

Instruction AMF n° 2009-02 relative au prospectus complet des OPCI agréés par l'AMF

La présente instruction a été remplacée par l'instruction n° 2011-23. Néanmoins, les OPCI qui sont l'objet de la présente instruction et qui n'ont pas encore établi un document d'information clé pour l'investisseur (DICI) continuent de se conformer au plan type du prospectus simplifié prévu par la présente instruction.

Il est rappelé que les OPCI (hors OPCI à règles de fonctionnement allégées avec effet de levier) doivent obligatoirement remplacer leur prospectus simplifié par un DICI au plus tard le 1^{er} juillet 2013.

Par ailleurs, il est précisé que cette instruction n'a pas été mise à jour postérieurement à la transposition en droit français de la directive 2009/65/CE.

Textes de référence : articles 424-1 à 424-73 du règlement général de l'AMF

CHAPITRE I^{er} - CONDITIONS GENERALES

SECTION 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sous-section 1 - Prospectus complet

Article 1 - Établissement d'un prospectus complet

Chaque OPCI, 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'OPCI 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'OPCI.

II. - Lorsque l'OPCI 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'OPCI et de comparer les spécificités des OPCI entre eux ;
- 2° Une information précise sur les risques identifiés lors de la création de l'OPCI 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'OPCI 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 A 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 - PRESENTATION 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

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

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 OPCI 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 OPCI 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

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 OPCI 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 brut².
- 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'OPCI³.
- 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).

² 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 OPCI dont les souscriptions et les rachats doivent être honorés sur la base de chaque valeur liquidative. Pour les autres OPCI 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.

³ Conformément à l'article 424-69 qui renvoie à l'article 413-9 du règlement général de l'AMF, seuls les OPCI 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.

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.

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 SPICAV) 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 SPICAV).

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).

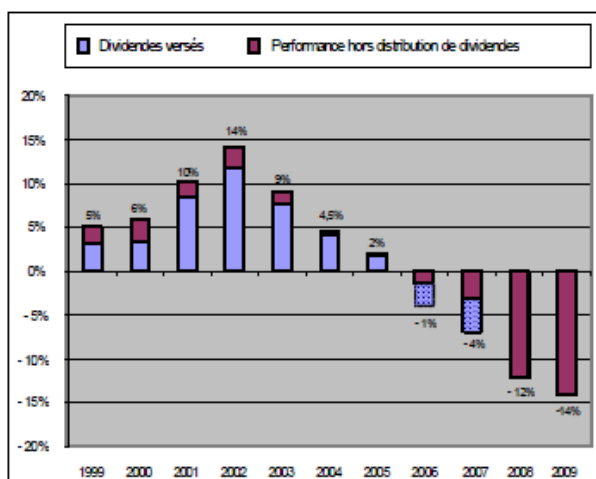
Désignation d'un point de contact (personne/service, moment, etc.) où des explications supplémentaires peuvent être obtenues si nécessaire. »

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 :

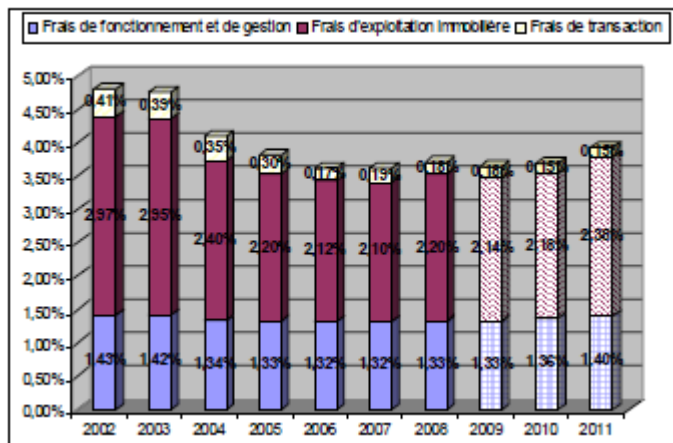
Frais de fonctionnement et de gestion (2)	1,20 %
Dont frais indirects liés à la gestion (3)	0,2 %
Frais d'exploitation immobilière (3)	5 %
Dont :	1 %
- Frais d'exploitation sur actifs immobiliers détenus directement	3 %
- Frais d'exploitation sur actifs immobiliers détenus indirectement (3)	1 %
- Coûts 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 DETAILLEE

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 SPICAV, 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.

4° Commercialisateurs

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

5° 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 requise. Cette rubrique n'est renseignée que pour les OPCI à règles de fonctionnement allégées

6° Délégués

Cette rubrique regroupe, pour l'ensemble des délégations, notamment financière, administrative et comptable, les informations suivantes :

- a) Identité ou raison sociale de la société ;
- b) Éléments du contrat avec la société de gestion ou la société d'investissement de nature à intéresser les investisseurs, à l'exclusion de ceux relatifs aux rémunérations ;

c) Autres caractéristiques sommaires de l'activité de la société délégataire.

7° Évaluateurs

8° Conseillers

Indications sur les entreprises de conseil ou les conseillers d'investissement externes, pour autant que le recours à leurs services soit prévu par contrat directement ou pour le compte de l'OPCI. Ne sont pas visées les prestations fournies à la société de gestion de portefeuille pour l'ensemble de son activité, qui ne sont pas directement liées à un OPCI ou à une gamme d'OPCI.

a) Identité ou raison sociale de la société ou nom du conseiller ;

b) Éléments du contrat avec la société de gestion de portefeuille ou la société d'investissement de nature à intéresser les investisseurs, à l'exclusion de ceux relatifs aux rémunérations ;

c) Autres caractéristiques sommaires de l'activité de la société ou du conseiller.

Le conseiller n'est pas amené à prendre des décisions pour le compte de l'OPCI, qui relèvent de la compétence et de la responsabilité de la société de gestion de portefeuille.

Article 15 - La politique de gestion

La rubrique « politique de gestion de l'OPCI » détaille la stratégie de gestion envisagée par l'OPCI.

