simplifié de l'OPCI et lequel de ces documents il a reçu ;
- b) Au moment de la souscription, il est précisé les modalités d'obtention de la note détaillée, du règlement du FPI ou des statuts de la SPPICAV, du dernier rapport annuel et du dernier état périodique ainsi que, le cas échéant, l'adresse électronique où se procurer ces documents.

Ces documents doivent être disponibles sur simple demande écrite du porteur dans un délai d'une semaine à compter de la réception de la demande. Sur option du porteur, ces documents doivent pouvoir lui être adressés sous forme électronique.

La note détaillée, le règlement du FPI ou les statuts de la SPPICAV, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique peuvent être tenus à disposition du public sur un site électronique ou, à défaut, doivent être adressés sur simple demande écrite ;

2° Si les personnes assurant la commercialisation souhaitent être dispensées de la procédure du bulletin de souscription, les modalités de diffusion du prospectus complet, du dernier rapport annuel et du dernier document d'information périodique envisagées seront soumises à l'appréciation préalable de l'AMF.

CHAPITRE II - PRÉSENTATION ET CONTENU DU PROSPECTUS COMPLET

SECTION 1 - PLAN TYPE DU PROSPECTUS COMPLET

Article 8 - Plan type du prospectus complet

Le plan du prospectus complet est le suivant :

I. - Prospectus simplifié(s).

1° Partie statutaire ;

2° Partie statistique ;

II. - Note détaillée avec les rubriques suivantes :

1° Acteurs de l'OPCI ;

2° Politique de gestion ;

3° Liquidité des parts ou actions de l'OPCI ;

4° Frais et commissions ;

5° Organe de gouvernance ;

6° Évaluations et comptabilisations ;

7° Régime fiscal ;

8° Autres informations.

III. - Règlement ou statuts de l'OPCI.

SECTION 2 - PLAN TYPE DU PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Article 9 - Le prospectus simplifié type

Le prospectus simplifié constitue l'élément essentiel de l'information des souscripteurs et doit faire l'objet d'une mise à jour, autant que de besoin, sous la responsabilité de la société de gestion de portefeuille. Le plan du prospectus simplifié et ses différentes rubriques sont établis conformément aux dispositions de la présente instruction.

Afin de permettre une meilleure lisibilité, la partie B statistique a été remplie avec des données chiffrées.

Pour les OPCI à compartiments, le prospectus simplifié comprend une partie indépendante consacrée à chaque compartiment.

Dans le cas d'OPCI à catégories de parts ou d'actions, il est établi une partie B par type de parts dès lors que les données chiffrées relatives à ces différentes parts ou actions sont différentes. À titre d'exemple, des catégories de parts ayant des commissions de souscription ou de rachat différentes ne nécessitent pas l'établissement d'une partie B par type de parts.

Les éléments devant être mentionnés « tels quels » dans le prospectus simplifié sont indiqués en italique.

Article 10 - Plan type du prospectus simplifié

Le plan du prospectus est le suivant :

PARTIE A - STATUTAIRE

1° En tête, l'avertissement obligatoire suivant :

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

[Après une période d'interdiction d'une durée de x années,]¹ En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts/actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de XX mois (à compléter par le délai de rachat maximum figurant dans le prospectus).

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

La durée de placement recommandée est de XXX (à compléter selon le cas). »

Cet avertissement doit être adapté en fonction des caractéristiques de liquidité de l'OPCI.

2° Identification

a) Code ISIN : cette rubrique n'est à renseigner que dans la mesure où il n'existe qu'une seule catégorie de parts ou d'actions. Dans le cas où différentes catégories sont émises, le code ISIN est mentionné dans le tableau de synthèse figurant sous la rubrique des informations d'ordre commercial ;

b) Dénomination de l'OPCI

Si l'OPCI n'a pas de compartiments : nom de l'OPCI ;

