

## LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER

### 1. CARACTERISTIQUES GENERALES

**Forme juridique :**

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)

**Dénomination :**

LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER

**Siège social :**

147 boulevard Haussmann 75008 Paris

**Date de création :**

La société a été agréée par l'Autorité des marchés financiers le 15 avril 2008 sous le n° SPI20080006. Elle a été créée le 24 juin 2008

**Synthèse de l'offre de gestion :**

Compartiments : néant

Investisseur	tous souscripteurs, en particulier les personnes physiques
Nature juridique	au porteur
Code ISIN	FR0010626507
Devise	euro
Décimalisation	cent millièmes
Souscription	en nombre ou en montant
Valeur nominale	1 000 €
Souscription minimale initiale	1 000 €
Commercialisateur	LA BANQUE POSTALE (commercialisation par guichet uniquement, pas d'ordres Internet)

**Lieu où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel et le dernier état périodique :**

Les actionnaires peuvent se procurer ces documents soit sur simple demande écrite à l'adresse de CILOGER, Direction de la Communication, 147 boulevard Haussmann, Paris (75008), soit via la fiche contact sur le site internet de la société : [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

**Mise à disposition du rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers :**

Le rapport de synthèse annuel des évaluateurs immobiliers est communiqué aux actionnaires qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'actionnaire.



## 2. ACTEURS DE L'OPCI

<b>Société de Gestion :</b>	<b>CILOGER</b> , société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07-000043, le 10 juillet 2007, dont le siège social est sis 147, boulevard Hausmann à Paris (75008), immatriculée sous le numéro 329 255 046 RCS Paris.
<b>Dépositaire :</b>	<b>CACEIS BANK</b> , société anonyme ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert à Paris (75013), établissement de crédit agréé par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (le " <b>CECEI</b> ").
<b>Commissaires aux comptes :</b>	<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit</b> , représenté par Monsieur Jean-Baptiste Deschryver, 63, rue de Villiers - 92 200 Neuilly-sur-Seine. Monsieur Etienne Boris (suppléant), 63, rue de Villiers - 92 200 Neuilly-sur-Seine.
<b>Commercialisateur :</b>	<b>LA BANQUE POSTALE</b> La liste des commercialisateurs n'est pas exhaustive dans la mesure où, notamment, la SPPICAV est admise en Euroclear France. Ainsi, certains commercialisateurs peuvent ne pas être mandatés ou connus de la société de gestion.
<b>Déléataire de la gestion financière :</b>	<b>LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT</b> , agréée par la COB le 27 décembre 1995, sous le n° GP 95-15 en qualité de société de gestion de portefeuille, 34 rue de la Fédération, 75115 Paris cedex 15
<b>Gestionnaire administratif et comptable par délégation :</b>	<b>CACEIS FASTNET</b> 1-3 place Valhubert 75 013 Paris
<b>Evaluateurs immobiliers :</b>	<b>CBRE Valuation</b> 145-151, rue de Courcelles 75017 Paris  <b>BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation</b> 32 rue Jacques Ibert 92300 Levallois-Perret

## 3. POLITIQUE DE GESTION

### 3.1. Objectifs de gestion

Offrir un placement immobilier à long terme diversifié à la fois

- entre différentes classes d'actifs immobilier ;
- entre différentes localisations (France et étranger) ;
- et entre différents modes de détention.

Les investissements allieront la détention directe d'immeubles et des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière à la détention d'un portefeuille de valeurs mobilières sélectionnées dans l'univers de l'immobilier.



Le patrimoine immobilier physique, détenu directement ou indirectement, pourra être acquis par voie d'emprunt, dans la limite d'un ratio maximum de 20% (montant de la dette/ dernière évaluation des actifs immobiliers).

Sur le long terme, la performance du placement reposera pour partie sur l'évolution de l'immobilier professionnel en France et en zone euro (bureaux, commerces, locaux d'activité...), et pour partie sur celle des actions internationales du secteur immobilier.

Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel.