Les rubriques ci-dessous doivent préciser toutes les informations présentées sous forme synthétique dans le prospectus simplifié sous les rubriques « Objectif de gestion », « Stratégie d'investissement », « Profil de risque » et « Souscripteurs concernés ».

1° Objectifs de gestion

Cette rubrique explique quels sont les objectifs de gestion poursuivis par l'OPCI. Les informations figurant dans le prospectus simplifié peuvent être complétées par des considérations plus techniques, relevant de la note détaillée.

2° 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 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.

3° Stratégie d'investissement

Cette rubrique décrit de manière précise la stratégie d'allocation mise en œuvre entre actifs immobiliers et instruments financiers, la stratégie de gestion au sein de chacune de ces deux catégories d'actifs, et la politique d'endettement envisagée pendant toute la durée de vie de l'OPCI y compris pendant les trois premières années. Apparaissent clairement les limites que l'OPCI entend se fixer.

Les techniques et instruments utilisés doivent être cohérents avec la gestion envisagée, les moyens de la société de gestion de portefeuille et son programme d'activité validé par l'AMF. La note détaillée décrit de façon précise et exhaustive les techniques et instruments spécifiques utilisés, mentionnés de façon résumée dans le prospectus simplifié. Les techniques et instruments spécifiques non mentionnés dans le prospectus complet sont exclus du champ d'intervention de l'OPCI.

L'utilisation des instruments financiers à terme doit être déclinée par technique de gestion utilisée.

Les instruments spécifiques utilisés, lorsqu'ils nécessitent un suivi particulier ou présentent des risques ou caractéristiques spécifiques (liquidité, valorisation, forme juridique, etc.), doivent être mentionnés dans le prospectus complet.

À titre d'exemple, les instruments suivants ne sont pas considérés comme des instruments spécifiques :

- Valeurs mobilières classiques ;
- *Futures* et options négociés sur un marché réglementé ;
- Opérations de change à terme ;
- *Swaps* de taux simples (taux fixe/taux variable - taux variable/taux fixe - taux variable/taux variable).

Les instruments suivants sont considérés comme des instruments spécifiques :

- Options de gré à gré ;
- Dérivés de crédit ;
- *Swaps* autres que ceux mentionnés ci-dessus, *swaps* actions, à composante optionnelle, etc. ;
- Instruments à dérivé intégré (warrants, EMTN, ...) ;
- Véhicules de titrisation (FCC, ABS, MBS, CDO, ...) ;
- Opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres présentant des particularités, notamment en terme de rémunération ;
- Instruments dont la liquidité est incertaine ou la valorisation délicate (valeurs non cotées, emprunts contrôlés, etc.) ;
- Et tout autre instrument éligible à l'actif de l'OPCI.

L'objectif de cette rubrique est d'expliquer comment la société de gestion s'efforcera d'atteindre l'objectif de gestion affiché. D'une manière générale, elle doit comprendre :

a) La description des stratégies utilisées

La note détaillée décrit de manière complète les différentes stratégies utilisées pour atteindre l'objectif de gestion. Elle doit notamment préciser, le cas échéant :

- L'existence de stratégies particulières concernant des secteurs industriels, géographiques ou d'une autre nature ;
- L'existence d'interventions sur des catégories particulières d'actifs.

b) La description des catégories d'actifs et d'instruments financiers à terme dans lesquels l'OPCI entend investir et leur contribution à la réalisation de l'objectif de gestion

- Pour les actifs hors dérivés intégrés, la note détaillée doit mentionner l'ensemble des classes d'actifs qui entreront dans la composition de l'actif de l'OPCI. Le cas échéant, elle doit également comporter les éléments suivants :

Pour la poche immobilière :

- Type d'actif conformément à l'article L. 214-92 du code monétaire et financier (immeubles, parts de sociétés, etc.)
- Zone géographique (Paris, régions, etc.)
- Secteur d'activité (habitation, bureaux, locaux commerciaux, autres, etc.)

Pour la poche mobilière :

- Les actions : les principales caractéristiques des investissements envisagés (dans la mesure où elles ne sont pas redondantes avec les éléments décrits plus haut), notamment répartition géographique et/ou sectorielle des émetteurs, petites/moyennes/grandes capitalisations, autres critères de sélection (*à préciser*) ;
- Les titres de créance et instruments du marché monétaire : les principales caractéristiques des investissements envisagés (dans la mesure où elles ne sont pas redondantes avec les éléments décrits plus haut), notamment répartition dette privée/publique, niveau de risque crédit envisagé, existence de critères relatifs à la notation, autres caractéristiques (*à préciser*) ;

Pour chacune des catégories mentionnées ci-dessus :

- Les fourchettes de détention qui seront respectées ;
- L'existence d'investissements dans des instruments financiers de pays émergents (hors OCDE) ;
- L'existence d'éventuelles restrictions en matière d'investissement que s'impose la société de gestion ;

- L'existence d'autres critères (*à préciser*).
- Pour les instruments dérivés, le prospectus complet doit mentionner :
 - La nature des marchés d'intervention : réglementés, organisés, de gré à gré.
 - Les risques sur lesquels le gérant désire intervenir : immobilier, action, taux, change, crédit.
 - La nature des interventions, l'ensemble des opérations devant être limitées à la réalisation de l'objectif de gestion : couverture, exposition, arbitrage, autre nature (*à préciser*).
 - La nature des instruments utilisés : futures, options, swaps, change à terme, autre nature (*à préciser*).
 - La stratégie d'utilisation des dérivés pour atteindre l'objectif de gestion :
 - Couverture générale du portefeuille, de certains risques, titres, etc. ;
 - Reconstitution d'une exposition synthétique à des actifs, à des risques ;
 - Augmentation de l'exposition au marché et précision de l'effet de levier maximum autorisé et recherché ;
 - Autre stratégie (*à préciser*).

Les OPCI ne doivent pas retenir de rédaction imprécise, telle que « utilisation des instruments à terme dans la limite de la réglementation », ne permettant pas une bonne appréciation des instruments et stratégies utilisés.