Si l'OPCI comporte plusieurs compartiments : nom du compartiment ;

c) Forme juridique (SPPICAV ou FPI)

d) Compartiment : nom du compartiment

Si l'OPCI comporte plusieurs compartiments : « nom du compartiment » est un compartiment de l'OPCI X ;

e) Nom de la société de gestion

f) Gestionnaire financier par délégation : nom du (des) gestionnaire(s) financier(s) par délégation. L'ensemble des délégations de gestion financière doit faire l'objet d'une mention, quelle que soit la proportion d'actifs dont la gestion est déléguée ;

g) Dépositaire : nom du dépositaire ;

h) Commissaire aux comptes : nom du commissaire aux comptes ;

i) Évaluateur immobilier

j) Commercialisateur : nom du ou des commercialisateur(s). Le commercialisateur est l'établissement ou la personne qui prend l'initiative de la commercialisation de l'OPCI ;

k) Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information

Cette personne désignée peut notamment être :

- Le dépositaire ;
- La société de gestion ;
- Toute personne commercialisant les parts ou actions de l'OPCI.

Cette rubrique n'est renseignée que pour les OPCIs à règles de fonctionnement allégées. Elle n'est pas renseignée si l'OPCI n'est commercialisé qu'à l'étranger et que la souscription et l'acquisition des parts ou actions de cet OPCIs sont réservées aux investisseurs non résidents en France ;

l) Catégorie de parts ou actions et code ISIN, nature juridique de la part ou de l'action

1. Syntaxe à rajouter dans l'avertissement pour les OPCIs à règles de fonctionnement allégées mettant en place une période de blocage des rachats.

Dans le cas d'OPCI émettant différentes catégories de parts ou d'actions, il convient d'établir sous cette rubrique un tableau récapitulatif des différentes catégories de parts ou d'actions, reprenant leurs spécificités, y compris le code ISIN, hors frais mentionnés dans la rubrique concernée.

Exemple :

Parts	Caractéristiques		
	Code ISIN	Devise de libellé	Etc.
A	FR	EUR	
B	FR	USD	

3° Condition de souscription rachat

a) Durée de placement recommandée :

La durée de placement recommandée doit être cohérente avec l'objectif de gestion et les actifs dans lesquels l'OPCI est investi.

Le cas échéant, indiquer la durée d'existence prévue si cette information est pertinente.

b) Profil-type de l'investisseur

L'objectif de cette rubrique est de préciser quels souscripteurs ont accès à l'OPCI et à quel type d'investisseurs l'OPCI s'adresse. Elle doit donc :

* Préciser si l'OPCI est :

- Tous souscripteurs ;
- Tous souscripteurs, destiné plus particulièrement à X ;
- Dédié à 20 porteurs au plus ;
- Dédié, plus particulièrement à X (par exemple, dédié aux filiales du groupe K).

Lorsque l'OPCI a vocation à être commercialisé auprès d'une cible particulière d'investisseurs, cette catégorie d'investisseurs est définie précisément dans la note détaillée. Une note technique devra être communiquée lors de la demande d'agrément, détaillant notamment la cible de clientèle visée et les modalités de commercialisation retenues.

* Préciser, lorsque l'OPCI est un OPCI à règles de fonctionnement allégées, la qualité des souscripteurs concernés, en reprenant la liste énoncée à l'article 413-13 ou à l'article 413-35 du règlement général de l'AMF.

* Expliciter quel est le profil type de l'investisseur pour lequel l'OPCI a été créé ;

- S'agissant du profil type de l'investisseur, sa description est complétée, lorsque cela est pertinent, par des éléments sur :
 - L'aversion au risque des souscripteurs visés. Ces éléments doivent être adaptés en fonction de la cible de clientèle ;
 - La proportion du portefeuille global des clients qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCI ;
 - Ainsi qu'une information sur la nécessité de diversification des placements ;

c) Date et périodicité de calcul de la valeur liquidative

d) Règles applicables à la souscription, au rachat, notamment le délai de souscription et de règlement maximum

Cette rubrique comporte deux paragraphes distincts : l'un pour les souscriptions, l'autre pour les rachats.

Chaque paragraphe est illustré par un exemple mettant en évidence les délais entre la date de l'ordre et la date de livraison/règlement.

Exemple de rédaction portant sur le délai applicable lors du rachat de parts ou actions pour un OPCI dont la périodicité de valorisation est mensuelle :

« Le délai entre la date de centralisation de l'ordre de souscription ou de rachat et la date de règlement de cet ordre par le dépositaire au porteur est de XX (6 mois maximum) :

1) La date de centralisation des ordres s'effectue la veille de la date de calcul de la valeur liquidative.