### **3.2. Indicateurs de référence**

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

### **3.3. Stratégie d'investissement**

La société de gestion a pour stratégie de répartir les actifs de la SPPICAV selon les règles ci-dessous énoncées dès les premiers investissements. Pour autant, conformément à la réglementation, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois premières années à compter de l'agrément de la SPPICAV.

#### **3.3.1. Exposition au secteur immobilier**

Avec des actifs répartis entre des immeubles détenus directement, des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et des valeurs mobilières du secteur immobilier, la SPPICAV sera essentiellement exposée au secteur immobilier, potentiellement jusqu'à 90% de ses actifs.

##### **3.3.1.1. Immeubles détenus en direct et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière non cotées**

Ces actifs à caractère immobilier, qui correspondent aux catégories a) à c) du I de l'article L. 214-92 du Code monétaire et financier, représenteront de 51% à 65% de l'actif net de l'OPCI.

Les investissements seront réalisés dans des locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerce et d'entrepôts, d'hôtels et, plus généralement, tout local susceptible de faire l'objet d'un bail commercial. Les locaux d'habitation sont exclus, sauf s'ils peuvent être considérés comme indissociables d'un immeuble à usage commercial.

Les investissements porteront sur des immeubles entiers ou des lots de copropriété, détenus en pleine propriété ou de manière indivise, existants ou achetés en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation.

Ces actifs seront pour la plupart achetés loués ou pré-loués (c'est-à-dire avec un engagement de prise à bail dès la livraison du bien par un locataire déjà identifié au moment de l'acquisition en VEFA)

Les terrains nus et les opérations de promotion seront exclus, sauf s'il s'agit de l'extension d'immeubles déjà possédés par la SPPICAV ou par une société qu'elle détient.

Ces immeubles seront situés sur le territoire français et/ou dans d'autres pays de la zone euro en fonction des opportunités rencontrées.



Sera recherchée en majorité, à hauteur de 40% minimum de l'actif net total, la détention d'immeubles en direct ou au travers de sociétés civiles ou autres détenues soit majoritairement, soit minoritairement aux côtés d'autres OPCI ou SCPI gérés par la même Société de Gestion, de manière à en assurer le contrôle au sens des paragraphes a) à d) de l'article R214-162 3° du Code monétaire et financier.

A l'issue d'une période de trois ans suivant l'agrément de l'OPCI, aucun immeuble détenu directement ou indirectement par une société contrôlée par l'OPCI ne représentera à lui seul, lors de son acquisition, plus de 15% de l'actif net. L'OPCI possèdera au moins cinq immeubles de ce type, qui ensemble représenteront au moins 20 % des actifs immobiliers détenus en direct ou via des sociétés contrôlées. Ces ratios seront respectés les 30 juin et 31 décembre de chaque exercice à compter du 30 juin 2011.

Aucune participation dans une société non contrôlée n'excèdera 10% de l'actif net total de l'OPCI, ni 10% du capital de ladite société.

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.

Les seuls instruments de couverture auxquels l'OPCI aura éventuellement recours dans la gestion du patrimoine immobilier sont des contrats d'échange de taux, en liaison avec sa politique d'endettement.

### **3.3.1.2. Actifs financiers à caractère immobilier**

Ces instruments financiers représenteront entre 25% et 39% de l'actif net total, en fonction des fluctuations de la poche des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement visés à l'article 3.3.1.1. ci-dessus, lesquelles découleront en partie des délais nécessaires à l'identification des immeubles à acquérir une fois les fonds réunis.

#### **a) Stratégie générale d'investissement**

L'investissement dans ces actifs financiers a pour objectif de compléter les investissements immobiliers afin d'améliorer les performances de l'OPCI, sa liquidité et de diversifier les risques d'exposition.

La stratégie d'investissement vise à sélectionner les instruments financiers internationaux du secteur immobilier présentant les meilleures perspectives boursières avec une bonne visibilité à moyen/long terme.



Le choix s'effectue en fonction des caractéristiques financières et fondamentales des valeurs, en termes notamment de rendement, d'évaluation et de perspectives de résultats.

