

## PROSPECTUS DU FOND DE PLACEMENT IMMOBILIER COLIVIM

Pour les besoins du présent Prospectus, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes en caractères gras et/ou commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans la section "Définitions" à la fin du présent Prospectus. Les numéros d'articles auxquels il est fait référence sont ceux du Prospectus.

### **AVERTISSEMENT**

*“Le FPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.*

*Après une période de blocage de 5 (cinq) ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos Parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 1 (un) an à l'issue de la période de blocage.*

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

*La durée de placement recommandée est de 15 (quinze) ans.*

### **1. CARACTERISTIQUES GENERALES**

#### **Forme juridique :**

Fonds de Placement Immobilier (**FPI**).

#### **Dénomination :**

**COLIVIM**

#### **Date de création :**

10 février 2021

Ce FPI a été agréé par l'AMF le 29 janvier 2021 sous le numéro d'agrément FPI20210001.

Il a été créé le 10 février 2021 (date de signature du règlement).

La durée de vie du FPI est de 15 ans à compter de sa date de constitution.

La Société de gestion de portefeuille devra réunir la collectivité des porteurs dix-huit (18) mois avant l'arrivée du terme du FPI, soit au cours de l'année 2034 (la date exacte restant à préciser en fonction de la date de constitution du FPI), afin qu'il soit statué sur la prorogation du FPI. Cette décision de prorogation sera prise par une décision collective des porteurs du FPI adoptée à l'unanimité des voix attachées aux parts émises par le FPI. En cas de prorogation, la Société de gestion de portefeuille en informera le Dépositaire et l'AMF sans délai.

## Synthèse de l'offre de gestion :

Compartiments : Non

Souscripteurs concernés : Tous souscripteurs personnes physiques assujettis à l'impôt sur le revenu, sous réserve, en cas de Transfert de Parts, de l'agrément de la Société de gestion de portefeuille conformément à l'article 7 du règlement du FPI.

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Fractionnement des parts
Parts A	FR0013531282	EUR	100 euros	20 000 euros	pas de minimum	Dix Millième
Part B	FR0013531290	EUR	100 euros	100 000 euros	pas de minimum	Dix Millième
Part C	FR0013531308	EUR	100 euros	1 000 000 euros	pas de minimum	Dix Millième

### Lieu où l'on peut se procurer le règlement du FPI, le dernier rapport annuel, le dernier état périodique et la dernière valeur liquidative du FPI :

Les Porteurs peuvent se procurer ces documents, qui doivent leur être adressés dans un délai de (8) jours ouvrés, soit sur simple demande écrite à l'adresse suivante : [Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons, 33 000 Bordeaux, soit sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille \(www.olifanrealestate.com\)](mailto:Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons, 33 000 Bordeaux, soit sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille (www.olifanrealestate.com))

### Rapport de synthèse des Experts Immobiliers des Actifs Immobiliers :

Le rapport de synthèse annuel de chaque Expert Immobilier est communiqué par voie électronique aux Porteurs qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel. Il peut être envoyé par courrier si le Porteur en fait la demande, dans ce cas, les frais occasionnés seront à la charge du Porteur.

### Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier du FPI :

Le rapport de gestion contenu dans le rapport annuel fait mention si le cas se présente, (i) du pourcentage d'actifs du FPI qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide, (ii) de toutes nouvelles dispositions prises pour gérer la liquidité du FPI et (iii) le profil de risque du FPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de gestion de portefeuille pour gérer ces risques.

En outre, le rapport de gestion mentionne (i) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de gestion de portefeuille peut recourir pour le compte du FPI ainsi que tout droit de réemploi des actifs du FPI donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagement relatifs à l'effet de levier et (ii) le montant total du levier auquel le FPI a recours.