2) La valeur liquidative est établie le 30 de chaque mois (date d'établissement de la valeur liquidative).

3) Le dépositaire règle les parts ou actions au plus tard 6 mois après la date de centralisation des ordres.

Les ordres de rachat doivent être transmis au plus tard avant 12 heures, la veille de la date d'établissement de la valeur liquidative. Si ce jour n'est pas un jour ouvré, il doit être transmis au plus tard avant 12 heures le jour ouvré précédent.

À titre d'exemple, un porteur souhaitant faire racheter ses parts sur la valeur liquidative du 30 avril, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 29 avril à 12 heures. La valeur liquidative du 30 avril sera calculée et publiée le 30 mai, et le dépositaire règlera les rachats au plus tard le 29 octobre.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un porteur le 30 avril (c'est-à-dire après la date limite de centralisation) ne serait pas exécuté sur la valeur liquidative établie le 30 avril, mais sur celle établie le 30 mai. Dans ce cas, un délai de 7 mois s'écoulerait entre la date de passation de l'ordre et la date de règlement du rachat par le dépositaire. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas ouvrés ».

Y sont notamment mentionnés, le cas échéant, les éléments suivants :

- Le montant minimum de la souscription,
- La possibilité de fermeture des souscriptions,
- La possibilité de suspendre les rachats pour les porteurs détenant plus de 20 % du capital,
- L'existence et la description de préavis,

Exemple de rédaction de préavis incitatif de rachat :

« Des commissions de rachat s'appliqueront dans les conditions suivantes :

- * pour les règlements sans délai d'exécution de l'ordre : 2 % acquis à l'OPCI pour toute demande de rachat présentée avec un préavis inférieur à 1 mois ;
- * pour les règlements avec un délai d'exécution de l'ordre (préavis) égal ou supérieur à 1 mois : néant ».
- Pour les OPC I RFA : les modalités de versement du montant des souscriptions et la date de jouissance

e) Commissions de souscription/rachat

En préambule, une explication littérale des différents frais mentionnés devra être effectuée :

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le prix de souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement :

- Les commissions acquises à l'OPCI servent à compenser les frais supportés par l'OPCI relatifs en particulier à l'acquisition ou la cession d'actifs immobiliers ;
- Les commissions non acquises reviennent à la société de gestion de portefeuille, au commercialisateur, etc. pour la commercialisation des parts ou actions de l'OPCI.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux barème
Commission de souscription non acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	A %, fourchette, taux maximum, modalité particulière
Commission de souscription acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	B %
Commission de rachat non acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	C %, fourchette, taux maximum, modalité particulière
Commission de rachat acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	D %

S'agissant des commissions de souscription et de rachat acquises à l'OPCI, le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement utilisé est fixé par la société de gestion de portefeuille avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et la structure du passif de l'OPCI. Cette fréquence est au moins

annuelle. La société de gestion en informe les investisseurs au moment de la souscription et/ou du rachat des parts ou actions par celui-ci ainsi que les conditions dans lesquelles ce taux peut être réduit.

4° Information concernant les placements et la gestion

a) Objectif de gestion de l'OPCI

Cette rubrique explique quels sont les objectifs de gestion poursuivis par l'OPCI. Elle doit donc donner une description précise de ces objectifs, en évitant les formules générales comme, par exemple, « la valorisation du capital ». L'objectif de gestion doit être indépendant des types d'investissements envisagés. Il peut être complété par la mention des principales classes d'actifs qui entreront dans la composition de l'actif de l'OPCI ou qui seront représentatives de son exposition.

b) Indicateur de référence

L'objectif de cette rubrique est de fournir un étalon auquel l'investisseur pourra comparer la performance et le risque pris par l'OPCI. Selon l'objectif de gestion de l'OPCI, l'information donnée à l'investisseur, et la nature des risques pris, cet étalon peut être, par exemple, un indicateur étroit ou au contraire un indice large de marché, un indice reconnu par l'AMF ou tout autre indicateur pertinent. Les éléments permettant d'identifier cet indicateur doivent être mentionnés, ainsi que ses caractéristiques. S'agissant de l'inclusion ou non des dividendes, la rubrique mentionne que « *La performance de l'indicateur X [inclut / n'inclut pas] les dividendes détachés par les [actions/OPCVM] qui composent l'indicateur* ».