- Pour les dépôts, le prospectus complet doit mentionner les caractéristiques, niveau d'utilisation et description de la contribution à la réalisation de l'objectif de gestion.
- Pour les emprunts d'espèces, le prospectus complet doit comporter l'indication des techniques et instruments ou des autorisations en matière d'emprunts susceptibles d'être utilisés dans le fonctionnement de l'OPCI.
- Pour les opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres, l'utilisation des opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres doit être expliquée de façon précise :
 - La nature des opérations utilisées :
 - Prises et mises en pension par référence au code monétaire et financier ;
 - Emprunts de titres par référence au code monétaire et financier ;
 - Autre nature (*à préciser*).
 - La nature des interventions, l'ensemble des opérations devant être limitées à la réalisation de l'objectif de gestion :
 - Gestion de la trésorerie ;
 - Optimisation des revenus de l'OPCI ;
 - Contribution éventuelle à l'effet de levier de l'OPCI ;
 - Autre nature (*à préciser*).
 - Le niveau d'utilisation envisagé et autorisé ;
 - Les effets de levier éventuels ;
 - La rémunération : mention du fait que des informations complémentaires figurent à la rubrique frais et commissions ;
- c) Le niveau d'utilisation maximum des différents instruments ;
- d) Le niveau d'utilisation des différents instruments généralement recherché, correspondant à l'utilisation habituelle envisagée par le gérant.
- e) Contrats constituant des garanties financières.

La possibilité pour l'OPCI de donner des garanties à des tiers doit être mentionnée de manière expresse. Cette rubrique détaille :

- La nature des garanties octroyées par l'OPCI ;
- La nature des engagements de l'OPCI pouvant nécessiter ce type de garanties ;

- La qualité des bénéficiaires de ces garanties.

4° Profil de risque

L'objectif est d'informer l'investisseur sur les risques liés à la nature de l'OPCI et ceux qui résultent des marchés ou des classes d'actifs sur lesquels l'OPCI entend s'exposer. Cette rubrique ne doit pas se limiter à la description des instruments dans lesquels l'OPCI est investi.

Elle distingue :

- Les facteurs de risques pour les OPCI dans leur ensemble ;
- Les facteurs de risques propres à l'OPCI et liés à sa stratégie d'investissement.

Le prospectus complet a pour vocation de décliner de façon détaillée et hiérarchisée les risques :

Par exemple :

- Mention des caractéristiques spécifiques de l'OPCI (degré minimum d'exposition aux différents marchés ;
- Effets possibles de l'utilisation des instruments financiers dérivés sur le profil de risque ;
- Le risque que la performance de l'OPCI ne soit pas conforme à ses objectifs, aux objectifs de l'investisseur (en précisant que ce dernier risque dépend de la composition du portefeuille de l'investisseur) ;
- Le risque que le capital investi ne soit pas intégralement restitué ;
- Restriction de liquidité.

5° Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

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. Cette rubrique doit reprendre les informations figurant dans le prospectus simplifié et en précise éventuellement certaines caractéristiques (*à décliner par catégorie de parts, le cas échéant*).

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).

Pour les OPCI dédiés à 20 porteurs au plus, la note détaillée de l'OPCI précise :

- Que le nombre de souscripteurs ne peut excéder vingt personnes ;
- Que l'OPCI ne fait l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

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 nature des souscripteurs concernés, en reprenant, selon le cas, la liste exacte figurant aux articles 413-13 ou 413-35 du règlement général de l'AMF ;
- Expliciter quel est le profil type de l'investisseur pour lequel l'OPCI a été créé, ainsi que la durée de placement recommandée.
 - La description du profil type de l'investisseur complétée, lorsque cela est pertinent, par des éléments sur :
 - L'aversion au risque ou la recherche de l'exposition à un risque des souscripteurs visés ;

- La proportion du portefeuille financier ou du patrimoine des clients qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCI ;
- Ainsi qu'un avertissement sur la nécessité de diversification des placements.

Article 16 - Parts ou actions de l'OPCI

1° Caractéristiques des parts ou actions

Figure dans cette rubrique l'ensemble des caractéristiques des parts et actions (fractionnement, catégories, frais, mode de conservation).

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 :

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

2° La valeur liquidative

Cette rubrique indique la fréquence de calcul de la valeur liquidative ainsi que le lieu de publication de cette valeur.

3° Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée doit être cohérente avec l'objectif de gestion et les actifs immobiliers détenus directement et indirectement ainsi que les instruments financiers dans lesquels l'OPCI est investi.

4° Modalités des souscriptions / rachats

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.

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

- Le montant minimum de la souscription ;
- La commission de souscription ou commission de rachat ;
- La possibilité de fermeture des souscriptions ;
- Les modalités de déclaration à respecter par les porteurs ou actionnaires franchissant le seuil de 10 % ;
- La possibilité de suspendre les rachats pour les porteurs détenant plus de 20 % du capital ;
- L'existence et la description de préavis ;
- Pour les OPCI RFA, les modalités de versement du montant des souscriptions et la date de jouissance ;
- Les modalités de passation des ordres ;
- L'adresse de l'organisme désigné pour recevoir les souscriptions et les rachats.

Par ailleurs, un descriptif précis est donné du mécanisme de frais d'entrée (taux, assiette, répartition, périodicité de mise à jour et modalités de diffusion) destiné à faire supporter les frais de manière égalitaire aux porteurs de parts ou actionnaires.

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.

Article 17 - Frais - Commissions

(A décliner par catégories de part, le cas échéant)

Sur la base de la reprise, dans cette rubrique, du tableau de frais figurant dans le prospectus simplifié, l'objectif de la note détaillée est la description de l'exhaustivité des frais, commissions et rémunérations des différents acteurs et intermédiaires, les informations complémentaires (acquisition et cession temporaire de titres par exemple) venant compléter le standard du prospectus simplifié.

17.1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI 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. L'OPCI règle ainsi la rémunération de la Société de gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- *Gestion de l'OPCI (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de l'OPCI ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités de l'OPCI, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des actionnaires/porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;*
- *Gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir 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 424-44 du règlement général de l'AMF et de sa mise à jour ;*

- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux a) à c) et e) du I de l'article L. 214-92 du code monétaire et financier et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la société de gestion, l'OPCI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de l'OPCI et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (conseil d'administration/conseil de surveillance), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

17.2 Frais d'exploitation immobilière

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

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

Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois années suivantes qui figure dans la partie B du prospectus simplifié. L'historique du taux annuel constaté figure également dans la partie B du prospectus simplifié.