## 2. LES ACTEURS DU FPI

<b>Société de gestion de portefeuille du FPI :</b>	<b>Olifan Real Estate</b> , SARL agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le n° GP-20230016, dont le siège social est situé 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 840 293 716.
<b>Dépositaire / Conservateur</b>	<b>ODDO BHF SCA</b> 12 boulevard de la Madeleine 75440 Paris Cedex 09
<b>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat de Parts :</b>	<b>ODDO BHF SCA</b> 12 boulevard de la Madeleine 75440 Paris Cedex 09
<b>Teneur de registre des Parts du FPI :</b>	<b>ODDO BHF SCA</b> 12 boulevard de la Madeleine 75440 Paris Cedex 09
<b>Commissaire aux comptes :</b>	<b>KPMG S.A.</b> Tour EQHO, 2 Avenue Gambetta, CS 60055, 92066 Paris la Défense Cedex
<b>Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise :</b>	<b>Olifan Real Estate</b> , Société de gestion de portefeuille du FPI.
<b>Déléataire de la gestion comptable /Valorisateur :</b>	<b>BDO Real Estate</b> , Société par actions simplifiée, au capital de 2000 € dont le siège social est situé Tour La Marseillaise 2 bis boulevard Euroméditerranée quai d'Arenc, 13002 Marseille
<b>Déléataire de la gestion financière (y compris les contrats financiers) :</b>	Sans objet

**Experts Immobiliers :**

**Jones Lang Lasalle Expertises**, société par actions simplifiée au capital de 37 000 € dont le siège social est situé 40-42, rue de la Boétie - 75008 Paris

**Crédit Foncier Expertises**, société par actions simplifiée au capital de 400 000 € dont le siège social est situé 19, rue des Capucines – 75001 Paris

### **3. POLITIQUE DE GESTION DU FPI**

#### **3.1. Objectif de gestion**

L'objectif du FPI est de rechercher une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation progressive des Parts (avec un TRI cible de 4%) sous réserve d'une détention de long terme.

L'objectif du FPI est de proposer aux Investisseurs un investissement dans des Actifs Immobiliers, équipés des biens meubles qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur fonctionnement ou leur usage dans le cadre de location de courtes durées. Il s'agira principalement de logements destinés à du co-living haut de gamme ou de la co-location, et pourra être étendu à tout type de logements meublés, résidences étudiantes notamment.

La location de ces Actifs Immobiliers sera soumise au régime fiscal de la location meublée. Ces Actifs Immobiliers seront principalement situés en France, notamment proches des centres villes et des centres universitaires.

La gestion est de type discrétionnaire. Les investissements seront choisis par la Société de gestion de portefeuille en fonction des opportunités, tout en tenant compte des flux de souscriptions et de rachats. Les Actifs Immobiliers seront sélectionnés en fonction de leurs perspectives de rendement et de valorisation, telles qu'estimées par la Société de gestion de portefeuille. Elle pourra s'appuyer à cette fin sur les conseils en investissements immobiliers de prestataires externes qui disposent d'une expertise reconnue dans le domaine résidentiel.

Le FPI pourra avoir recours à l'effet de levier pour des besoins liés à la politique d'acquisition ou de réalisation de travaux des Actifs Immobiliers ou des besoins de trésorerie, au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire qui, sera limité à 40% de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par le FPI (taux incluant le recours au crédit-bail).

#### **3.2. Indicateur de référence**

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

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

##### **3.3.1. Stratégie d'investissement globale du FPI**

La stratégie d'investissement globale du FPI vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers complétés par des liquidités. L'objectif d'allocation cible du portefeuille du FPI est le suivant :