Cette rubrique doit donc comporter le nom et la description de l'indicateur de référence retenu. Si la société de gestion de portefeuille considère qu'un indicateur de référence ne peut être utilisé ou que celui-ci pourrait induire une mauvaise compréhension de la part de l'investisseur, ceci doit être mentionné et justifié dans cette rubrique.

c) Stratégie et risques

Caractéristiques et risques spécifiques de l'OPCI, liés à des marchés, des classes d'actifs, aux modalités de gestion, au recours à l'endettement.

- Stratégie

- La description de la stratégie globale
- La description de la stratégie immobilière
- La description des catégories d'actifs (immeubles, parts de sociétés, etc.), zone géographique (Paris, province, etc.), secteur d'activité (habitation, bureaux, locaux commerciaux, autres, etc.)
- La description de la stratégie sur les instruments financiers

La description des catégories d'actifs (actions, titres de créance, instruments du marché monétaire, OPCI, instruments financiers à terme, acquisitions et cessions temporaires de titres, dépôts et instruments à dérivé intégré) dans lesquels l'OPCI entend investir, leur contribution à la réalisation de l'objectif de gestion et l'articulation entre ces différentes catégories pour atteindre l'objectif de gestion, notamment répartition géographique et/ou sectorielle, existence de critères relatifs à la notation, concentration sur certains types d'émetteurs - États, émetteurs privés de petite/moyenne/grande capitalisation) ;

La stratégie d'utilisation des instruments financiers dérivés pour atteindre l'objectif de gestion :

- Couverture générale du portefeuille, de certains risques, actifs, etc. ;
- Reconstitution d'une exposition synthétique à des actifs, des risques ;
- Augmentation de l'exposition au marché et précision de l'effet de levier maximum autorisé et recherché.

- Risques

L'objectif de cette rubrique est de donner une information pertinente sur les risques auxquels s'expose l'investisseur.

En préambule, l'avertissement suivant doit être mentionné : « *Votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.* ».

Cette rubrique doit également préciser que le détail des risques qu'elle mentionne se trouve dans la note détaillée.

d) Garantie ou protection

La rubrique « garantie » n'est à renseigner que dans la mesure où il existe une garantie ou une protection du capital investi. La différence entre ces deux notions est que le terme « garantie » est utilisé quand celle-ci porte sur la totalité du capital investi et la notion de protection est utilisée lorsque celle-ci est partielle.

Existence d'une garantie donnée par un tiers, avec ses restrictions éventuelles ;

Établissement garant, objet, modalités et conditions d'accès (préciser les souscripteurs bénéficiant de la garantie et ceux bénéficiant d'une protection).

5° Frais de fonctionnement et de gestion et fiscalité

a) L'ensemble des frais doit être présenté sous forme de tableau et comprend les frais suivants :

- 1) Frais de fonctionnement et de gestion : ces frais recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI afin d'en assurer le fonctionnement. Le détail des prestations couvertes par la rémunération de la société de gestion est présenté dans la note détaillée. Outre la rémunération de la société de gestion, l'OPCI supporte également de façon récurrente, les frais et charges liés à l'administration de l'OPCI et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire et du commissaire aux comptes ainsi que les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers. Ce taux maximum fait l'objet d'un double affichage assis sur l'actif net et sur l'actif brut¹.
- 2) Frais d'exploitation immobilière : ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de l'OPCI et des conditions de marché. Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois années suivantes et qui figure dans la partie B du prospectus simplifié. L'historique du taux annuel constaté, figure également dans la partie B du prospectus simplifié. La nature de ces frais est exposée dans la note détaillée. Ne sont pas pris en compte les travaux qui, de par leur nature, sont considérés comme des immobilisations.
- 3) Commission de surperformance : celle-ci rémunère la société de gestion dès lors que l'OPCI a dépassé ses objectifs. Elle est facturée à l'OPCI².
- 4) Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières : ils peuvent être facturés à l'OPCI, soit au titre d'une opération d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, incluant non seulement les commissions de mouvement versées à la société de gestion, mais également la nature des autres commissions (frais d'expertise, ...), soit au titre d'une opération sur valeurs mobilières. Le prospectus doit alors indiquer ce que recouvrent ces commissions, par qui elles sont perçues ainsi que leur mode de calcul (taux, assiette).

