

**ECUREUIL IMMO +**

**PARTIE A - STATUTAIRE**

**1. AVERTISSEMENT**

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.  
 En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de 6 mois.  
 Par ailleurs, la somme que vous récupèrerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.  
 La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

**2. IDENTIFICATION**

Dénomination :	ECUREUIL IMMO +
Forme juridique :	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à capital variable (SPPICAV)
Compartiment :	Néant
Société de gestion :	CILOGER
Gestionnaire financier par délégation pour les poches « instruments financiers à caractère liquide » et « autres actifs financiers » :	NATIXIS ASSET MANAGEMENT
Gestionnaire comptable et administratif par délégation :	CACEIS FASTNET
Dépositaire :	CACEIS BANK
Commissaire aux comptes :	PRICE WATERHOUSE COOPERS Audit
Evaluateurs immobiliers :	CBRE Valuation / BNP PARIBAS Real Estate Valuation
Commercialisateurs :	GROUPE CAISSE D'EPARGNE et CILOGER

<b>Catégories d'actions</b>	<b>Actions P</b>	<b>Actions I</b>
Nature juridique	au porteur	au porteur
Code ISIN	FR0010626655	FR0010626663
Devise	euro	euro
Décimalisation	cent millièmes	cent millièmes
Souscription	en nombre ou en montant	en nombre ou en montant
Valeur nominale	1 000 €	5 000 €
Souscription minimale initiale	1 000 €	10 actions
Commercialisateurs	GROUPE D'EPARGNE	CAISSE CILOGER

### **3. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION/RACHAT**

#### **3.1. Durée de placement recommandée**

Une détention de 8 ans minimum est conseillée

#### **3.2. Profil type de l'investisseur**

**Actions P :** tous souscripteurs, plus particulièrement personnes physiques, recherchant une exposition mixte aux risques immobiliers (France et zone euro) et aux marchés financiers (clients non professionnels).

**Actions I :** investisseurs institutionnels

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCV dépend de la situation personnelle de chaque actionnaire. Pour le déterminer, l'investisseur doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement, mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cet OPCV.

#### **3.3. Date et périodicité de calcul de la valeur liquidative**

La Valeur Liquidative est établie le dernier jour calendaire de chaque mois et publiée le 8<sup>ème</sup> jour ouvré suivant.

#### **3.4. Règles applicables à la souscription et au rachat**

##### **3.4.1. Modalités des souscriptions**

Les demandes de souscription sont reçues en permanence par :

- actions P : les Caisses d'Epargne
- actions I : CILOGER

et exécutées sur la base de la prochaine valeur liquidative. Elles peuvent porter sur des fractions d'actions.

Elles sont centralisées par l'établissement centralisateur CACEIS Bank. Les ordres de souscription/rachat doivent être reçus par l'établissement centralisateur au plus tard le jour ouvré précédant la date d'établissement de la VL à 12 heures 30.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, la SPPICAV étant admise en circulation Euroclear, les ordres de souscription/rachat peuvent également être déposés auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des heures limites de réception antérieures à celle mentionnée ci-dessus,

afin de tenir compte de leur propre délai de transmission à l'établissement centralisateur. Afin d'être en mesure de respecter l'heure limite de centralisation fixée ci-dessus, le réseau commercialisateur des Caisses d'Epargne reçoit les ordres de souscriptions et de rachats jusqu'au dernier jour ouvré précédant la date d'établissement de la VL à 12 heures.

Les autres réseaux communiquent eux-mêmes aux investisseurs l'heure limite qu'ils appliquent pour respecter l'heure de centralisation.

Le règlement/livraison des actions souscrites intervient le 10<sup>ème</sup> jour ouvré du mois suivant, compte tenu du délai nécessaire au calcul de la valeur liquidative. En conséquence, le délai entre la date de dépôt d'un ordre de souscription et la date du règlement/livraison ne peut excéder 50 jours.

Le montant payé par action lors de la souscription est égal à la valeur liquidative majorée des commissions applicables, mentionnées ci-dessous.

A titre d'exemple, un actionnaire déposant un ordre de souscription le 9 mai 2008 verra cet ordre exécuté à la valeur liquidative du 31 mai 2008.

Cette valeur liquidative sera publiée le 12 juin 2008.