- a. Poche immobilière cible de 82 % à 95 % maximum de l'actif du FPI, composée :
- i. d'Actifs Immobiliers :
    - relevant principalement du secteur des biens immobiliers à usage d'habitation, à rénover, meubler et louer sur des courtes durées ; et
    - détenus en pleine propriété ou de manière indivise, consistant principalement en des immeubles entiers, des lots de copropriété ou des lots de volume, existants ou en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation, ou pouvant encore faire l'objet de contrats de promotion immobilière (CPI) ;
    - situés principalement dans des villes proches des centres villes et des centres universitaires.
  - ii. ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux Actifs Immobiliers visés au (i.) ci-dessus et nécessaires à leur fonctionnement ou à leur usage par le locataire ;
- La poche immobilière pourra comprendre 10% maximum d'investissements non soumis au régime fiscal de la location meublée non professionnelle.
- b. Poche financière : il n'est pas prévu de constitution de poche financière en sus de la poche de liquidités précisée ci-dessous.
- c. Poche de liquidités représentant au maximum 18 % de l'actif du FPI et 5% au minimum investi en liquidités, en OPC monétaires français ou européens exposés à plus de 90 %, titres de créances négociables ou obligations d'état.

Tout éventuel non-respect de ces quotas sera traité conformément aux dispositions de l'article R 214-90 du Code monétaire et financier.

Pendant le temps nécessaire à la recherche des Actifs Immobiliers, à la réalisation des opérations d'audit et à l'exigibilité des échéances de VEFA ou de CPI ou de la validation des travaux, qui peut s'écouler entre la collecte des fonds et les acquisitions immobilières (ou la réalisation de travaux), lors de la création du FPI ou pendant le cours de sa vie, les sommes en attente d'investissements en Actifs Immobiliers seront intégralement investies dans des liquidités visées l'Article 3.3.4. ci-dessous.

Le FPI pourra également utiliser des instruments financiers à terme simples afin de se couvrir principalement des risques de taux.

Le FPI pourra utiliser des emprunts d'espèces dans la limite de 10 % (maximum) de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers conformément à l'article L 214-40 du Code monétaire et Financier.

Conformément à la réglementation applicable, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées en pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années à compter de l'agrément du FPI.

Ainsi, au cours des trois (3) premières années à compter de l'agrément du FPI, en période de collecte et jusqu'au premier investissement, la poche de liquidités pourra représenter 100% des actifs du fonds. Parallèlement, la poche immobilière pourra représenter 100% des actifs du fonds, une fois le premier investissement réalisé.

### 3.3.2. Stratégie adoptée sur la poche immobilière

L'allocation cible de la poche immobilière est de 82 % à 95 % maximum de l'actif du FPI. La poche immobilière est principalement constituée d'Actifs Immobiliers dans les conditions définies ci-après.

#### (a) Composition de la poche immobilière

Le FPI investira principalement dans des Actifs Immobiliers, équipés des biens meubles qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur fonctionnement ou leur usage dans le cadre de location de courtes durées. Il s'agira principalement de logements destinés à du co-living ou de la colocation haut de gamme et pourra être étendu à tout type de logements meublés, résidence étudiante notamment.

Les investissements porteront principalement sur des immeubles entiers, des lots de copropriété ou des lots de volume, détenus en direct ou en indirect par le FPI, en pleine propriété ou de manière indivise, existants ou achetés en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation. Ces investissements immobiliers pourront également être effectués sous forme de tout contrat de promotion immobilière (CPI) ou tout autre type de convention (contrats de vente à terme par exemple) en vue de leur construction et de rénovation, ou encore toute autre forme rappelée dans le tableau figurant au (b) ci-après.

Les Actifs Immobiliers seront principalement localisés en France, notamment proches des centres villes et des centres universitaires

Les critères de sélection des Actifs Immobiliers seront notamment :

- la situation géographique,
- l'état du rendement locatif, et d'éventuelles contraintes liées aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- le rendement net d'acquisition,
- la capacité d'adaptation de l'actif (perspective d'agrandissement, de restructuration).

