PLAN-TYPE DU PROSPECTUS

Ce document constitue l'annexe VII de l'instruction AMF - Procédures d'agrément, établissement d'un DIC et/ou, le cas échéant, d'un DICI et d'un prospectus et information périodique des OPCI – DOC-2011-23

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.

I. Caractéristiques générales

Cette rubrique comporte les caractéristiques générales de l'OPCI :

1° Forme juridique de l'OPCI
2° Dénomination
a) Pour les FPI, dénomination ;
b) Pour les SPPICAV, dénomination ou raison sociale, siège social et adresse postale si celle-ci est différente ;
3° Date de création de l'OPCI et durée de vie
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	

[1] *Syntaxe à rajouter dans l'avertissement pour les OPCI mettant en place une période de blocage des rachats.*

En application du règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 et de la loi n° 7817 du 6 janvier 1978, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition ou de limitation du traitement des données personnelles les concernant. Ce droit peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : AMF Délégué à la protection des données - 17 place de la Bourse, 75002 Paris ; et via le formulaire « données personnelles » accessible sur le site internet de l'AMF. Vous pouvez également introduire une réclamation au sujet du traitement de vos données auprès de la CNIL.

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 règlement du FPI/les statuts de la SPPICAV s'ils ne sont pas annexés, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de l'OPCI ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées.

Les derniers documents annuels ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés 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.

Si l'OPCI est un FIA nourricier, ajouter la mention suivante : les documents d'informations relatifs à l'OPCVM ou au FIA maître ....., de droit ....., agréé par ....., sont disponibles auprès de :

Dénomination sociale
Adresse
Tél. (*éventuellement*)
E-mail : demande@banqueX.fr

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

7° Mention sur les modalités et les échéances de communication des informations exigées aux IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF.

II - Acteurs de l'OPCI

La rubrique « acteurs de l'OPCI » comporte la liste, les coordonnées ainsi que les obligations de l'ensemble des acteurs et prestataires 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 de portefeuille

a) Dénomination ou raison sociale, forme juridique, siège social et adresse postale si celle-ci est différente du siège social.
b) Identité et fonctions dans la SPPICAV des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance
c) Mention des principales activités exercées par ces personnes en dehors de la société lorsqu'elles sont significatives par rapport à celle-ci

Décrire, le cas échéant, conformément au IV de l'article 317-2 du règlement général de l'AMF, la manière dont la société de gestion de portefeuille respecte les exigences afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA.

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) L'établissement en charge de la tenue des registres des parts ou actions (passif de l'OPCI).
Le cas échéant, description de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations.

Le cas échéant, conformément à l'article 421-34 du règlement général de l'AMF et uniquement pour les OPCI ouverts à des investisseurs professionnels, l'OPCI ou sa société de gestion de portefeuille, société de gestion ou gestionnaire informe les investisseurs, avant qu'ils investissent dans l'OPCI, d'éventuelles dispositions prises par le dépositaire pour se décharger contractuellement de sa responsabilité conformément aux III et IV de l'article L. 214-24-10 du code monétaire et financier. L'OPCI ou sa société de gestion de portefeuille, société de gestion ou gestionnaire informe également sans retard les porteurs de parts ou actionnaires de tout changement concernant la responsabilité du dépositaire.

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 organismes professionnels de placement collectif immobilier.

6° Délégataires
Cette rubrique regroupe, pour l'ensemble des délégations, notamment financière, administrative et comptable, au sens des articles 321-97[2] ou 318-62[3] du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les informations suivantes :
a) Identité ou raison sociale de la société ;
b) Éléments du contrat avec la société de gestion de portefeuille 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 ;
d) Tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations.

7° Centralisateur :
a) identité du centralisateur
b) identité du ou des établissement(s) en charge de la réception des ordres de souscription et rachat ;

2 Pour les sociétés de gestion de portefeuille soumises au titre Ier du livre III du règlement général de l'AMF pour leur activité de gestion de FIA.
3 Pour les sociétés de gestion de portefeuille soumises au titre Ier bis du livre III du règlement général de l'AMF pour leur activité de gestion de FIA (ou la disposition équivalente en droit interne pour la société de gestion agréée conformément à la directive 2011/61/UE dans un autre Etat membre que la France).