L'univers de valeurs est principalement composé par :

- les sociétés foncières, détentrices d'un patrimoine locatif sur les différents segments que sont les bureaux, les centres commerciaux, les boutiques, les sites industriels, les logements, les hôtels et les maisons de retraite,
- les sociétés possédant des actifs immobiliers susceptibles de revalorisation,
- les sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier (crédit bail, financement et services immobiliers, construction et matériaux, hôtellerie...),

Cette variété de sous-secteurs au sein même du secteur de l'immobilier permet de diversifier le portefeuille, et -de par le caractère généralement défensif du secteur immobilier- de faire en sorte que l'OPCI soit décorrélié des grands indices des marchés actions.

Dans le but de constituer un portefeuille diversifié et de saisir toutes les opportunités, l'OPCI pourra investir dans des actions de tous pays admises à la négociation sur un marché réglementé.

La répartition du portefeuille par sous-secteurs et par pays peut évoluer de façon discrétionnaire à tout moment.

L'OPCI pourra intervenir sur les marchés dérivés dans un but de couverture du risque de change et dans un but de couverture et/ou d'exposition et/ou d'arbitrage au risque action. Le gérant pourra en particulier procéder à la vente d'options d'achat et/ou à l'achat d'options de vente sur des actions présentes en portefeuille, afin d'atténuer la volatilité de ces actions.

## **b) Techniques et instruments utilisés**

### **Actifs (hors dérivés intégrés)**

#### Actions

Les titres sont sélectionnés selon les critères présentés dans la stratégie d'investissement.

Les principales zones géographiques sur lesquelles le portefeuille est investi sont l'Amérique du Nord, l'Europe et l'Asie. Le portefeuille peut être investi sur les pays émergents, dans la limite de 10 % de l'actif net.

La sélection des titres s'effectue sans a priori sur la taille des sociétés. La gestion ne s'intéresse pas seulement aux principales capitalisations. Le poids accordé aux grandes capitalisations par rapport aux capitalisations plus petites n'est pas figé, il varie en fonction des opportunités de marché et des valorisations relatives entre les différents titres.

#### OPCVM et fonds d'investissement

L'OPCI peut également investir en parts ou actions d'OPCVM français ou européens autorisés à la commercialisation en France. L'OPCI se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'OPCVM gérés par LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT ou une société liée.



Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, l'OPCI peut avoir recours :

- à des OPCVM immobiliers mondiaux ou spécialisés sur une zone géographique particulière,
- à des OPCVM immobiliers indiciels cotés (ETF ou trackers<sup>1</sup>), ayant pour but d'augmenter l'exposition actions.

A aucun moment l'OPCI n'investira une part supérieure à 5% de ses actifs dans un même OPCVM ou dans les instruments financiers d'un même émetteur.

A aucun moment, l'OPCI ne détiendra plus de 10% des parts émises par un même OPCVM, ou d'une même catégorie d'instruments financiers émis par un même émetteur.

### **Instruments financiers dérivés**

- Futures et options de change sur marchés réglementés, organisés ou de gré à gré et change à terme à des fins de couverture du risque de change des actions du secteur immobilier, dans le cadre de la gestion des Autres actifs financiers
- Futures et options sur actions ou indices actions sur marchés réglementés, organisés ou de gré à gré, swaps de gré à gré à des fins de couverture, d'exposition ou d'arbitrage sur les actions ou indices actions, dans le cadre de la gestion des Autres actifs financiers.

L'engagement de l'OPCI issu des dérivés et des dérivés intégrés est limité à 50% de l'actif net de l'OPCI.

La méthode retenue par la société de gestion pour le calcul du ratio d'engagement de la SPPICAV sur les instruments financiers à terme est la méthode linéaire.

### **3.3.2. Liquidités**

Ces actifs liquides, correspondant aux catégories h) et i) de l'article L214-92 du Code monétaire et financier, représenteront au minimum 10% de l'actif net de la SPPICAV. Ce ratio sera respecté à chaque valeur liquidative.