#### (b) Allocation autorisée

ACTIFS ELIGIBLES	LIMITES D'INVESTISSEMENT SUR LA POCHÉ IMMOBILIERE
Actifs Immobiliers détenus en direct	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immeubles mentionnés au 1<sup>o</sup> du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier :</li> </ul>	Jusqu'à 100%

<p>1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;</p> <p>2° immeubles que l'OPCI fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;</p> <p>3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</p> <p>Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus par l'OPCI et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, à titre accessoire.</li> <li>• Les droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier étant détenus sous les formes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>1° la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>2° l'emphytéose ;</li> <li>3° les servitudes ;</li> <li>4° les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> <li>5° tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>6° les autres droits de superficie ;</li> <li>7° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par le FPI non cotées</b>	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code	Jusqu'à 100%

monétaire et financier respectant les conditions suivantes :

- 1° ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2° les immeubles et les droits réels satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ;
- 3° les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :
  - a) l'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;
  - b) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
  - c) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;
  - « d) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier qui sont gérés soit par la Société de gestion de portefeuille de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;
  - e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille, à transmettre à la Société de gestion de portefeuille de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment

de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 du Code monétaire et financier et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définie à l'article L. 214-81 du Code monétaire et financier.	
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par le FPI et non cotées</b>	
L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier figurant ci-dessus.	<b>Jusqu'à 20%</b>
<b>Participations immobilières dans des OPCI, OPPCI et dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent contrôlées par le FPI</b>	
Parts, actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes étrangers ayant un objet équivalent mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.	<b>Jusqu'à 10%</b>

### 3.3.4. Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidités sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers liquides tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations, négociées sur un marché réglementé ou régulé, émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE , par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie, les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat.

### **3.3.5. Stratégie de financement**

Le ratio maximum d'endettement du FPI, direct et indirect, bancaire et non bancaire, sera à tout moment inférieur ou égal à 40% de la valeur des Actifs Immobiliers (taux incluant le recours au crédit-bail).

L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute conformément aux dispositions résultant de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs est de 1,666.

Les établissements de crédit sollicités pour des emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne, partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

Dans le cadre des emprunts souscrits par le FPI et les sociétés qu'il détiendra, directement ou indirectement, il pourra octroyer toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » relevant des articles L. 214-41 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements.

Le FPI peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs autres que des Actifs Immobiliers.

La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre les risques de taux, telles que définies à l'article 3.3.6. ci-dessus.

### **3.3.6. Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture**

La couverture totale ou partielle du risque de taux pourra se faire par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de *swaps*) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré.

### **3.3.7. Comptes courants**

Le FPI peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont il détient au moins 5% du capital et sur lesquelles il exerce un contrôle significatif direct ou indirect.

## **3.4 Profil de risque**

Les Porteurs ayant souscrit des Parts du FPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessous, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

L'argent des Porteurs est investi dans des actifs immobiliers et des instruments sélectionnés par la Société de gestion de portefeuille. Nous attirons votre attention sur le fait que ces actifs seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs et que leur valeur pourra varier de

manière significative à la hausse comme à la baisse (notamment en fonction des conditions politiques, sociales, économiques et financières).

### **3.4.1. Principaux risques généraux**

#### ***(a) Risque de perte en capital***

Le FPI ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce, même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. L'investisseur ne devra pas réaliser un investissement dans le FPI s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

#### ***(b) Risque lié à l'endettement (effet de levier)***

Le FPI pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus, le ratio d'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect ne pouvant excéder 40% de la valeur des Actifs Immobiliers (taux incluant le recours au crédit-bail). Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte, ce qui pourra induire un risque de baisse de la Valeur Liquidative.

#### ***(c) Risque lié à la gestion discrétionnaire***

Le style de gestion pratiqué par le FPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que le FPI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance du FPI peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative du FPI peut enregistrer une performance négative.

#### ***(d) Risque de liquidité***

Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. Ces délais peuvent être allongés si ces ventes interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier. En conséquence, le FPI pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des immeubles à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance du FPI et aurait une incidence négative sur sa valeur liquidative.

Par ailleurs, la Société de gestion de portefeuille a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du FPI demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à douze pourcents (12%) de l'actif net total du FPI.

Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.

### **3.4.2. Risques liés à la stratégie d'investissement**

#### ***(a) Risques liés au marché immobilier***

Les investissements réalisés par le FPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par le FPI et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Immobiliers détenus par le FPI.