8 ° Expert(s) externe(s) en évaluation[4]

9° 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 SPPPICAV 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.

10° Courtier principal (prime broker)
Dénomination ou raison sociale, forme juridique, siège social et adresse postale si celle-ci est différente du siège social.
Préciser si le prime broker est également conservateur par délégation du dépositaire, le cas échéant.
Indiquer l'activité principale.
Description de toutes les dispositions importantes que l'OPCI a prises avec ses courtiers principaux et la manière dont sont gérés les conflits d'intérêts y afférents et la disposition du contrat avec le dépositaire stipulant la possibilité d'un transfert ou d'un réemploi des actifs de l'OPCI et les informations relatives à tout transfert de responsabilité au courtier principal qui pourrait exister.

III- La politique de gestion

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

1° Objectifs de gestion
Cette rubrique explique quels sont les objectifs de gestion poursuivis par l'OPCI. Les informations figurant dans le DIC et/ou, le cas échéant, le DICI peuvent être complétées par des considérations plus techniques, relevant du prospectus le cas échéant.

2° Indicateur de référence, le cas échéant
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.

Les mentions additionnelles prévues dans cet encadré s'appliquent uniquement aux FIA suivants lorsqu'ils utilisent un indice de référence au sens du règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil, tel que révisé par le règlement (UE) 2025/914, et que cet indice relève du champ d'application prévu aux paragraphes 1 bis et 1 quater de l'article 2 dudit règlement :

- les OPCI, à l'exception de ceux dont la souscription ou l'acquisition des parts ou actions est réservée aux

4 Pour les OPCI, conformément à l'article L. 214-55 du code monétaire et financier, deux experts externes en évaluation sont nommés, tandis que pour les organismes professionnels de placement collectif immobilier, conformément à l'article L. 214-149 du code monétaire et financier, un seul expert externe en évaluation est nommé.

clients professionnels ; et

- les OPPCI agréés au titre du règlement (UE) 2015/760 (règlement ELTIF) et pouvant être commercialisés auprès de clients non professionnels[5]

Les mentions additionnelles devant figurer dans le prospectus sont les suivantes : ~~Lorsque cet indicateur de référence est utilisé au sens du règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 par l'OPCI, le prospectus doit également indiquer:~~

a) l'identité de ~~son~~ l' administrateur de l'indice de référence[6] ;
b) si cet administrateur est inscrit au registre d'administrateurs et d'indices de référence tenu par l'ESMA ;
c) ~~que~~ des informations complémentaires sur l'indice de référence sont accessibles via le site internet de l'administrateur (préciser le lien hypertexte). La société de gestion de portefeuille s'assure, lors des mises à jour ultérieures du prospectus de l'OPCI ou de l'OPPCI, que le lien est toujours valable.

Les prospectus de tous les OPCI et des OPPCI[7] existants au 23 juillet 2026 qui utilisent un indice de référence ne relevant pas du nouveau champ d'application prévu à l'article 2.1 bis et 2.1 quater du règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil, tel que révisé par le règlement (UE) 2025/914, sont mis à jour au plus tard le 1er octobre 2026, ou à défaut, dans les meilleurs délais suivant cette date pour retirer les mentions additionnelles prévues aux a) à c) ci-dessus.

Les OPCI et les OPPCI existants au 23 juillet 2026 qui utilisent un indice de référence relevant du nouveau champ d'application prévu à l'article 2.1 bis et 2.1 quater du règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil, tel que révisé par le règlement (UE) 2025/914, mais qui ne sont plus tenus désormais de mentionner dans leur prospectus les mentions additionnelles prévues aux a) à c) ci-dessus conformément au premier paragraphe du présent encadré peuvent retirer ces mentions du prospectus[8].

d) lorsque l'indicateur de référence utilisé relève du champ d'application du règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil et qu'il a fait l'objet d'une communication au public au sens de l'article 24 bis, paragraphe 6, dudit règlement, publiée sur le registre d'administrateurs et d'indices de référence tenu par l'ESMA, le prospectus du FIA comporte également cette information de manière claire et bien visible, sans retard indu après la publication de cette communication au public[9].