Les frais indirects doivent être inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où l'OPCI prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

1. Il est rappelé que le provisionnement par la société de gestion de ces frais doit se faire sur l'actif net de façon à ce qu'il y ait un traitement égalitaire entre les porteurs de parts ou d'actions pour les OPCIs dont les souscriptions et les rachats doivent être honorés sur la base de chaque valeur liquidative. Pour les autres OPCIs dont les souscriptions et les rachats sont suspendus, il est du ressort de la société de gestion d'agir de façon à traiter équitablement les porteurs ou les actionnaires.

2. Conformément à l'article 424-69 qui renvoie à l'article 413-9 du règlement général de l'AMF, seuls les OPCIs à règles de fonctionnement allégées peuvent prévoir des frais de gestion variables dès le premier euro de performance, et uniquement si le seuil de déclenchement est cohérent avec leur objectif de gestion.

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net Actif brut	E % maximum TTC F % maximum TTC
Frais d'exploitation immobilière	Actif net Actif brut immobilier	G % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années ¹ H % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années ¹
Commission de surperformance	Actif net	I % au-delà de J TTC
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières : - Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers - Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers - Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	A définir A définir A définir	K % TTC L % TTC M % TTC

1. Ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans la partie B du prospectus simplifié et une estimation sera présentée chaque année sur trois ans glissant.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPCI, se reporter à la partie B du prospectus simplifié.

b) Fiscalité des distributions et cessions des parts/actions de l'OPCI

- Fiscalité de l'OPCI et précision de l'éligibilité, le cas échéant ;
- Avertissement : La taxation des revenus de l'OPCI et des plus-values constatées lors du rachat des parts ou actions de l'OPCI est fonction de sa nature juridique (FPI ou SPPICAV) et du régime fiscal du porteur ou actionnaire. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès du commercialisateur de l'OPCI.

6° Affectation du résultat

Indiquer la périodicité de distribution

7° Organe de gouvernance

- a) Indication très synthétique du rôle de l'organe de gouvernance (renvoi à la note détaillée pour plus de précisions) ;
- b) Le cas échéant, modalités selon lesquelles il peut être fait acte de candidature.

8° Informations diffusées par l'OPCI

- a) Le lieu de publication de la valeur liquidative (numéro de téléphone, adresse Internet) ;
- b) Entité et coordonnées en charge de la centralisation des ordres ;
- c) Adresses postales, Internet et numéro de téléphone permettant de disposer de la note détaillée et des derniers documents d'information périodique et du rapport annuel.

9° Date de clôture de l'exercice

10° Date d'édition du prospectus - date et n° d'agrément AMF -

« Cet OPCI (ou ce compartiment) a été agréé par l'Autorité des marchés financiers le jj/mm/aaaa. Il a été créé le jj/mm/aaaa. » (La date de création correspond à la date d'attestation de dépôt des fonds pour les FPI et à la date d'immatriculation au RCS pour les SPPICAV).

Le site de l'AMF www.amf-france.org contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

« Le prospectus complet de l'OPCI et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite du porteur/actionnaire auprès de :

Raison sociale

Adresse

Tél. (éventuellement)

e-mail : demande@société.fr

Ces documents sont également disponibles sur le site www.société.fr, (le cas échéant).

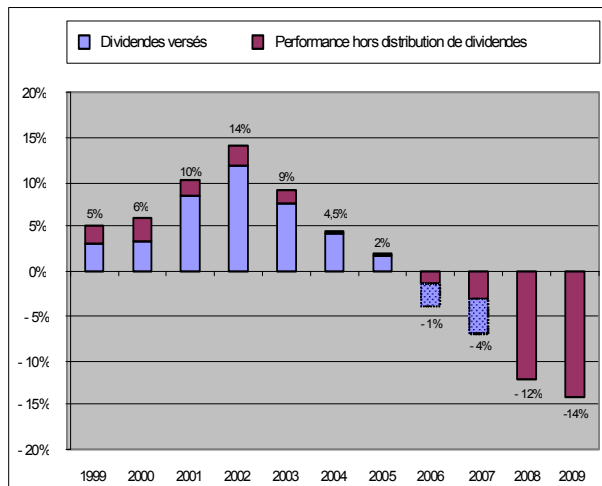
Désignation d'un point de contact (personne/service, moment, etc.) où des explications supplémentaires peuvent être obtenues si nécessaire. »