La livraison des actions et leur règlement interviendront le 13 juin 2008.

#### o **Ordres combinés rachat/souscription**

Les ordres combinés rachat/souscription sont exonérés de toutes commissions de souscription, qu'elles soient acquises ou non à la SPPICAV, pour autant que ces ordres soient exécutés pour le même actionnaire, pour le même nombre d'actions et à la même date de valeur liquidative.

#### o **Possibilité de suspendre les souscriptions.**

L'obligation d'émettre à tout moment des actions peut être suspendue, sur décision du Conseil d'administration, au plus tard 15 jours avant la date prévue pour la réalisation d'une opération de scission, de fusion, ou de transformation de la SPPICAV, telle que mentionnée à l'article L.214-124 du Code monétaire et financier.

### 3.4.2. Modalités des rachats

Les demandes de rachat sont reçues en permanence par :

- actions P : les Caisses d'Epargne
- actions I : CILOGER

et exécutées sur la base de la prochaine valeur liquidative. Elles peuvent porter sur des fractions d'actions.

Elles sont centralisées par l'établissement centralisateur. Les ordres de rachat doivent être reçus par l'établissement centralisateur au plus tard le jour ouvré précédant la date d'établissement de la VL à 12 heures 30.

L'attention des actionnaires est toutefois attirée sur le fait que, la SPPICAV étant admise en circulation Euroclear, les ordres de rachat peuvent également être déposés auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des heures limites de réception antérieures à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur propre délai de transmission à l'établissement centralisateur.

Afin d'être en mesure de respecter l'heure limite de centralisation fixée ci-dessus, le réseau commercialisateur des Caisses d'Epargne reçoit les ordres de rachat jusqu'au dernier jour ouvré précédant la date d'établissement de la VL à 12 heures.

Les autres réseaux communiquent eux-mêmes aux porteurs l'heure limite qu'ils appliquent pour respecter l'heure de centralisation.

Le règlement des actions rachetées intervient dans un délai maximum de six mois à compter de la date de centralisation ci-dessus. Toutefois, grâce à la stratégie d'allocation d'actifs mise en œuvre par la SPPICAV, l'objectif de la société de gestion est de procéder au règlement de ces rachats dès le mois suivant la date de centralisation des ordres. Compte tenu du délai nécessaire pour le calcul de la valeur liquidative, ce règlement ne peut avoir lieu avant le 9<sup>e</sup> jour ouvré suivant la date d'établissement de la valeur liquidative.

A titre d'exemple, un actionnaire déposant un ordre de rachat le 1er juin 2008 verra cet ordre exécuté à la valeur liquidative du 30 juin 2008.

Cette valeur liquidative sera publiée le 11 juillet 2008.

Le règlement des actions interviendra au plus tard le 31 décembre 2008 ; dans les conditions normales de fonctionnement, ce règlement aura lieu entre le 11 et le 31 juillet 2008.

Le montant versé par action lors du rachat est égal à la valeur liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées ci-dessous.

#### o **Cas particulier des ordres combinés rachat/souscription**

Les ordres combinés rachat/souscription sont exonérés de toutes commissions de rachat, qu'elles soient acquises ou non à la SPPICAV, pour autant que ces ordres soient exécutés pour le même actionnaire, pour le même nombre d'actions et à la même date de valeur liquidative.

#### o **Possibilité de suspendre les rachats.**

Le rachat des actions de la SPPICAV peut être suspendu dans la situation suivante :

Conformément à l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, lorsqu'un actionnaire détenant plus de 20% et moins de 99% des actions de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'actions supérieur à 2% du nombre total d'actions émises par la SPPICAV, le rachat de ces actions peut être suspendu à titre provisoire par la société de gestion.

Dans cette hypothèse, la demande de rachat sera suspendue partiellement, sauf si le total des souscriptions d'une VL excède le total des rachats d'un montant au moins équivalent à la demande de rachat concernée : l'ordre de rachat sera exécuté sur plusieurs VL successives, par fractions égales à 2% du nombre total d'actions émises par la SPPICAV à chaque valeur liquidative jusqu'à exécution totale de l'ordre.