Conformément à l'article R 214-172 du Code monétaire et financier, les liquidités seront investies en instruments financiers à caractère liquide, et pourront comprendre notamment :

- des dépôts à terme mobilisables sous 24 heures,
- des titres de créances et autres instruments du marché monétaire des pays de l'OCDE (titres à taux fixe, taux variable, taux révisable ou indexés). Ces titres sont soit des emprunts gouvernementaux, soit des émissions du secteur privé, sans répartition prédéfinie entre dette publique et dette privée. Lors de leur acquisition, lorsqu'ils sont notés par l'une des trois agences de notation retenues, ces titres sont dits de catégorie "Investissement" (notés au minimum BBB- par Standard&Poor's, Baa3 par Moody's ou BBB- par Fitch). L'OPCI ne peut détenir plus de 10 % de l'actif net en titres non notés ou de notation inférieure à BBB- par Standard&Poor's, Baa3 par Moody's ou BBB- par Fitch. Certaines de ces émissions peuvent présenter des caractéristiques spéculatives,
- des OPCVM monétaires euro ou obligataires euro, investis et exposés à plus de 90% dans ces catégories d'actifs financiers.

---

<sup>1</sup> OPCVM (fonds commun de placement, SICAV ou instruments équivalents émis sur le fondement de droit étranger) répliquant soit en direct soit par investissement les valeurs composant un indice (par exemple EPRA Eurozone, EPRA Global, ...) et négociable en continu sur un marché réglementé.

### **Titres intégrant des dérivés**

La SPPICAV n'investira pas en instruments financiers intégrant des dérivés.

### **Opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres**

L'OPCI peut effectuer des opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres (prises et mises en pension, prêts et emprunts de titres). Ces opérations ont vocation notamment à optimiser la gestion de la trésorerie, à améliorer la performance de l'OPCI et à gérer l'exposition au risque de change. L'OPCI peut intervenir sur des opérations de cession temporaire dans la limite de 30% de l'actif net et sur des opérations d'acquisition temporaire dans la limite de 5 % de l'actif net.

La rémunération de ces opérations est intégralement acquise à l'OPCI.

### **Emprunts d'espèces**

Aucun recours à l'emprunt ne sera utilisé pour l'acquisition de ces autres actifs financiers. Toutefois, l'OPCI aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces dans la limite de 10% des actifs non immobiliers en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. Cette faculté pourra aussi être utilisée pour assurer la trésorerie de la SPPICAV dans l'attente de la réception des fonds provenant de la vente d'un actif immobilier, suite à un engagement ferme d'achat par un tiers.

## **3.4. Profil de risque**

Les sommes collectées auprès des investisseurs seront majoritairement investies dans des actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement, et pour le solde dans des instruments financiers du secteur immobilier. Ces actifs et ces instruments financiers seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur sont :

### **3.4.1. Risque lié à l'absence de garantie**

Le capital investi ne bénéficie d'aucune garantie ni protection : en cas de rachat, le remboursement pourra être inférieur à l'investissement initial.

Par ailleurs, rien ne garantit que la performance de l'OPCI (notamment le montant des dividendes) sera conforme à l'objectif de gestion.

### **3.4.2. Risque de liquidité**

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir l'OPCI à céder des actifs immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des actionnaires de la SPPICAV.

A ce titre, il est indiqué que les demandes de rachat des actions de la SPPICAV pourront être suspendues dans certaines hypothèses déterminées réglementairement et dont le détail est renseigné au chapitre « 4 - Actions de l'OPCI » ci-après.

### **3.4.3. Risques liés aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement**

#### ***Risque de dépréciation des actifs immobiliers***

L'actif principal de la société est constitué d'immeubles à vocation commerciale. Leur valeur est de ce fait soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux.

#### ***Risques opérationnels***

Assumant la responsabilité de la gestion d'un patrimoine immobilier, la Société de Gestion ne peut toutefois exclure un certain nombre de risques opérationnels : mauvaise exécution de travaux, erreurs humaines, défaillances techniques, malversations... Dans toute la mesure du possible, ces risques seront couverts par des polices d'assurances.