~~Pour les OPCI agréés à compter du 1er janvier 2018, si l'administrateur de l'indice de référence utilisé n'est pas encore inscrit sur le registre de l'ESMA au moment où l'OPCI est agréé, la mention prévue au b) peut être insérée dans le prospectus dudit OPCI une fois seulement que l'administrateur est inscrit sur le registre.~~

~~Les prospectus des OPCI existants avant le 1er janvier 2018 doivent être mis à jour afin d'insérer les mentions a), b) et c) dès que possible et au plus tard le 1er janvier 2021.~~

---

[5] Ce qui inclut les OPPCI agréés au titre du règlement ELTIF commercialisés auprès de clients non professionnels.

[6] *Si l'administrateur en charge de la fourniture de l'indice de référence appartient à un groupe, le prospectus de l'OPCI indique clairement l'entité qui, au sein de ce groupe, agit en qualité d'administrateur de cet indice de référence.*

[7] Y compris :

- les OPCI dont la souscription ou l'acquisition des parts ou actions est réservée aux clients professionnels ; et
- les OPPCI, ainsi que ceux ne pouvant être commercialisés qu'après de clients professionnels lorsqu'ils sont agréés conformément au règlement ELTIF

[8] Il s'agit :

- des OPCI dont la souscription ou l'acquisition des parts ou actions est réservée aux clients professionnels ; et
- des OPPCI, ainsi que ceux ne pouvant être commercialisés qu'après de clients professionnels lorsqu'ils sont agréés conformément au règlement ELTIF.

[9] Il est rappelé que, conformément à l'article 29.1 ter du règlement (UE) 2016/1011, les entités qui utilisent un indice de référence ayant fait l'objet d'une communication au public remplacent cet indice de référence par un substitut approprié dans un délai de six mois à compter de la publication de cette communication, ou émettent et publient une déclaration sur leur site internet fournissant aux clients une explication motivée de leur incapacité à le faire. Conformément à l'article 29.1 du règlement (UE) 2016/1011, lorsque cela est nécessaire pour éviter des perturbations graves du marché, l'ESMA ou l'autorité compétente, selon le cas, peut autoriser l'utilisation d'un indice de référence faisant l'objet d'une communication au public pour une période comprise entre six et vingt-quatre mois à compter de la publication de la communication au public.

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. Le prospectus décrit de façon précise et exhaustive les techniques et instruments spécifiques utilisés. Les techniques et instruments spécifiques non mentionnés dans le prospectus 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.

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, ...) ;
- Titrisation, en précisant leur nature (OT, OFS, ABS, MBS, CDO, ...) et ABCP;
- Opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres présentant des particularités, notamment en termes 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 de portefeuille s'efforcera d'atteindre l'objectif de gestion affiché. D'une manière générale, elle doit comprendre :

a) La description des stratégies utilisées

Le prospectus 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 ;

Les circonstances dans lesquelles l'OPCI peut faire appel à l'effet de levier, les types d'effets de levier et les sources des effets de levier autorisés.

Le prospectus indique le cas échéant que des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales et sur l'investissement durable de l'OPCI sont disponibles en annexe du prospectus, conformément aux articles 14 et 18 du règlement délégué (UE) 2022/1288.

b) La description des catégories d'actifs et de contrats 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, le prospectus 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. 214-36 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, 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 de portefeuille ;
- L'existence d'autres critères (à préciser).

- Pour les instruments dérivés, le prospectus 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 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 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, le prospectus de l'OPCI inclut une description générale des opérations de financement sur titres utilisées par l'OPCI et la justification de leur utilisation. En effet, 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).
  - Les types d'actifs pouvant faire l'objet de telles opérations;

- Le niveau d'utilisation envisagé et autorisé : la proportion maximale d'actifs sous gestion pouvant faire l'objet de telles opérations, ainsi que la proportion attendue d'actifs sous gestion qui feront l'objet de telles opérations doivent être spécifiées ;
- Les effets de levier éventuels ;
- Critères déterminant le choix des contreparties (y compris la forme juridique, le pays d'origine et la notation minimale de crédit) ;
- La rémunération : mention du fait que des informations complémentaires figurent à la rubrique frais et commissions.