#### ***(b) Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers***

La valeur des Actifs Immobiliers est 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 ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative du FPI.

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

#### ***(b) Risque lié à la constitution du patrimoine***

Le FPI pourra, soit acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de promotion immobilière ou acquérir des immeubles en l'état futur d'achèvement ou plus généralement pourra engager des opérations de développement et de construction d'Actifs Immobiliers.

Ces opérations peuvent exposer le FPI à deux types de risques :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques liés à la non délivrance des autorisations administratives permettant la construction ;
- risque liés à l'absence de livraison ou d'achèvement de l'immeuble ;
- risques de défaillance du promoteur, vendeur, maître d'œuvre, entreprises générales ;
- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. Le FPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les contrats évoqués ci-dessus exposent à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyers, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

***(d) Risque de contrepartie***

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du FPI.

**(e) Risques financiers**

***(i) Risque de taux***

Malgré la politique de couverture du risque de taux, le FPI peut être exposé aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FPI. Une forte progression du coût de la dette peut engendrer une baisse de la Valeur Liquidative.

En outre, la variation des taux d'intérêt peut entraîner une dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable), le prix d'une obligation à taux fixe tendant, à titre d'illustration, à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

***(ii) Risque crédit***

Le FPI peut être investi en obligations publiques et ainsi être exposé au risque éventuel de dégradation de la signature de l'émetteur ou de défaillance de l'émetteur. Le niveau de risque de crédit est variable en fonction des anticipations, des maturités et du degré de confiance en chaque émetteur ce qui peut réduire la liquidité des titres de tel ou tel émetteur et avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative du FPI.

**3.4.3. Garantie ou Protection**

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ni de protection.

**3.5. Souscripteurs concernés - Profil de l'investisseur-type**

Les Parts peuvent être souscrites par tous souscripteurs personnes physiques exclusivement à l'exception des Clients US, et s'adresse plus particulièrement aux personnes physiques non professionnelles, qui, tout en souhaitant bénéficier du régime fiscal spécifique de la location en meublée non professionnelle (LMNP), recherchent (1) la performance d'un placement à long terme adossé principalement à des Actifs Immobiliers à usage d'habitation à rénover, meubler et louer sur des courtes durées situés en France, principalement dans les villes étudiantes, proche des centres villes et des centres universitaires.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le FPI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il 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 s'exposer uniquement aux risques du FPI.

La Société de gestion de portefeuille aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

#### **4. PARTS DU FPI**

Les Parts sont nominatives. Elles sont décimalisées au dix-millième et ne sont pas admises en Euroclear. Le FPI a trois catégories de Parts.

##### **4.1 Caractéristiques des Parts**

###### **(a) Nature du droit attaché aux Parts**

Les droits des Porteurs sont exprimés en Parts. Chaque Porteur dispose de droits financiers sur l'actif net et sur les produits du FPI proportionnellement au nombre de Parts qu'il possède.

La Société de gestion de portefeuille s'assurera que chaque Porteur bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de Parts qu'il possède. Aucun Porteur ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres Porteurs.

Dans la mesure où les Porteurs ont les mêmes droits, la Société de gestion de portefeuille considère que l'exigence de traitement équitable des Porteurs est respectée.

###### **(b) Précision sur les modalités de tenue de passif**

La tenue de passif est assurée par le Dépositaire.

###### **(c) Droit de vote**

La Société de gestion de portefeuille agit en toutes circonstances au mieux des intérêts du FPI et des Porteurs. Elle peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres, parts et actions détenus par le FPI.

##### **4.2 Catégorie de Parts**

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Fractionnement des parts
Parts A	FR0013531282	EUR	100 euros	20 000 euros		Dix Millième

					pas de minimum	
Part B	FR0013531290	EUR	100 euros	100 000 euros	pas de minimum	Dix Millième
Part C	FR0013531308	EUR	100 euros	1 000 000 euros	pas de minimum	Dix Millième

Les Parts A, telles que définies à l'article 1 du règlement du FPI, sont destinées à tout investisseur non professionnel, personne physique, soumis à l'impôt sur le revenu, et dont le montant minimum de souscription initiale est compris entre 20.000 euros et 99.999 euros, (les « **Porteurs A** »).