En outre, les biens immobiliers acquis seront soumis à l'évolution de la réglementation qui leur est applicable et la SPPICAV devra le cas échéant supporter les conséquences éventuellement négatives des évolutions de ces réglementations. Il en va ainsi par exemple des modifications des règles relatives à la constructibilité, ou des nouvelles exigences éventuelles en matière de sécurité ou de respect de l'environnement.

#### ***Risque d'exploitation***

L'essentiel des revenus courants de la SPPICAV proviendront de la location de son patrimoine immobilier, direct ou indirect. De ce fait, ses revenus seront liés à la fois à l'évolution générale ou locale, des marchés locatifs concernés (évolution générale des loyers, indexation...) et au risque de défaillance de certains locataires ou de vacance de certains locaux.

#### ***Risque lié à l'endettement***

La gestion du fonds 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.

### **3.4.4. Risques liés aux instruments financiers**

#### **3.4.4.1. Risques généraux de marchés**

##### ***Risque actions***

En raison de son objectif de gestion, l'OPCI est exposé au risque actions. Ainsi, si les marchés mondiaux actions baissent, et plus particulièrement le secteur immobilier, la valeur liquidative de l'OPCI peut baisser.

Dans ce cadre, l'attention des investisseurs est appelée sur le fait que les actions de petites capitalisations, en raison de leurs caractéristiques spécifiques, peuvent présenter des risques de volatilité entraînant une baisse de la valeur liquidative de l'OPCI plus importante et plus rapide.

Par ailleurs, le risque est amplifié par d'éventuels investissements dans les pays émergents (à hauteur de 10% maximum) où les mouvements de marché, à la hausse comme à la baisse, peuvent être plus forts et plus rapides que sur les grandes places internationales.

##### ***Risque de crédit***

Il s'agit du risque lié à la capacité d'un émetteur à honorer ses dettes ou à la dégradation de la notation d'une émission ou d'un émetteur qui pourrait entraîner la baisse de la valeur des titres de créance dans lesquels la SPPICAV est investie.



### ***Risque de change***

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

### ***Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés :***

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

#### **3.4.4.2. Risques liés à la stratégie d'investissement de la SPPICAV :**

### ***Risque de taux***

Le risque de taux est le risque de dépréciation (perte de valeur) des instruments de taux découlant des variations des taux d'intérêt. En cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des produits à taux fixe peut baisser et faire baisser la valeur liquidative de l'OPCI. Ce risque reste limité en raison du caractère secondaire des investissements en titres de créance et instruments du marché monétaire.

### ***Risque de crédit lié aux variations des rendements ou défauts de paiement relatifs aux émissions privées.***

Un accroissement des écarts de rendement des émissions privées en portefeuille, voire un défaut sur une émission peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de l'OPCI. Ce risque reste faible en raison, à la fois du caractère secondaire des investissements sur des émissions privées et également de la diversification en terme de qualité de signature.

### ***Risque de contrepartie***

Le risque de contrepartie est lié à l'utilisation d'instruments dérivés de gré à gré. Ce risque est limité par la procédure de sélection des contreparties

#### **3.4.5. Autres risques**

Le risque lié à un changement du régime fiscal entre la France et les pays dont relèvent les titres dans lesquels l'OPCI est investi.

### **3.5. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

La SPPICAV s'adresse à tout investisseur cherchant un placement à long terme dans des actifs immobiliers diversifiés du secteur de l'immobilier d'entreprise.

La SPPICAV pourra également être accessible en qualité de support de contrats d'assurance vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCI 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 OPCI.

#### **4. ACTIONS DE L'OPCI**

##### **4.1. Caractéristiques des actions**

Investisseur	tous souscripteurs, en particulier les personnes physiques
Nature juridique	au porteur
Code ISIN	FR0010626507
Devise	euro
Décimalisation	cent millièmes
Souscription	en nombre ou en montant
Valeur nominale	1 000 €
Souscription minimale initiale	1 000 €
Commercialisateur	LA BANQUE POSTALE (commercialisation par guichet uniquement, pas d'ordres Internet)

##### **4.2. Valeur liquidative**

La valeur liquidative est égale au montant de l'actif net de la SPPICAV divisé par le nombre d'actions en circulation.