17.3 Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

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

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

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

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

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

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

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

Le barème des ces commissions devant figurer dans le prospectus complet devra préciser notamment :

- *Les assiettes retenues sur :*
 - *Les acquisitions ;*
 - *Les cessions ;*
 - *Les autres opérations ;*
- *Les taux ou montants applicables à ces différentes assiettes (par mesure de simplification, les OPCI ont la possibilité de mentionner un taux maximum, pour l'ensemble des opérations) ;*
- *Le montant prélevé par la société de gestion.*

17.3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières

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

Le barème de ces commissions devant figurer dans le prospectus complet devra préciser notamment :

- *Les assiettes retenues sur :*
 - *Les transactions ;*
 - *Les opérations sur titres ;*
 - *Les autres opérations ;*
- *Les taux ou montants applicables à ces différentes assiettes (par mesure de simplification, les OPCI ont la possibilité de mentionner un taux maximum, pour l'ensemble des instruments) ;*
- *Les clés de répartition entre les différents acteurs.*

Il doit en outre comporter une description succincte de la procédure de choix des intermédiaires et des commentaires éventuels.

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

17.4 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par l'OPCI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Ils 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.

17.5 Commission de surperformance

Celle-ci rémunère la société de gestion dès lors que l'OPCI a dépassé ses objectifs. Elle est facturée à l'OPCI⁴.

17.6 Acquisition et cession temporaires de titres

Modalités de calcul et de partage des revenus d'acquisition et cession temporaires de titres

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPCI, il convient de se reporter à la partie B du prospectus simplifié. Pour toute information complémentaire, l'actionnaire/porteur de parts pourra également se reporter au rapport annuel de l'OPCI.

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

Article 18 - Organe de gouvernance

Cette rubrique expose toute information utile concernant :

- Le fonctionnement, notamment les missions de l'organe de gouvernance, les modalités de convocation de cet organe (quorum, constat de carence) ;
- Les modalités de désignation de ses membres ;
- Les moyens d'obtention de l'identité de ces membres et les moyens de les contacter.

Mention des principales activités exercées par ces personnes en dehors de la société lorsqu'elles sont significatives par rapport à celle-ci.

Article 19 - Évaluation - Comptabilisation

Cette rubrique décrit les règles d'évaluation des actifs de l'OPCI telles qu'elles sont appliquées pour le calcul de la valeur liquidative ainsi que les options retenues pour la comptabilisation ou l'évaluation de certains actifs.

Les règles d'évaluation de l'actif reposent sur des méthodes d'évaluation et sur des modalités pratiques qui sont précisées dans l'annexe aux comptes annuels et dans la note détaillée.

1° Les règles d'évaluation sont fixées, sous sa responsabilité, par la société de gestion de portefeuille.

La note détaillée précise les méthodes d'évaluation de chaque nature d'instruments financiers, dépôts ou valeurs et les modalités pratiques de valorisation de ceux-ci. Les méthodes d'évaluation fixent les principes généraux de valorisation par référence à une négociation sur un marché ou par référence aux méthodes spécifiques prévues notamment par le plan comptable OPCI. Ces principes permettent de définir les modalités pratiques de valorisation. Par « modalités pratiques », il faut entendre pour chaque information nécessaire à la valorisation, la source des informations nécessaires à la valorisation et, le cas échéant, l'heure de récupération. Ces modalités pratiques doivent permettre de s'assurer que les valeurs liquidatives sont calculées de manière identique à chaque valeur liquidative.

La note détaillée prévoit également des modalités pratiques alternatives en cas, notamment, d'indisponibilité des données financières nécessaires à l'évaluation ainsi qu'une information du commissaire aux comptes de l'OPCI en cas de mise en oeuvre.

2° La méthode de comptabilisation : le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus des instruments financiers (coupon couru ou coupon encaissé, prise en compte des intérêts du *week end*, ...) et des frais de transaction (frais inclus ou frais exclus, le cas échéant, par nature d'instruments et actifs immobiliers) doit être précisé.

⁴ Conformément à l'article 424-69 qui renvoie à l'article 413-9 du règlement général de l'AMF, seuls les OPCI 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.

Article 20 - Régime fiscal

Cette rubrique décrit le régime fiscal auquel est soumis l'OPCI.

Le porteur ou l'actionnaire doit être informé qu'une note relative au régime fiscal auquel est soumis l'OPCI est à sa disposition auprès de la société de gestion.

SECTION 4 - MODALITES PARTICULIERES

Article 21 - OPCI garantis

I. - La garantie doit être accordée par un établissement de crédit dont le siège social est établi dans un État membre de l'OCDE, soit vis-à-vis de l'OPCI, soit vis-à-vis des porteurs de parts ou d'actions.

II. - Dès lors qu'un niveau de garantie ou une formule est proposé(e), la garantie doit être appliquée :

1° À la valeur liquidative d'origine s'il existe une seule valeur liquidative de souscription ;

2° À la plus haute valeur liquidative de la période de souscription prévue.

III. - La nature de la garantie et ses caractéristiques doivent être clairement données dans la rubrique prévue à cet effet. Il doit être fait mention :

1° Du niveau de garantie accordé :

- Garantie intégrale du capital,
- Garantie partielle du capital ;

2° Du fait que le niveau de garantie offert inclut les droits d'entrée ou pas ;

3° Des dates de souscription ouvrant droit à la garantie ;

4° Des dates auxquelles la garantie sera accordée ;

5° Du fait que la garantie est accordée à l'OPCI ou directement aux investisseurs. Lorsque la garantie est accordée directement aux investisseurs et que ceux-ci doivent, pour en bénéficier, demander le rachat de leurs parts ou actions à une date donnée, cette condition fait l'objet d'un avertissement précisant la valeur liquidative finale garantie ainsi que le moment auquel les ordres de rachat devront être transmis. Dans la mesure où l'octroi de la garantie nécessite un acte de la part de l'investisseur (demande de rachat à son initiative sur la base d'une valeur liquidative déterminée, par exemple), dès lors qu'il existe un risque que son intérêt soit de procéder au rachat, il doit en être averti par courrier particulier dans un délai suffisant.