De manière similaire à ce qui est requis pour les opérations de financement sur titres en matière d'informations tel qu'exposé ci-dessus, le prospectus de l'OPCI doit également fournir s'agissant des contrats d'échange sur rendement global utilisés :

- Une description générale desdits contrats utilisés par l'OPCI et une justification de leur utilisation ;
- Des données générales devant être déclarées pour chaque type de contrat d'échange sur rendement global, en particulier:
  - les types d'actifs pouvant faire l'objet de tels contrats,
  - la proportion maximale d'actifs sous gestion pouvant faire l'objet de tels contrats,
  - la proportion attendue d'actifs sous gestion qui feront l'objet de tels contrats.
- Les critères déterminant le choix des contreparties (y compris la forme juridique, le pays d'origine et la notation minimale de crédit).

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) Le cas échéant, des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier, ainsi que des éventuelles modalités de remploi d'un collatéral ou d'actifs.
Le niveau de levier maximal que le gestionnaire est habilité à employer pour le compte de l'OPCI[10].

f) Contrats constituant des garanties financières.
La possibilité pour l'OPCI d'octroyer 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.

Le prospectus décrit les garanties acceptables en ce qui concerne les types d'actifs, l'émetteur, l'échéance, la liquidité ainsi que la diversification des garanties et les politiques en matière de corrélation.
Le prospectus fournit des indications sur la manière dont les actifs faisant l'objet d'opérations de financement sur titres et de contrats d'échange sur rendement global et les garanties reçues sont conservés (par exemple par un dépositaire de fonds) ainsi que sur toute restriction (réglementaire ou volontaire) concernant la réutilisation des garanties.

Si l'OPCI est un fonds de fonds (investissement dans des parts ou actions d'organismes de placements collectifs supérieur à 10%), indiquer le lieu d'établissement des fonds sous-jacents.

Les informations figurant dans la rubrique « stratégie d'investissement » du prospectus permettent de satisfaire à l'obligation de communication résultant, selon le cas, de l'article 321-82, par renvoi de l'article 321-154, ou de l'article 318-47 du règlement général de l'AMF.
Cette communication ne préjuge en rien les autres méthodes et mesures de gestion des risques qui doivent être mise en place par la société de gestion de portefeuille (conformément, selon le cas, aux articles 321-77 à 321-87, par renvoi de l'article 321-154, du règlement général de l'AMF ou aux articles 318-38 à 318-41 du règlement

10 Selon les articles 7 et 8 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012

général de l'AMF et aux articles 38 à 45 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012).
La mise à disposition d'une version à jour du prospectus sur l'extranet ROSA permet de répondre à l'obligation de transmission annuelle à l'AMF de ces informations mentionnée, selon le cas, à l'article 321-82, par renvoi de l'article 321-154, ou à l'article 318-47 du règlement général de l'AMF.

4° Profil de risque
L'objectif est d'informer l'investisseur sur les risques liés à la nature de l'OPCI, associés aux techniques employées[11] 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 :

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

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

a) Mention des caractéristiques spécifiques de l'OPCI (degré minimum d'exposition aux différents marchés ;
b) Effets possibles de l'utilisation des instruments financiers dérivés sur le profil de risque ;
c) 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) ;
d) Le risque que le capital investi ne soit pas intégralement restitué ;
e) Restriction de liquidité ;
f) Risques associés à l'effet de levier.

5° Une description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire de la République française.