L'actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses actions, et dont le rachat est suspendu conformément à l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, sera informé par la société de gestion ou le commercialisateur de la suspension de son ordre, des motifs la justifiant ainsi que des conditions d'exécution, notamment de la durée maximale d'exécution de son ordre qui dépendra, d'une part du montant global de son ordre, et d'autre part du niveau des souscriptions enregistrées à chaque VL.

### **3.5. Commission de souscription/rachat**

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

- La commission acquise à l'OPCI sert à compenser les frais supportés par l'OPCI relatifs en particulier à l'acquisition ou la cession d'actifs immobiliers ;
- La commission de souscription non acquise à la SPPICAV revient au réseau des Caisses d'Epargne chargé de la commercialisation de l'OPCI.

<b>Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux actions P</b>	<b>Taux actions I</b>
Commission de souscription non acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x nombre d'actions	<b>2,50 %</b> maximum	<b>2,50%</b> maximum
Commission de souscription acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x nombre d'actions	<b>2,90 %</b> maximum	<b>2,90%</b> maximum
Commission de rachat non acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x nombre d'actions	(NEANT)	(NEANT)
Commission de rachat acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x nombre d'actions	(NEANT)	(NEANT)

S'agissant de la commission de souscription acquise à la SPPICAV, le taux affiché est un taux maximum.

Le taux effectif de commission de souscription acquise à la SPPICAV, identique pour les deux catégories de parts, est fixé par la société de gestion pour chaque exercice civil, dans la limite du taux maximal défini ci-dessus, en fonction de la composition prévisionnelle du patrimoine au cours de l'exercice à venir, du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

Le taux applicable au cours d'un exercice civil est arrêté par la société de gestion avant la date de clôture de l'exercice précédent. Il est publié sur le site Internet de la société de gestion le 1er jour ouvré de l'exercice auquel il s'applique, et l'information est également disponible auprès des commercialisateurs et dans le bulletin de souscription. Il s'applique à tous les ordres de souscriptions déposés à compter du 1er janvier de l'exercice.

#### **4. INFORMATION CONCERNANT LES PLACEMENTS ET LA GESTION**

##### **4.1. Objectif de gestion de l'OPCI**

L'objectif est de faire bénéficier les actionnaires des performances de rendement et de valorisation à long terme des marchés immobiliers (bureaux, commerces et locaux d'activité, en France et dans les pays de la Zone Euro) et des marchés financiers (marchés de taux et d'actions internationaux)

Pour l'acquisition des actifs immobiliers, la SPPICAV pourra avoir recours à l'emprunt en fonction des disponibilités et des opportunités de marché. Le montant emprunté pourra atteindre au maximum 20% de la valeur globale des actifs immobiliers.

##### **4.2. Indicateur de référence**

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

#### **4.3. Stratégie**

##### Stratégie globale

Les actifs de la SPPICAV seront répartis entre trois « poches » de natures et de tailles différentes : une poche d'actifs immobiliers, détenus sous différentes formes et exposés notamment aux risques spécifiques du secteur immobilier, une poche d'autres actifs financiers, exposée aux risques des marchés de taux et d'actions, et une poche de liquidités.

##### Stratégie immobilière

La SPPICAV sera majoritairement investie et exposée au secteur immobilier, potentiellement jusqu'à 65% maximum de ses actifs.

Les investissements immobiliers seront réalisés en direct ou via des sociétés à prépondérance immobilière non cotées, dans de l'immobilier d'entreprises (bureaux, commerces, locaux d'activité...). Ces actifs détenus de façon directe ou indirecte seront situés principalement sur le territoire français, mais également dans d'autres pays de la zone euro en fonction des opportunités rencontrées.

D'autres investissements de nature immobilière pourront être réalisés en titres immobiliers, sous forme d'actions de sociétés cotées sur un marché réglementé français ou de la zone euro, ou de parts d'OPCI ou SCPI français, ou leurs équivalents de la zone euro.

Dans le cadre de ces investissements, l'OPCI peut recourir à l'endettement, en fonction de ses disponibilités et des conditions offertes sur le marché du crédit.

Ces emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation d'actifs Immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les actifs immobiliers.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la SPPICAV ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la SPPICAV.

Le montant emprunté restera limité à un ratio maximum de 20% (montant de la dette / dernière valorisation des actifs immobiliers).