SECTION 5 - LES STATUTS OU LE REGLEMENT DE L'OPCI

Article 22 - Plan type des statuts de la SPPICAV

Les statuts ou le règlement sont établis conformément aux modèles figurant en Annexe I.

ANNEXES

ANNEXE I - REGLEMENT OU STATUTS TYPE

ANNEXE I.1 - STATUTS TYPE DE SPPICAV

Ce document comprend les rubriques dans l'ordre suivant :

NOM :

SPPICAV :

Adresse du siège social :

R.C.S. :

TITRE 1 - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE SOCIAL, DUREE DE LA SOCIETE

Article 1 - Forme - Existence de compartiment le cas échéant

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

Compartiments : le cas échéant, indiquer l'existence de compartiments.

Article 2 - Objet de l'OPCI

Cette société a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts. Les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination : suivie de la mention « Société de Placement à Prépondérante Immobilière à Capital Variable » accompagnée ou non du terme « SPPICAV ». Si la SPPICAV est dotée d'un directoire et d'un conseil de surveillance, la mention doit être complétée par les mots « directoire » et « conseil de surveillance ».



Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à
.....

Article 5 - Durée

La durée de la société est de à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE 2 - CAPITAL, VARIATIONS DU CAPITAL, CARACTERISTIQUES DES ACTIONS

Article 6 - Capital social - Catégorie de part/actions, décimalisation, modalités de libéralisation

Le capital initial de la SPPICAV s'élève à la somme de divisé en actions entièrement libérées de même catégorie.

Il a été constitué par () en versement en numéraire et par () en apports en nature.

Mention optionnelle

Compartiments :

Pour chaque compartiment, il est émis actions entièrement libérées de même catégorie en représentation de l'actif initial qui s'élève à la somme de

Il a été constitué par () en versement en numéraire et par () en apports en nature.

Mention optionnelle

Catégories d'actions :

Les caractéristiques des différentes catégories d'actions et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus simplifié et la note détaillée de la SPPICAV.

Les différentes catégories d'actions pourront :

- Bénéficier de régimes différents de distribution des revenus (distribution ou capitalisation) ;
- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente.

Mention optionnelle

Possibilité de regroupement ou de division des actions par décision de l'AGE.

Mention optionnelle

Les actions pourront être fractionnées, sur décision du conseil d'administration (conseil de surveillance, directoire) en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions d'action.

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

Article 7 - Variations du capital - Existence d'un plafond maximum

Le montant du capital est susceptible de modification, résultant de l'émission par la société de nouvelles actions et de diminutions consécutives au rachat d'actions par la société aux actionnaires qui en font la demande.

Article 8 - Émissions des actions

Les actions de SPPICAV sont émises à tout moment à la demande des actionnaires sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

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

Mention optionnelle

Possibilité de conditions de souscription minimale, selon les modalités prévues dans le prospectus simplifié et la note détaillée.

Mention optionnelle pour les SPPICAV à règles de fonctionnement allégées

Possibilité de libération fractionnée selon les modalités prévues dans le prospectus simplifié et la note détaillée.

Mention optionnelle pour les SPPICAV à règles de fonctionnement allégées

Les actions donnent lieu à des droits différents sur l'actif net ou les produits de la SPPICAV.

Mention optionnelle

La SPPICAV peut cesser d'émettre des actions en application des articles 424-11 et 424-12 du règlement général de l'AMF dans les cas suivants :

- La SPPICAV est dédiée à un nombre de 20 actionnaires au plus ;
- La SPPICAV est dédiée à une catégorie d'investisseurs dont les caractéristiques sont définies précisément par le prospectus complet de la SPPICAV ;
- Dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions telles qu'un nombre maximum de parts ou d'actions émises, un montant maximum d'actif atteint ou l'expiration d'une période de souscription déterminée.

Ces situations objectives sont définies dans la note détaillée de la SPPICAV.

Article 9 - Rachats des actions

Les actions de la SPPICAV sont rachetées à tout moment à la demande des actionnaires sur la base de leur valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Les rachats sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus simplifié et la note détaillée.

En application de l'article L. 214-126 du code monétaire et financier, le rachat par la société de ses actions, peut être suspendu, à titre provisoire, par le conseil d'administration ou le directoire en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande.

Mention optionnelle

Suspension du rachat dans l'hypothèse prévue par l'article L. 214-101 du code monétaire et financier et l'article 424-14 du règlement général de l'AMF.

Lorsque l'actif net de la SPPICAV (ou le cas échéant, d'un compartiment) est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des actions ne peut être effectué (sur le compartiment concerné, le cas échéant).

Article 10 - Apport en nature

Les apports en nature ne peuvent comporter que les actifs immobiliers éligibles à l'actif des OPCI ; ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

Article 11 - Forme des actions

Les actions pourront revêtir la forme au porteur ou nominative, au choix des souscripteurs.

En application de la loi, les titres seront obligatoirement inscrits en compte, tenus selon le cas par l'émetteur ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom :

- chez l'intermédiaire de leur choix pour les titres au porteur ;
- chez l'émetteur, et s'ils le souhaitent, chez l'intermédiaire de leur choix pour les titres nominatifs.

Mention optionnelle

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

Article 12 - Calcul de la valeur liquidative

Article 13 - Droits et obligations attachés aux actions

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

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

Mention optionnelle

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

Article 14 - Indivisibilité des actions

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

Mention optionnelle

Au cas où le fractionnement d'actions a été retenu (article 6) :

Les propriétaires de fractions d'actions peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues au premier alinéa, par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une action entière.

Mention optionnelle en cas d'usufruit et de nue-propriété

Possibilité de prévoir la répartition des droits de vote aux assemblées, entre usufruitier et nu-propriétaire, ou de laisser ce choix aux intéressés à charge pour eux de le notifier à la société.