6° 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.
Elle doit donc :
a) Préciser si l'OPCI est :

- Tous souscripteurs[12] ; Lorsqu'il s'agit d'un organisme professionnel de placement collectif immobilier qui réserve la souscription ou l'acquisition de ses parts ou actions uniquement à des investisseurs professionnels au sens de l'article L. 533-16 du code monétaire et financier, préciser « tous souscripteurs professionnels » ;
- Tous souscripteurs, destinés plus particulièrement à X ;
- Dédié à 20 souscripteurs au plus : dans ce cas il est indiqué dans cette rubrique que le nombre de souscripteurs ne peut excéder vingt personnes et que et que l'OPCI ne fait l'objet d'aucune publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public ;
- Dédié, plus particulièrement à X (par exemple, dédié aux filiales du groupe K) : dans ce cas, la rubrique précise clairement les caractéristiques de la catégorie d'investisseurs visés et que l'OPCI ne fait l'objet d'aucune, 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 le prospectus. 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.

---

11 Les risques liés aux opérations de financement sur titres et aux contrats d'échange sur rendement global, ainsi que des risques liés à la gestion des garanties, tels que risque opérationnel, risque de liquidité, risque de contrepartie, risque de conservation et risque juridique et, le cas échéant, les risques liés à la réutilisation des garanties doivent également être décrits.
12 Dès lors qu'ils sont des souscripteurs éligibles au sens de l'article 423-14 du règlement général de l'AMF

b) Préciser, lorsqu'il s'agit d'un organisme professionnel de placement collectif immobilier, la nature des souscripteurs concernés, en reprenant, selon le cas, la liste exacte figurant à l'article 423-14 du règlement général de l'AMF ou le cas échéant que l' organisme professionnel de placement collectif immobilier réserve la souscription ou l'acquisition de ses parts ou actions uniquement à des investisseurs professionnels au sens de l'article L. 533-16 du code monétaire et financier ;
c) 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.

IV - Parts ou actions de l'OPCI

Lorsque l'OPCI comprend différentes catégories de parts ou d'actions dans les conditions de l'article 422-127 du règlement général de l'AMF le prospectus devra comporter une description de la manière dont la société de gestion de portefeuille garantit un traitement équitable des investisseurs, et, dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec l'OPCI ou la société de gestion de portefeuille.

1° <u>Caractéristiques des parts ou actions</u>
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° <u>La valeur liquidative</u>
Cette rubrique indique la fréquence de calcul de la valeur liquidative ainsi que le lieu de publication de cette valeur.
3° <u>Durée de placement recommandée</u>
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° <u>Modalités des souscriptions / rachats</u>
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 ou actionnaires détenant plus de 20 % du capital ;
- l'existence d'un dispositif de plafonnement des rachats (« *gates* »)

Les modalités de fonctionnement des « *gates* » doivent être décrites de façon précise dans les prospectus des OPCI concernés. Il est rappelé que la société de gestion de portefeuille doit évaluer la pertinence du dispositif retenu, notamment au regard des conséquences sur la gestion de la liquidité de l'OPCI que pourraient avoir certains dispositifs de plafonnement des rachats :

- description de la méthode retenue (seuil d'activation des « *gates* ») ;
- en cas d'activation du mécanisme de « *gates* », modalités d'information des porteurs ou actionnaires dont les ordres n'ont pas été entièrement exécutés ainsi que de l'ensemble des porteurs/actionnaires
- traitement des ordres non exécutés (report, annulation, faculté ouverte au porteur ou actionnaire de s'opposer au report)
- renvoi vers le règlement ou les statuts de l'OPCI pour obtenir des informations plus précises sur le dispositif de « *gates* »

- absence de dispositif de « gates » :
  Dans l'hypothèse où l'OPCI ne prévoit pas un dispositif de « *gates* » visé aux articles L. 214-67-1 ou L. 214-77 du code monétaire et financier, l'avertissement suivant doit être mentionné de manière visible dans le prospectus, mettant en garde les investisseurs sur l'absence de cet outil de gestion de liquidité[13] :
  « *En cas de circonstances exceptionnelles, l'absence de mécanisme de plafonnement des rachats pourra avoir pour conséquence l'incapacité de l'OPCI à honorer les demandes de rachats et ainsi augmenter le risque de suspension complète des souscriptions et des rachats sur cet OPCI.* »