Les Parts B, telles que définies à l'article 1 du règlement du FPI, sont destinées à tout investisseur non professionnel, personne physique, soumis à l'impôt sur le revenu et dont le montant minimum de souscription initiale est compris entre 100.000 euros et 999.999 euros, (les « **Porteurs B** »).

Les Parts C, telles que définies à l'article 1 du règlement du FPI, sont destinées à tout investisseur non professionnel, personne physique, soumis à l'impôt sur le revenu et dont le montant minimum de souscription initiale est supérieur ou égal à 1.000.000 euros, (les « **Porteurs C** »).

Les Porteurs A, les Porteurs B et les Porteurs C sont ci-après désignés ensemble les « **Porteurs** ».

Les Porteurs s'engagent vis-à-vis du FPI et de la Société de gestion de portefeuille conformément aux termes du Bulletin de Souscription et seront liés par l'ensemble des stipulations du Prospectus.

Les Porteurs n'acquièrent, par la souscription ou l'achat de Parts, aucun droit direct sur les actifs du FPI et les investissements du FPI.

Les droits et les obligations des Porteurs sont tels que prévus dans le Prospectus, les documents constitutifs du FPI, en ce compris le DICI et le Règlement ainsi que le Bulletin de Souscription et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de ces documents.

L'attention des Porteurs est attirée sur le fait que le système judiciaire français permet, dans certains cas, la reconnaissance et l'exécution en France de décisions judiciaires étrangères comme si elles avaient été jugées par une juridiction française. Il n'appartient pas à la Société de gestion de portefeuille d'apprécier si une décision d'exequatur est recevable en France ou non et il est recommandé aux Porteurs qui voudraient avoir recours à cette procédure de se rapprocher de leur conseiller juridique.

### **4.3 Valeur Liquidative**

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total de Parts. Elle est déterminée sur la base d'une évaluation des actifs et passifs détenus à leur valeur de marché, selon les dispositions décrites à l'article 7. du Prospectus.

Les souscriptions et les rachats de Parts doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est établie trimestriellement le dernier jour calendaire de chaque trimestre au cours des trois (4) premières années à compter de la constitution du FPI (sauf prorogation d'un an par la Société de gestion de Portefeuille. La Valeur Liquidative sera par la suite établie le dernier jour calendaire de chaque semestre jusqu'au terme de la durée du fond (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »).

Elle est transmise à l'AMF le jour même de sa publication.

Exceptionnellement, la première Valeur Liquidative du FPI sera établie dès le dépôt initial des fonds conformément à l'article 5.1 de l'Instruction AMF n° 2011-23.

La publication de la Valeur Liquidative interviendra le quinzième (15<sup>ème</sup>) Jour Ouvré suivant le Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Elle est concomitamment publiée sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille ([www.olifanrealestate.copm](http://www.olifanrealestate.copm)). Elle peut être obtenue sur simple demande auprès de la Société de gestion de portefeuille.

### **4.4. Politique de liquidité du FPI**

Sous réserve de la Période de Blocage définie à l'Article 4.6.2.(a) et des articles relatifs à la suspension éventuelle des rachats lorsque le nombre total des demandes de rachat est supérieure à 12 % du Nombre Total de Parts, le FPI est un OPCVI ouvert et ses Parts sont émises et rachetées à la demande des Porteurs à la Valeur Liquidative sous les conditions de délais mentionnées ci-après.

### **4.5. Durée de placement recommandée**

La durée de placement recommandée est de 15 ans.