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. En application de l'article R. 214-186 du Code monétaire et financier, la SPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au b et c du I de l'article L. 214-92 du Code monétaire et financier.

##### Stratégie sur les instruments financiers

L'exposition au marché de taux et d'actions de la poche « autres actifs financiers » sera comprise entre 25% et 30% de l'actif net total de la SPPICAV, en fonction des fluctuations de la poche immobilière évoquée ci-dessus.

La SPPICAV a pour objectif une gestion discrétionnaire pour profiter des opportunités des marchés. Les actifs financiers sont exposés au marché actions et taux dans les proportions exposées ci-dessous, sur un horizon moyen/long terme et dans un cadre de diversification des investissements.

La gestion de cette poche reposera principalement sur une exposition dynamique et diversifiée aux marchés de taux (marché interbancaire, emprunts d'Etat, obligations émises par des entités privées) et aux marchés d'actions internationaux. Accessoirement, cette poche pourra présenter un risque de change.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, ECUREUIL IMMO + pourra intervenir, sur :

- des OPCVM de droit français, coordonnées ou non (à l'exception des OPCVM ARIA, contractuels, FCPR, FCPE, FCPI, FIP et FCIMT), ou de droit européen coordonnés ;
- des bons du Trésor, obligations émises par un émetteur public (Etat ou collectivité locale ou assimilé), titres de créances négociables et autres instruments monétaires (billets de trésorerie, certificats de dépôts,...) des pays de l'OCDE ;
- les marchés dérivés (qui permettent de prendre position, à l'achat ou à la vente, et sans mobilisation ferme d'actifs du bilan, sur les principaux marchés en répliquant l'évolution des indices boursiers, des emprunts d'Etat ou des taux de change sous-jacents.) :
  - instruments financiers à terme fermes ou optionnels négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré simples (exclusivement contrats d'échange de taux) à des fins de couverture et/ou d'exposition aux risques liés aux actions, et/ou taux d'intérêts,
  - futures et options de change sur marchés réglementés, et change à terme à des fins d'exposition et/ou de couverture sur les devises.

Au sein de la poche « autres actifs financiers », les expositions nettes (déduites des positions de couverture) par classe d'actifs pourront atteindre un maximum de :

- 25% de la poche « autres actifs financiers » pour les actions
- 100% de la poche « autres actifs financiers » pour les actifs obligataires (emprunts d'Etat, obligations émises par des entités privées) dont 20% maximum de la poche « autres actifs financiers » pour les obligations émises par des entités privées et des états souverains émergents

Par ailleurs, le risque de change (lié à l'évolution des taux de change entre devises) sera limité à 10% de l'actif de la poche.

#### Liquidités

Les Liquidités représenteront au minimum 10% de l'actif net de la SPPICAV et seront investies en dépôts à terme mobilisables, bons du Trésor, obligations émises par un émetteur public (Etat ou collectivité locale ou assimilé), titres de créances négociables et autres instruments monétaires des pays de l'OCDE et OPCVM investis et exposés à plus de 90% en titres visés ci-avant.

#### **4.4. Risques**

***Avertissement***: « ***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***».

**Les principaux risques de la SPPICAV sont :**

- le risque lié à l'absence de garantie sur le capital : en cas de demande de rachat, le remboursement pourra être inférieur au montant investi initialement
- le risque lié aux actifs immobiliers : le risque de dépréciation des actifs immobiliers et le risque d'exploitation du patrimoine : évolution négative des valeurs locatives de marché, défaillance de certains locataires, vacance locative... Ces risques peuvent entraîner une baisse de la valeur liquidative.

- le risque lié à l'endettement : la SPPICAV peut recourir à l'effet de levier au travers des emprunts d'espèces ou de titres ou en utilisant des instruments financiers spécifiques. Ce levier peut accentuer les risques de perte.

**Les autres risques** concernent les « autres actifs financiers » :

- le risque de taux : risque lié à l'évolution du prix des instruments de taux découlant des variations des taux d'intérêt.
- le risque action : risque de baisse de la valeur des actions ou des indices auxquels les actifs de la SPPICAV sont exposés compte tenu des variations potentiellement importantes des marchés des actions.
- le risque de change : le risque de change est le risque de baisse d'une devise d'un titre présent en portefeuille par rapport à la devise de référence de la SPPICAV (l'euro).