TITRE 3 - ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Selon la forme sociale choisie, (conseil d'administration, ou directoire et conseil de surveillance), les statuts comporteront respectivement « l'option A » ou « l'option B ».

OPTION A

Article 15A - Condition de fonctionnement et de nomination du conseil d'administration

La société est administrée par un conseil d'administration de membres (*trois au moins et de dix-huit au plus*) nommés par l'assemblée générale ordinaire ou constitutive.

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

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

Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la

SPPICAV, sans délai, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, ou de démission du représentant permanent.

Article 16A - Nom et adresse de la société de gestion

Article 17A - Durée des fonctions des administrateurs - Renouvellement du conseil

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

Elle est déterminée par les statuts sans pouvoir excéder 6 ans en cas de nomination par les assemblées générales et 3 ans en cas de nomination dans les statuts.

Si un ou plusieurs sièges d'administrateurs deviennent vacants entre deux assemblées générales, par suite de décès ou de démission, le conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire.

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

Tout administrateur sortant est rééligible sauf stipulation contraire des statuts. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Préciser la limite d'âge applicable, soit à l'ensemble des administrateurs, soit à un pourcentage déterminé d'entre eux. Possibilité de cumuler ces limitations.

Mention optionnelle

Le conseil d'administration peut être renouvelé par fraction.

Article 18A - Bureau du conseil

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

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

S'il le juge utile, il nomme également un vice-président et peut aussi choisir un secrétaire, même en dehors de son sein.

(Possibilité de prévoir en cas d'empêchement temporaire ou de décès du président la délégation des fonctions).

Article 19A - Réunions et délibérations du conseil

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

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

Mention optionnelle

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

Les convocations sont (*modalités à préciser*).

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

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

Mention optionnelle

Dans le cas où la visioconférence est admise, le règlement intérieur peut prévoir, conformément à la réglementation en vigueur, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence.

Article 20A - Procès-verbaux

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

Article 21A - Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en oeuvre. Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Mention optionnelle

Faculté pour un administrateur de donner mandat par écrit à un autre administrateur pour le représenter - *préciser les conditions d'exercice de la procuration (article R. 225-19 du code du commerce)* -.

Article 22A - Direction générale - Censeurs

Conformément à l'article L. 214-121 du code monétaire et financier, la direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité par la société de gestion.

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

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, la société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration. La société de gestion représente la société dans ses rapports avec les tiers.

La société de gestion peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le règlement général de l'AMF. La société de gestion est révocable à tout moment par le conseil d'administration.

Mention optionnelle

Conditions de nomination de censeurs.

Mention optionnelle

Constitution de comités chargés de d'étudier les questions que le conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis à leur examen; fixer la composition, le fonctionnement, la rémunération, les attributions des comités qui exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Article 23A - Allocations et rémunérations du conseil (ou des censeurs)

(Modalités à préciser)

OPTION B

Article 15B - Directoire

La société est dirigée par un directoire, composé de membres (*cinq au plus ou sept si les actions de la société sont admises aux négociations sur un marché réglementé*), nommés par le conseil de surveillance.

Les fonctions de président du directoire ou, le cas échéant, de directeur général unique, sont exercées par la société de gestion, conformément à l'article L. 214-121 du code monétaire et financier.

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

À peine de nullité de la nomination, les membres du directoire ou le directeur général unique sont des personnes physiques. Ils peuvent être choisis en dehors des actionnaires.

La durée du mandat est de (*entre 2 et 6 ans*).

Limite d'âge. Lorsqu'un membre du directoire atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les membres du directoire ou le directeur général unique peuvent être révoqués par l'assemblée générale [*mention optionnelle : et par le conseil de surveillance*]

Article 16B - Réunion du directoire - Convocations - Délibérations

Le directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation de son président, ou, en cas d'empêchement, de la moitié au moins de ses autres membres.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit à tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation.

Les convocations sont (*modalités à préciser*).

Les réunions sont présidées par le président, ou en son absence, par un membre choisi par le directoire au début de la séance.

Le directoire nomme, le cas échéant, un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Tout membre du directoire peut donner, par écrit, mandat à un autre membre du directoire de le représenter.

Chaque membre ne peut disposer, au cours d'une même réunion, que d'une seule procuration.

Pour la validité des délibérations, le nombre des membres du directoire présents doit être égal à la moitié au moins des membres en exercice.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés ; en cas de partage des voix, celle du président de la séance est prépondérante.

Article 17B - Procès-verbaux des réunions du directoire

Le directoire prendra toutes dispositions appropriées pour que ses décisions soient constatées dans les procès-verbaux.

Le procès-verbal est signé par le président de la séance et au moins un membre du directoire. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux membres du directoire au moins.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont certifiés par le président du conseil de surveillance, le vice-président de ce conseil, un membre du directoire ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Article 18B - Pouvoirs du directoire

Le directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société ; il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi à la société de gestion, au conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires.

La société de gestion représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Article 19B - Le conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société effectuée par le directoire.

Il est composé de membres (*trois au moins et dix-huit membres au plus*), nommés dans les conditions prévues par la loi, pour une durée maximale de trois ans pour les premiers membres et six ans pour les suivants s'ils sont nommés par l'assemblée générale ; ils sont rééligibles.

Pendant la durée de son mandat, chaque membre du conseil de surveillance doit être propriétaire de (*nombre à déterminer*) actions de la société.

Aucun membre du conseil de surveillance ne peut faire partie du directoire.

Article 20B - Délibérations du conseil de surveillance

Mention optionnelle

Dans le cas où la visioconférence est admise, le règlement intérieur peut prévoir, conformément à la réglementation en vigueur, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du conseil de surveillance qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence.

Le président ou le vice-président sont chargés de convoquer le conseil et d'en diriger les débats.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. À moins que les statuts ne prévoient une majorité plus forte.

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

Elles sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Mention optionnelle

Tout membre du conseil de surveillance peut donner, par écrit, mandat à un autre membre du conseil de surveillance de le représenter. À la séance du conseil, chaque membre ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues.