Elle est établie le dernier jour calendaire de chaque mois et publiée le 9<sup>ème</sup> jour ouvré suivant. La valeur liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La valeur liquidative de la SPPICAV est disponible sur simple demande auprès de La Banque Postale, auprès de la société de gestion (Téléphone : 01-56-88-91-92) ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

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

S'agissant d'un placement à dominante immobilière, donc de long terme, une durée de détention de **8 ans à 12 ans** est recommandée.

##### **4.4. Modalités des souscriptions/rachats**

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

Les demandes de souscription sont reçues en permanence par les Bureaux de Poste 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 souscription/rachat doivent être reçus par l'établissement centralisateur au plus tard le dernier jour ouvré de chaque mois à 13 heures.

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 de La Banque Postale reçoit les ordres de souscriptions et de rachats jusqu'au dernier jour ouvré de chaque mois à 11h30.

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 interviendra le 11<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.

#### ○ **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.

#### ○ **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.

### **4.4.2. Modalités des rachats**

Les demandes de rachat sont reçues en permanence par les Bureaux de Poste 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 dernier jour ouvré de chaque mois à 13 heures.

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 de La Banque Postale reçoit les ordres de rachat jusqu'au dernier jour ouvré de chaque mois à 11h30.

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 10<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 15 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.

### **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.

### **Cas particulier**

En l'état actuel de la réglementation des OPCI, les cessions et rachats d'actions ou de parts d'OPCI sont exonérées du droit d'enregistrement prévu au 2<sup>ème</sup> du 1 de l'article 726 du Code général des impôts (5 %) sauf dans les deux situations suivantes :

- lorsque l'acquéreur, personne physique, détient ou détiendra suite à son acquisition plus de 10 % des actions ou parts de la SPPICAV, directement ou par l'intermédiaire de son groupe familial tel que défini au a) de l'article 730 quinquièmes du Code général des impôts ;
- lorsque l'acquéreur, personne morale ou fonds, détient ou détiendra suite à son acquisition plus de 20 % des actions ou parts.

Il appartient à l'acquéreur concerné de déclarer le dépassement auprès de la société de gestion en application de l'article 424-15 du Règlement Général de l'AMF.

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

Le rachat des actions de la SPPICAV peut être suspendu dans les situations suivantes :

1- Conformément à l'article L. 214-126 du Code monétaire et financier, en cas de force majeure, et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, le conseil d'administration peut décider la suspension à titre provisoire des rachats. Dans ce cas, la société de gestion informe immédiatement les actionnaires et l'Autorité des marchés financiers de cette décision.

2- 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 valeur liquidative 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 valeurs liquidatives 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 valeur liquidative.

#### 4.5. Commissions de souscription et de rachat

<b>Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux</b>
Commission de souscription non acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x nombre d'actions	1,8% maximum
Commission de souscription acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x nombre d'actions	3% maximum
Commission de rachat non acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x nombre d'actions	1% maximum pendant les 5 premières années de vie de l'OPCI
Commission de rachat acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x nombre d'actions	1% maximum pendant les 5 premières années de vie de l'OPCI

- Conformément à l'article 424-9 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF), une commission de souscription acquise à la SPPICAV est prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV pour acquérir les actifs à caractère immobilier. Ces derniers dépendent de la composition du patrimoine et, en particulier, de la proportion d'immeubles anciens acquis.

Le taux effectif de cette commission 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 effectivement aux souscriptions 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.

Le mode d'enregistrement de cette commission sera précisé dans l'annexe aux comptes annuels de la SPPICAV.



- La commission de souscription non acquise à l'OPCI revient au réseau de La Banque Postale chargé de la commercialisation de l'OPCI.
- La commission de rachat non acquise à l'OPCI est partagée entre le réseau de La Banque Postale et la société de gestion.