Les risques généraux liés aux cycles des marchés immobiliers et financiers et aux instruments financiers détenus peuvent avoir un impact négatif et sont susceptibles d'entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV.

Ces différents risques sont explicités dans la Note Détaillée de la SPPICAV

#### **4.5. Garantie ou protection**

La SPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué.

**5. FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION ET FICALITE****5.1. Récapitulatif des frais**

Frais à la charge de la SPPICAV	Assiette	Taux
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	3% TTC maximum
	Actif brut	2,61% TTC maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	1,80% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années <sup>1</sup>
	Actif brut immobilier	2,60%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années <sup>1</sup>
Commission de surperformance	Actif net	néant
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 sur actifs immobiliers  - Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Acquisitions : prix HT droits inclus Cessions : prix net vendeur	4,78% TTC maximum
	Montant HT des acquisitions, droits et frais inclus	1,196% TTC
	Actifs financiers	néant

<sup>1</sup> 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.

**5.1.1. Frais de fonctionnement et de gestion**

Ces frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 3% TTC (2,51% HT) par an de l'actif net de la SPPICAV, et pourront donner lieu au versement d'acomptes trimestriels.

Ces frais recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV 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, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV 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 brut.

#### 5.1.2. Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges non récupérés auprès des locataires liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché.

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.

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.

#### 5.1.3. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières

Ils sont facturés à la SPPICAV au titre d'une opération d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, et incluent non seulement les commissions de mouvement versées à la Société de Gestion, mais également les autres frais immobiliers ou commissions liés aux acquisitions immobilières, aux constructions ou à leur financement.

Une présentation de ces autres frais figure dans la Note Détaillée.

**La commission de mouvement** est acquittée au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'investissements, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

Elle est déterminée par un taux assis sur le montant HT de l'investissement, droits et frais inclus.

Les frais indirects supportés par la SPPICAV au titre de ses investissements dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers sont inclus dans les taux mentionnés dans le tableau ci-dessus.

L'ensemble de ces différents frais fait l'objet d'un *reporting* semestriel et d'une présentation détaillée chaque année au Conseil d'Administration et dans le rapport annuel.

## **5.2. Fiscalité des distributions et cessions des actions de l'OPCI**

Le régime fiscal est celui :

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

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

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

Une note sur le régime fiscal applicable aux actionnaires est également disponible sur simple demande formulée auprès de la société de gestion.

**Avertissement** : « *La taxation des revenus de l'OPCI et des plus-values constatées lors du rachat des actions de l'OPCI est fonction de sa nature juridique (SPPICAV) et du régime fiscal de l'actionnaire. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès du commercialisateur de l'OPCI.* »

## **6. AFFECTATION DU RESULTAT**

### **Distribution**

Les montants distribués sont décidés chaque année par l'assemblée générale des actionnaires et représentent :

- a) au minimum 85% des revenus nets d'exploitation, après application éventuelle des abattements notionnels autorisés par la réglementation
- b) au minimum 50% des plus-values immobilières réalisées.

Les sommes non distribuées seront reportées à nouveau.

Les dividendes feront l'objet d'acomptes trimestriels déterminés sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat établis le dernier jour de chaque trimestre civil. Le montant de ces acomptes sera fixé par la société de gestion, sur décision du conseil d'administration, au plus tard le 25 du premier mois de chaque trimestre civil (ou le premier jour ouvré suivant si le 25 est férié) et sont réglés le dernier jour ouvré du même mois.

Le solde définitif au titre d'un exercice sera réglé avec le premier acompte de l'exercice suivant.

Le montant des distributions est porté à la connaissance des actionnaires sur le site de la société de gestion et diffusé par Internet aux réseaux distributeurs, mais ne fera pas l'objet d'une information directe des porteurs d'actions.

## **7. ORGANE DE GOUVERNANCE**

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés anonymes s'applique aux SPPICAV. Les seules adaptations tiennent au fait que la direction de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

La Société de Gestion, en qualité de directeur général, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPICAV. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées générales d'actionnaires et au conseil d'administration. Elle représente la SPPICAV dans ses rapports avec les tiers.

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de neuf membres au plus, désignés pour les premiers, par les statuts, et nommés pour les suivants, par l'assemblée générale ordinaire.