Article 21B - Bureau du conseil - Censeurs

Le conseil élit parmi ses membres personnes physiques un président et un vice-président. Ils exercent leurs fonctions pendant la durée du mandat du conseil de surveillance.

Le conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Mention optionnelle

Possibilité de nomination de censeurs.

Mention optionnelle

Constitution de commissions

Le conseil de surveillance peut décider la création en son sein de commissions, dont il fixe la composition et les attributions, qui exercent leurs activités sous sa responsabilité. Ces attributions ne peuvent pas avoir pour objet de déléguer à une commission les pouvoirs qui sont attribués au conseil de surveillance ni pour effet de réduire ou limiter les pouvoirs du directoire ou de la société de gestion.

Article 22B - Allocations et rémunérations du conseil (ou des censeurs)

(*Modalités à préciser*)

Article 23 - Dépositaire

Le dépositaire, désigné par le conseil d'administration ou le directoire, est le suivant :

Le dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées. En cas de litige avec la société de gestion, il informe l'Autorité des marchés financiers.

Article 24 - Le prospectus simplifié et la note détaillée

Le conseil d'administration ou le directoire a tous pouvoirs pour y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la société, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires propres aux SPPICAV.

TITRE 4 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 25 - Nomination - Pouvoirs - Rémunération

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

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

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

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

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

En cas de liquidation, il évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de cette liquidation.

Le commissaire aux comptes atteste les situations qui servent de base à la distribution d'acomptes.

Mention optionnelle

Le cas échéant, prévoir la désignation d'un commissaire aux comptes suppléant. *(Préciser les cas dans lesquels le suppléant est appelé à remplacer le commissaire aux comptes titulaire - Article L. 823-1 du code de commerce).*

TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 26 - Assemblées générales

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

L'assemblée générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la société, est réunie obligatoirement dans les quatre mois de la clôture d'exercice sous réserve de prolongation de délai par décision de justice.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint.

Mention optionnelle

Un actionnaire peut également voter par correspondance dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les assemblées sont présidées par le président du conseil d'administration ou par le président du conseil de surveillance, selon le cas, ou en son absence, par la personne prévue par les statuts. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux des délibérations d'assemblée sont dressés et leurs copies ou extraits sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

Mention optionnelle

Préciser les modalités de participation et de vote des actionnaires par visioconférence.

TITRE 6 - COMPTES ANNUELS

Article 27 - Exercice social

L'exercice social commence le lendemain du (jj/mm/aaaa) et se termine le ... du même mois l'année suivante.

Toutefois, par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création jusqu'au

Article 28 - Affectation et répartition des résultats

Le conseil d'administration ou le directoire, sur proposition de la société de gestion, arrête le résultat net de l'exercice qui, conformément aux dispositions de la loi, est égal à la somme :

- 1° Des produits relatifs aux actifs immobiliers, diminués du montant des frais et charges y afférent ;
- 2° Des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférent ;
- 3° Des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus.

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :

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

La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

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

TITRE 7 - PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 29 - Prorogation ou dissolution anticipée

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

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

Article 30 - Liquidation

À l'expiration du terme fixé par les statuts ou en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, l'assemblée générale règle, sur la proposition du conseil d'administration ou du directoire, le mode de liquidation. La fonction de liquidateur est exercée par la société de gestion. Le liquidateur représente la société. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible. Sa nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs mais non à ceux du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

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

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti en espèces, ou en titres, entre les actionnaires.

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

(Le cas échéant, les statuts précisent le mode de répartition des actifs en cas de liquidation d'un ou plusieurs compartiments).

TITRE 8 - CONTESTATIONS

Article 31 - Compétence - Élection de domicile

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

TITRE 9 - ANNEXES

Article 32 - Annexe

Nom, adresse et signature des premiers actionnaires et montant de leurs versements en numéraire ou de leurs apports.

Nom et adresse des premiers administrateurs.

Nom et adresse du premier commissaire aux comptes.

Mention optionnelle

Possibilité de reprise des actes accomplis par les fondateurs avant la constitution de la société.

ANNEXE I.2 - REGLEMENT TYPE DE FPI

Ce document comprend les rubriques dans l'ordre suivant :

Nom du fonds :

Forme juridique :

Nom et adresse du siège social de la société de gestion :

TITRE 1 - ACTIF ET PARTS

Article 1 - Existence de compartiment

Article 2 - Parts de copropriété - Décimalisation - Catégorie de parts

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du fonds (ou le cas échéant, du compartiment). Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du fonds proportionnel au nombre de parts possédées.

La durée du fonds est de à compter du sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de la prorogation prévue au présent règlement. (*préciser s'il en existe*)

Mention optionnelle

Compartiments : chaque compartiment émet des parts en représentation des actifs du FPI qui lui sont attribués. Dans ce cas, les dispositions du présent règlement applicables aux parts du FPI sont applicables aux parts émises en représentation des actifs du compartiment.

Mention optionnelle

Catégories de parts :

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus simplifié et la note détaillée du FPI.

Les différentes catégories d'actions pourront :

- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente.

Mention optionnelle

Possibilité de regroupement ou de division des parts.

Mention optionnelle

Les parts pourront être fractionnées, sur décision (*préciser l'organe compétent*) de la société de gestion en (*préciser dixièmes, centièmes, millièmes, ou dix millièmes*) dénommées fractions de parts.

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



Enfin, le (*préciser l'organe compétent*) de la société de gestion peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux porteurs en échange des parts anciennes.

Article 3 - Émission des parts

Les parts sont émises à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Mention optionnelle

Possibilité de conditions de souscription minimale, selon les modalités prévues dans le prospectus simplifié et la

note détaillée.

Mention optionnelle pour les FPI à règles de fonctionnement allégées

Possibilité de libération fractionnée selon les modalités prévues dans le prospectus simplifié et la note détaillée.

Mention optionnelle pour les FPI à règles de fonctionnement allégées

Les parts donnent lieu à des droits différents sur l'actif net ou les produits du fonds.