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

PARTIE B - STATISTIQUE (1)

Présentation des performances de l'OPCI au cours du dernier exercice clos au jj/mm/aaaa :

Performances de l'OPCI au jj/mm/aaaa



Part : Indiquer la catégorie de la part concernée et/ou la devise de nominal de la part

Performances	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
OPCI	A %	B %	C %	D %

AVERTISSEMENT ET COMMENTAIRES ÉVENTUELS

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Elles ne sont pas constantes dans le temps

Les calculs de performance sont réalisés dividendes réinvestis et le poids de ce dernier est matérialisé dans l'histogramme. La performance Globale par année est indiquée en % dans le graphique.

Une performance calculée sur une durée inférieure à un an ne peut en aucun cas être affichée.

Les performances affichées doivent être calculées dividende réinvestis.

Cette rubrique peut comporter un bref commentaire des données.

Présentation des frais facturés à l'OPCI au cours du dernier exercice clos au jj/mm/aaaa sur la base de l'actif moyen net :

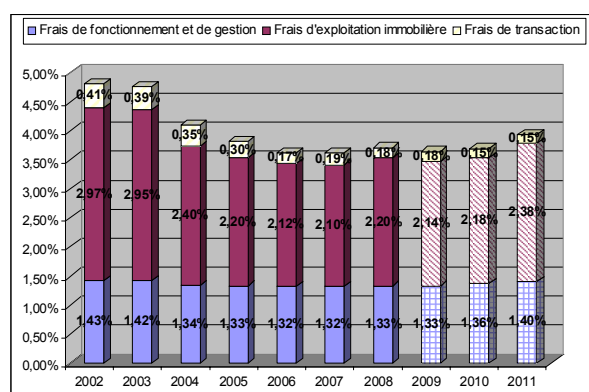
Frais de fonctionnement et de gestion (2)	1,20 %
Dont frais indirects liés à la gestion (3)	0,2 %
Frais d'exploitation immobilière (3)	5 %
Dont :	1 %
- Frais d'exploitation sur actifs immobiliers détenus directement	3 %
- Frais d'exploitation sur actifs immobiliers détenus indirectement (3)	1 %
- Coûts liés aux travaux (direct + indirect)	
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières (4)	0,16 %
Dont :	0,05 %
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	0,11 %
- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	0,02 %
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	
Commission de surperformance	0,20 %
Total des frais facturés à l'OPCI au cours du dernier exercice clos (actif net moyen)	6,56 %

Pour connaître le détail de chaque rubrique, vous pouvez vous reporter à la partie statutaire du prospectus simplifié et à la note détaillée.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que les frais liés aux transactions et les commissions de surperformance sont susceptibles de varier fortement d'une année à l'autre et que les chiffres présentés ici sont ceux constatés au cours de l'exercice précédent.

Sont présentés ci-après les frais supportés par l'OPCI au terme de chacun des sept derniers exercices et estimés pour les trois prochains, exprimés en % de l'actif net. Le montant indicatif des frais pour les trois exercices à venir correspond à une estimation de la société de gestion en prenant en compte des hypothèses dans le développement de la stratégie de l'OPCI.

- Sur l'actif net (5)



Un commentaire peut éventuellement accompagner ce graphique.

Article 11 - Commentaires

(1) La partie B du prospectus simplifié est actualisée chaque année huit jours ouvrés après la tenue de l'assemblée générale pour les SPPICAV, ou dans les trois mois et demi de la clôture pour les FPI.

Les OPCI publient la partie « Performance de l'OPCI » de la partie B, par années civiles, dès lors qu'ils existent depuis une année civile complète.

Les OPCI publient la partie « Présentation des frais facturés à l'OPCI » à la première clôture postérieure au 31/12/2009. Cette partie est établie sur la base des 12 derniers mois calendaires de ce 1er exercice, même si cet exercice est d'une durée supérieure à douze mois.