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toutes les questions intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. En outre, le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Les souscripteurs sont invités à se reporter à la note détaillée pour plus de précisions.

## **8. INFORMATIONS DIFFUSEES PAR L'OPCI**

Toute demande d'information relative à la SPPICAV peut être transmise à :  
**Ciloger, Direction de la Communication, 147 boulevard Haussmann, 75008 Paris**

### **8.1. Lieu de publication de la Valeur Liquidative**

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

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles sur simple demande auprès des conseillers financiers de la Caisse d'Epargne, auprès de la société de gestion (Téléphone : 01-56-88-91-92) ou sur le site Internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

### **8.2. Entité et coordonnées en charge de la centralisation des ordres**

Les ordres de souscription et de rachat sont reçus par les Caisses d'épargne et sont centralisés par le dépositaire, la société CACEIS Bank, 1-3 place Valhubert – 75013 Paris.

### **8.3. Informations supplémentaires**

Le Prospectus Complet, le document d'information périodique et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande écrite à la Direction de la Communication de **Ciloger** à l'adresse de correspondance ci-dessus ou formulée sur la fiche contact du site Internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

## **9. DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE**

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

## **10. DATE D'EDITION DU PROSPECTUS - DATE ET N° D'AGREMENT AMF**

Cet OPCI a été agréé par l'Autorité des marchés financiers le 15 avril 2008 sous le numéro d'agrément SPI20080005.

Il a été créé le 29 juillet 2008.

Le site de l'AMF [www.amf-france.org](http://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 de l'actionnaire auprès de CIOLOGER - Direction de la Communication- 147 bd Haussmann - 75 008 Paris, ou via la fiche contact sur le site internet de la société : [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

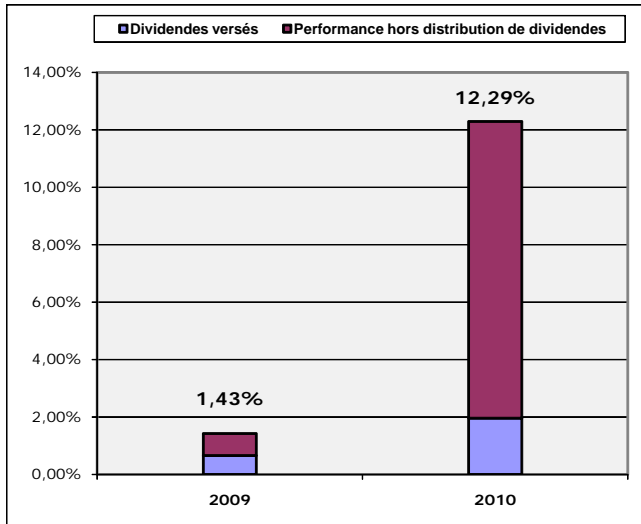
Le présent prospectus simplifié doit être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription.

Date d'édition du présent prospectus : 26 mai 2010

**PARTIE B - STATISTIQUE**

**Présentation des performances de l'OPCI au cours du dernier exercice clos au 31/12/2010 :**

**Performances de l'OPCI au 31/12/2010**



**Part P / Part I**

Performances	1 an	3 ans
Ecureuil Immo +	12,29%	N/A

**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.

Présentation des frais facturés à l'OPCI au cours du dernier exercice clos au 31/12/2010 sur la base de l'actif moyen net :

(\*)

Frais de fonctionnement et de gestion	1,23%
Dont frais indirects liés à la gestion	Néant
Frais d'exploitation immobilière	0,09%
Dont :	
- Frais d'exploitation sur actifs immobiliers détenus directement	0,09%
- Frais d'exploitation sur actifs immobiliers détenus indirectement	Néant
- Coûts liés aux travaux (direct + indirect)	Néant
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières	-0,21%
Dont :	
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	-0,15%
- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	-0,06%
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Néant
Commission de superperformance	Néant
<b>Total des frais facturés à l'OPCI au cours du dernier exercice clos (actif net moyen)</b>	<b>1,11%</b>

*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 superperformance 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.*

(\*) Somme exprimée en % HT, la TVA étant intégralement récupérée.

Présentation des frais estimés pour les trois prochains exercices, exprimés en % de l'actif net (et à périmètre constant) :