- l'existence et la description de préavis ;
- une description de la gestion du risque de liquidité de l'OPCI, y compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement ;
- 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 %, A % maximum, ou modalité particulière (fourchette, etc.)
Commission de souscription acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	B % ou selon modalités particulières[14] (applicables à l'ensemble des souscriptions)
Commission de rachat non acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	C %, C% taux, ou modalité

[13] *Cet avertissement n'est pas requis pour les OPCI de type fermé, les OPCI mentionnés au II de l'article L. 214-35 du code monétaire et financier, ou les OPCI ayant déjà introduit un dispositif de « gates » en application de l'article L. 214-61-1 du code monétaire et financier.*

14 Par exemple dans le cas des droits d'entrée ajustables acquis.

		particulière (fourchette, etc.)
Commission de rachat acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	D % ou selon modalités particulières[15] (applicables à l'ensemble des achats)

S'agissant des commissions de souscription et de rachat acquises à l'OPCI, le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement appliqué 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 de portefeuille 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.

V- Frais - Commissions

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

L'objectif de cette rubrique dans le prospectus 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)

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net Valeur globale des actifs gérés	E % maximum TTC F % maximum TTC
Frais d'exploitation immobilière	Actif net Valeur globale des actifs immobiliers gérés	G % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années H % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Commission de surperfomance (*)	Actif net	I % de la performance 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 instruments financiers	A définir A définir A définir	K % TTC L % TTC M % TTC

(*) Le cas échéant, un taux maximum peut être indiqué, en plus du taux effectif.

15 Par exemple dans le cas des droits de sortie ajustables acquis

Seules les contributions dues pour la gestion de l'OPCI en application du 4° du II de l'article L. 621-5-3 du code monétaire et financier peuvent être hors champ des blocs de frais évoqués ci-dessus et doivent être mentionnés ci-après.

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 de portefeuille 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 422-164 du règlement général de l'AMF et de sa mise à jour ;*
- *Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3°) et 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier et suivi de la gestion des actifs immobiliers.*

  Outre la rémunération de la société de gestion de portefeuille, 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.*

2° Frais d'exploitation immobilière

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

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

3°Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

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.*

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 de ces commissions devant figurer dans le prospectus 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 de portefeuille.*

3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en instruments financiers

Les frais de transaction sur instruments financiers 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 de portefeuille.

Le barème de ces commissions devant figurer dans le prospectus 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.*

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.

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.

5 – Commission de surperformance

Celle-ci rémunère la société de gestion de portefeuille dès lors que l'OPCI a dépassé ses objectifs. Elle est facturée à l'OPCI[16].

6 - Acquisition et cession temporaires de titres

Modalités de calcul et de partage des revenus d'acquisition et cession temporaires de titres. La politique de partage des revenus générés par les opérations de financement sur titres *doit être indiquée. Précisément, le prospectus doit décrire la part des revenus générés par les opérations de financement sur titres qui est reversée à l'OPCI et des coûts et frais attribués à la société de gestion de portefeuille ou à des tiers (par exemple l'agent prêteur). Le prospectus doit également indiquer si ceux-ci sont des parties liées au gestionnaire.*

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.

VI - 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.

VII - 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 le prospectus.

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

Le prospectus précise les méthodes d'évaluation de chaque nature d'instruments financiers, dépôts ou valeurs, y compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer, 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.

Le prospectus 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 œuvre.

En cas de recours à un mécanisme d'ajustement de la valeur liquidative (*swing pricing*), le prospectus décrit les principes généraux de la méthodologie choisie conformément à l'instruction DOC-2017-05.

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.

[16] Conformément à l'article 423-12 du règlement général de l'AMF qui renvoie à l'article 423-8, seuls les organismes professionnels de placement collectif immobilier 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.

3° Mention de la méthode de calcul du ratio du risque global (méthode du calcul de l'engagement ou méthode du calcul de la VaR).
Mention particulière sur les informations relatives au portefeuille de référence si la VAR relative est appliquée.

Le prospectus décrit la méthode d'évaluation des garanties et sa justification et mentionne l'utilisation ou non d'une évaluation au prix du marché (*mark-to-market*) quotidienne et de marges de variation quotidiennes.

VIII - 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 de portefeuille.