Mention optionnelle

Le FPI peut cesser d'émettre des parts à titre provisoire en application de l'article L. 214-136 second alinéa du code monétaire et financier dans les cas suivants :

- Le FPI est dédié à un nombre de 20 porteurs au plus ;
- Le FPI est dédié à une catégorie d'investisseurs dont les caractéristiques sont définies précisément par le prospectus complet du FPI ;
- Dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions provisoire ou définitive telles qu'un nombre maximum de parts ou d'actions émises, un montant maximum d'actif atteint ou l'expiration d'une période de souscription déterminée.

Ces situations objectives sont définies dans la note détaillée du FPI.

Article 4 - Rachat des parts

Les parts sont rachetées à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Les rachats sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus simplifié et la note détaillée.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire, sauf en cas de liquidation du fonds lorsque les porteurs de parts ont signifié leur accord pour être remboursés en nature.

En application de l'article L. 214-136 du code monétaire et financier, le rachat par le FPI de ses parts, comme l'émission de parts nouvelles, peuvent être suspendus, à titre provisoire, par la société de gestion, en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des porteurs le commande.

Lorsque l'actif net du FPI (ou le cas échéant, d'un compartiment) est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des parts ne peut être effectué (sur le compartiment concerné, le cas échéant).

Article 5 - Apport en nature

Les apports en nature ne peuvent comporter que les actifs admis à composer l'actif du FPI ; ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

Article 6 - Forme des parts

Article 7 - Droits et obligations attachés aux parts

Article 8 - Valeur liquidative

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans la note détaillée du prospectus complet.

TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FONDS

Article 9 - La société de gestion

La gestion du fonds est assurée par la société de gestion conformément à l'orientation définie pour le fonds.

La société de gestion agit en toutes circonstances pour le compte des porteurs de parts et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le fonds.

Article 10 - Le dépositaire

Le dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées. En cas de litige avec la société de gestion, il informe l'Autorité des marchés financiers.

Article 11 - Le commissaire aux comptes

Un commissaire aux comptes est désigné pour six exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers, par le conseil d'administration ou le directoire de la société de gestion.

Il effectue les diligences et contrôles prévus par la loi et notamment certifie, chaque fois qu'il y a lieu, la sincérité et la régularité des comptes et des indications de nature comptable contenues dans le rapport de gestion.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

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

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

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

Il atteste l'exactitude de la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

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

En cas de liquidation, il évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de cette liquidation.

Il atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

Article 12 - Durée du fonds

Article 13 - Exercice social

L'exercice social commence le lendemain du ... (jj/mm/aaaa) et se termine le ... du même mois l'année suivante.

Toutefois, par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création jusqu'au

Article 14 - Les comptes et le rapport de gestion

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du fonds (le cas échéant, relatif à chaque compartiment) pendant l'exercice écoulé.

L'inventaire est certifié par le dépositaire et l'ensemble des documents ci-dessus est contrôlé par le commissaire aux comptes.

La société de gestion tient ces documents à la disposition des porteurs de parts dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit : ces documents sont, soit transmis par courrier à la demande expresse des porteurs de parts, soit mis à leur disposition à la société de gestion ou chez le dépositaire.

Article 15 - Détermination, affectation et répartition des résultats

Le directoire, sur proposition de la société de gestion, arrête le résultat net de l'exercice qui, conformément aux dispositions de la loi, est égal à la somme :

- 1° Des produits relatifs aux actifs immobiliers, diminués du montant des frais et charges y afférent ;
- 2° Des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférent ;
- 3° Des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus.

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :

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

Le FPI est soumis à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

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

Pour chaque catégorie de parts, le cas échéant, le FPI peut opter pour l'une des formules suivantes :

- La capitalisation : les sommes distribuables sont intégralement capitalisées à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi ;
- La distribution : les sommes sont intégralement distribuées, aux arrondis près ; possibilité de distribuer des acomptes.

Article 16 - Montant minimal de l'actif

TITRE 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Article 17- Nomination désignation - Modalités de l'élection des membres

Article 18 - Réunion du conseil de surveillance - Convocations - Délibérations

Article 19 - Procès-verbaux des réunions du conseil de surveillance

Article 20 - Pouvoirs du conseil de surveillance

Article 21 - Allocations et rémunérations du conseil (ou des censeurs)

TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 22 - Fusion - Scission

La société de gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le fonds à un autre OPCI, soit scinder le fonds en deux ou plusieurs autres fonds.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'un mois après que les porteurs en ont été avisés.

Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

Mention optionnelle

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque compartiment.

Article 23 - Dissolution - Prorogation

Lorsque l'actif demeure, pendant 24 mois consécutifs, inférieur à 25 millions d'euros (montant ramené à 0,5 million d'euros pour les FIP à règles de fonctionnement allégées, à 2 millions d'euros pour les FIP dédiés et à 1 million d'euros pour les FIP issu d'une SCPI), la société de gestion en informe l'Autorité des marchés financiers et procède, à la liquidation du fonds (ou le cas échéant, du compartiment), ou à l'une des opérations mentionnées à l'article L. 214-135 du code monétaire et financier.

La société de gestion peut dissoudre par anticipation le fonds (ou le cas échéant, le compartiment) ; elle informe les porteurs de parts de sa décision et à partir de cette date les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La société de gestion procède également à la dissolution du fonds (ou le cas échéant, du compartiment) en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsque aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du fonds, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La société de gestion informe l'Autorité des marchés financiers par courrier de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à l'Autorité des marchés financiers le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un fonds peut être décidée par la société de gestion en accord avec le dépositaire. Sa décision doit être prise au moins 3 mois avant l'expiration de la durée prévue pour le fonds et portée à la connaissance des porteurs de parts et de l'Autorité des marchés financiers.

Article 24 - Liquidation

En cas de dissolution, la société de gestion sous le contrôle du dépositaire est chargée des opérations de liquidation. Elle est investie à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les porteurs de parts en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

Mention optionnelle

Le règlement précise le mode de répartition des actifs en cas de liquidation d'un ou plusieurs compartiments.

TITRE 5 - CONTESTATION

Article 25 - Compétence - Élection de domicile

Toutes contestations relatives au fonds qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la société de gestion ou le dépositaire, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.