## 5. FRAIS ET COMMISSIONS

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	Acquisitions : prix HT droits et frais inclus Cessions : prix net vendeur	4,78% TTC maximum
- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Acquisitions : prix HT droits et frais inclus Cessions : prix net vendeur	1,196% TTC maximum 0,837% TTC maximum
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	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.

### 5.1. 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.

Ces 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 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 et des liquidités de l'OPCI, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des actionnaires, 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 424-544 du RGAMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés au a) à c) et e) du I de l'article L214-92 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 du conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

## **5.2. Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de 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.

### **5.3. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières**

#### **5.3.1. 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.

### **5.3.2. Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrages sur actifs immobiliers**

Les commissions de mouvement d'investissement couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion de Portefeuille pour rechercher et acquérir les actifs immobiliers relevant des catégories a) à c) du I de l'article L. 214-92 du Code monétaire et Financier, correspondants aux immeubles acquis ou construits en vue de leur location et aux acquisitions de parts de SCI, SCPI, SAS et SA, ou pour rechercher des acquéreurs pour les actifs en arbitrage.

Elles sont déterminées par un taux assis :

- pour les acquisitions, sur le montant HT de l'investissement, droits et frais inclus ;
- pour les cessions, sur le prix net vendeur.

### **5.4. Frais indirects**

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.

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 pourra également se reporter au rapport annuel de l'OPCI.

L'attention des investisseurs 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.

## **6. ORGANE DE GOUVERNANCE DE L'OPCI**

La SPPICAV est dirigée par un conseil d'administration.

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

Le Titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables au conseil d'administration.

### **6.1. Modalités de désignation des membres du conseil d'administration**

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. Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins de la société pendant toute la durée de ses fonctions.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) années pour les premiers administrateurs et six (6) années au plus pour les suivants, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux assemblées générales annuelles consécutives.



En cas de démission ou de décès d'un administrateur et lorsque le nombre des administrateurs restant en fonction est supérieur ou égal au minimum statutaire, le conseil d'administration peut à titre provisoire et pour la durée du mandat restant à courir, pourvoir à son remplacement. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Tout administrateur sortant est rééligible.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

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

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

Si le président le juge utile, il nomme également un vice-président et peut aussi choisir un secrétaire, même en dehors de son sein. Le président et le vice-président peuvent toujours être réélus.

## **6.2. Missions du conseil d'administration**

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

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 SPPICAV 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 de la SPPICAV ou le directeur général est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

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

## **6.3. Modalités de convocation du conseil d'administration**

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

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement.

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.

#### **6.4. Direction générale**

Conformément à l'article L.214-121 du Code monétaire et financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV, 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 propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Sous réserve 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 SPPICAV.

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

La Société de Gestion est révocable à tout moment par le conseil d'administration.

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

## **7. EVALUATION - COMPTABILISATION**

### **7.1. Principe**

La SPPICAV se conforme à l'avis n° 2007-01 du 4 mai 2007 du Conseil National de la Comptabilité, relatif au plan comptable des OPCV.

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

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

La devise de comptabilité est l'euro.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, frais inclus.

Les actifs à caractère immobilier, instruments financiers et instruments financiers à terme libellés en devises sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.



## **7.2. Règles d'évaluation des actifs**

Le calcul de la valeur liquidative de la part est effectué sur la base d'une valorisation à leur valeur actuelle des éléments d'actifs et de passifs de la SPPICAV selon les méthodes décrites ci-après.

### **7.2.1. Actifs à caractère immobilier**

#### **7.2.1.1. Principe général**

La valeur actuelle des immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement est déterminée hors droits de mutation par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Sont notamment pris en compte les éléments relatifs à l'exploitation locative des biens, les travaux éventuellement prévus, ainsi que tout événement de gestion pouvant affecter leur valeur.

La valorisation des parts et actions non négociées sur un marché réglementé détenues par la SPPICAV reposera essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct.