Les informations relatives aux performances passées, figurant dans le graphique sur dix ans et le tableau sur un, trois, cinq et dix ans, sont présentées en années calendaires. Toutes les autres informations quantitatives font référence à l'exercice comptable de l'OPCI.

Les données chiffrées, hors celles relatives aux performances, sont attestées par le commissaire aux comptes.

Par ailleurs, l'actualisation de la partie B donne lieu à une information de l'AMF par la mise à jour du prospectus de l'OPCI sur la base GECO. Cette mise à jour ne relève pas des procédures décrites dans l'instruction n° 2009-01 du 6 janvier 2009 relative aux procédures d'agrément et à l'information périodique des OPCI.

(2) Ces frais de fonctionnement et de gestion doivent être cohérents avec le taux maximum indiqué dans la partie statutaire du prospectus simplifié.

(3) L'indication de l'impact des frais supportés par l'OPCI de manière indirecte doit être prévue dès lors que l'OPCI peut investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

(4) Lorsqu'une quote-part des commissions de souscription et de rachat est acquise à l'OPCI, cette quote-part de commission est déduite des frais de transaction. Cette quote-part a, en effet, pour objet de couvrir les frais liés à l'acquisition ou la cession des actifs correspondant à la souscription ou au rachat des parts ou actions de l'OPCI.

(5) Les OPCI à règles de fonctionnement allégés peuvent fournir des informations complémentaires.

SECTION 3 - PLAN TYPE DE LA NOTE DÉTAILLÉE

Article 12 - La note détaillée type

Il ne peut pas être établi de note détaillée par compartiment. Le plan type de la note détaillée comporte les rubriques énoncées aux articles 11 à 19 et sont présentées dans l'ordre suivant.

Article 13 - Caractéristiques générales

Cette rubrique comporte les caractéristiques générales de l'OPCI :

1° Forme juridique de l'OPCI

2° Dénomination

a) Pour les FPI, dénomination ;

b) Pour les SPPICAV, dénomination ou raison sociale, siège social et adresse postale si celle-ci est différente ;

3° Date de création de l'OPCI

4° Synthèse de l'offre de gestion

a) Rappel des compartiments et des différentes catégories de parts ;

b) Souscripteurs concernés ;

c) Montant minimum de souscription pour chaque compartiment / type de parts ;

d) Code ISIN.

Ces informations sont présentées sous la forme d'un tableau récapitulatif pour permettre une bonne lisibilité de l'ensemble de l'offre de gestion.

Exemple :

Compartiment 1 :

Parts	Caractéristiques		
	Code ISIN	Devise de libellé	Etc.
A	FR	EUR	
B	FR	USD	

Compartiment 2 :

Parts	Caractéristiques		
	Code ISIN	Devise de libellé	Etc.
A	FR	EUR	
B	FR	USD	

5° Indication du lieu où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel et le dernier état périodique

Les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite du porteur ou de l'actionnaire auprès de :

Dénomination sociale

Adresse

Tél. (éventuellement)

e-mail : demande@société.fr

Ces documents sont également disponibles sur le site www.société.fr, (le cas échéant).

Désignation d'un point de contact (personne/service, moment, etc.) où des explications supplémentaires peuvent être obtenues si nécessaire.

6° Indication sur les conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers

Article 14 - Acteurs de l'OPCI

La rubrique « acteurs de l'OPCI » comporte la liste et les coordonnées de l'ensemble des acteurs de l'OPCI concernés au titre de la gestion, de la conservation, du contrôle ou de la distribution et toute autre information utile aux investisseurs (notamment, le cas échéant, les missions déléguées).

1° Société de gestion

Dénomination ou raison sociale, forme juridique, siège social et adresse postale si celle-ci est différente du siège social.

2° Dépositaire et conservateurs

Dénomination ou raison sociale, forme juridique, siège social et adresse postale si celle-ci est différente du siège social.

Activité principale, pour :

- a) Le dépositaire ;
- b) Le conservateur (actif de l'OPCI) ;
- c) Les établissements en charge de la centralisation des ordres de souscription et rachat ;
- d) L'établissement en charge de la tenue des registres des parts ou actions (passif de l'OPCI).

3° Commissaire aux comptes

Dénomination ou raison sociale, siège social, signataire.