Cette valorisation est déterminée par la société de gestion, qui s'appuie par ailleurs sur l'expertise réalisée trimestriellement par un collège de deux experts indépendants, travaillant selon le processus suivant : le patrimoine immobilier de la SPPICAV est réparti entre les deux experts. Chaque année, chaque expert procède sous le contrôle du second expert à l'évaluation du portefeuille qui lui est affecté. Cette répartition est inversée l'exercice suivant.

#### **7.2.1.2. Immeubles en cours de cession**

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par la SPPICAV et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés.

#### **7.2.1.3. Immeubles en cours de construction**

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue.

La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan. Le montant de la moins value latente qui excède le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan fait l'objet d'une provision complémentaire. Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une plus value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital en appliquant à la plus value latente le pourcentage d'avancement de l'immeuble en construction. Ce pourcentage est

déterminé en utilisant le rapport entre les coûts des travaux exécutés à la date de calcul et le total des coûts de travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

Dans le cas où il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue, l'immeuble est maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement. Toutefois, lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur nette comptable de l'immeuble doit être dépréciée, à hauteur de la perte de valeur, à l'actif du bilan. En contrepartie, une différence d'estimation est inscrite directement dans le compte de capital. La perte de valeur correspond à la différence entre la valeur actuelle de l'immeuble en construction et sa valeur nette comptable.

### **7.2.2. Instruments financiers**

Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués au dernier prix du marché disponible. L'évaluation au prix du marché de référence est effectuée sur la base du cours de clôture.

Toutefois, les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou n'est pas représentatif de leur valeur de marché sont évalués à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la Société de gestion.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor)
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues
- TCN swapés : valorisés selon la courbe OIS (Overnight Indexed Swaps)
- TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois selon la méthode linéaire.
- Les bons du Trésor sont valorisés au taux du marché, communiqué quotidiennement par les Spécialistes en Valeurs du Trésor.

Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées sur la base du dernier prix de rachat connu.

Les valeurs mobilières qui font l'objet de contrats de cession ou d'acquisition temporaire sont évaluées selon les modalités suivantes :

- Les titres reçus en pension sont inscrits en portefeuille acheteur dans la rubrique "Créances représentatives des titres reçus en pensions" pour leurs montants prévus dans les contrats, majorés des intérêts à recevoir.
- Les titres donnés en pension inscrits en portefeuille acheteur sont valorisés au cours de Bourse, la dette représentative des titres donnés en pension étant inscrite en portefeuille vendeur, à la valeur fixée au contrat, majorée des intérêts à payer.
- Les intérêts à recevoir et à payer pour les opérations de pension, sont calculés au prorata temporis.
- Au dénouement, les intérêts encaissés et décaissés sont comptabilisés en revenus de créances.
- Les titres prêtés sont valorisés au prix du marché. L'indemnité encaissée y afférent est enregistrée en revenus de créances. Les intérêts courus sont inclus dans la valeur boursière des titres prêtés.



### **7.2.3. Instruments financiers à terme**

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché, déterminée sur la base :

- pour les opérations à terme fermes, du cours de compensation,
- pour les opérations à terme conditionnelles, du cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de gestion. Notamment, les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

### **7.2.4. Engagements hors bilan**

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont présentés en hors bilan sur la base du montant nominal.

### **7.2.5. Créances**

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amointrissement de la valeur résulte de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles. Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

## **7.3. Règles de comptabilisation de certaines opérations**

### **7.3.1. Mode de comptabilisation des revenus**

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

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

### **7.3.2. Garanties locatives**

Les indemnités forfaitaires reçues par la SPPICAV en application des garanties locatives constituent un élément de réduction du prix d'achat des immeubles.

### **7.3.3. Pré-loyers**

Les pré-loyers reçus par la SPPICAV en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.

#### **7.3.4. Charges d'entretien et travaux**

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

### **8. REGIME FISCAL 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 actionnaires de la SPPICAV sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal ou de leur conseiller financier de la Caisse d'Epargne afin de déterminer les règles fiscales applicables à leur situation particulière.

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

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