### **4.6 Modalités des souscriptions et de rachats**

#### **4.6.1. Souscription des Parts**

### **(a) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions**

Les demandes de souscription, exprimées en montant, sont pré-centralisées auprès de la Société de gestion de portefeuille au plus tard avant 10 heures (heure de Paris) trois (3) Jours Ouvrés avant la Date d’Etablissement de la Valeur Liquidative (la “**Date de Pré-Centralisation des Souscriptions**”) et sont centralisées par le Dépositaire au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant la Date d’Etablissement de la Valeur Liquidative (la “**Date de Centralisation des Souscriptions**”).

Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu). Par exception, la première Valeur Liquidative de chaque catégorie de Parts est le nominal de la Part. Le prix de souscription des Parts (le “**Prix de Souscription**”) est égal à la Valeur Liquidative établie conformément à l’article 4.3 augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription acquises et non acquises au FPI visées ci-après.

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d’un bulletin de souscription daté, signé et indiquant le montant de la souscription (le “**Bulletin de Souscription**”) ainsi que du paiement de la souscription. Pour les demandes de souscription en montant, le montant souscrit inclut, le cas échéant, le montant des commissions de souscription acquises et non acquises au FPI.

Les Porteurs seront informés du taux des commissions des commissions de souscription acquises et non acquises au FPI par simple consultation du site internet ([www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)) au plus tard à la date de Pré-Centralisation des Souscriptions.

*A titre d’exemple, un investisseur souhaitant souscrire des Parts pour une Date d’Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin devra faire parvenir son Bulletin de Souscription à la Société de gestion de portefeuille au plus tard le 27 juin à 10 heures (heure de Paris) pour transmission au Dépositaire au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le 29 juin. Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 30 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.*

### **(b) Montant minimum de souscription initiale**

Le montant minimum de la souscription initiale selon la catégorie de Parts est défini comme suit :

- Parts A : vingt mille (20 000) euros ;
- Parts B : cent mille (100 000) euros
- Parts C : un million (1 000 000) euros

### **(c) Déclaration de franchissement du seuil de 10 %**

Tout Porteur doit informer, au moment de la souscription, la Société de gestion de portefeuille dès qu’il franchit le seuil de 10% des Parts du FPI. Ce seuil est apprécié en fonction du Nombre Total de Parts émises par le FPI. Le Nombre Total de Parts est publié par la Société de gestion

de portefeuille sur son site Internet ([www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

**(d) Déclaration de franchissement de seuil de 20 %**

Tout Porteur est tenu d'informer la Société de gestion de portefeuille dès lors que sa participation franchit le seuil de 20 % de la totalité des Parts du FPI.

L'information du franchissement de seuil de 20 % doit être donnée par l'investisseur par lettre avec accusé de réception adressée à la Société de gestion de portefeuille lors de la souscription.

**(e) Délai de livraison-Règlement-Jouissance**

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Parts par le Dépositaire, sera au maximum de quinze (15) Jours Ouvrés. A titre d'exemple, les Parts souscrites à la Valeur Liquidative du 30 septembre 2021 seront livrées au plus tard le 21 octobre 2021.

La jouissance des titres commence au premier jour suivant la date d'établissement de la valeur liquidative utilisée pour créer les Parts.

Les Porteurs seront informés du calendrier de livraison des Parts à tout moment par simple consultation du site Internet ([www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com))

**(f) Libération des souscriptions**

La souscription des Parts est faite en montant, à cours inconnu, exprimé en euros. Elle est, par principe, effectuée en numéraire et sera intégralement libérée au plus tard à la Date de centralisation des Souscriptions. Les apports en nature en cours de vie sociale sont soumis à l'accord préalable de la Société de gestion de portefeuille et seront réalisés selon les modalités prévues dans le règlement du FPI.

Le Prix de Souscription des Parts est égal :

- *jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative dans les conditions définies à l'article 4.3 ci-avant, à la valeur nominale des Parts telle que définie à l'article 4.2 ci-dessus, augmenté, le cas échéant, des commissions de souscription acquises et non acquises visées à l'article 4.6.1 (g) et (h) ci-dessous ;*
- *à compter de la Date d'Etablissement de la première Valeur Liquidative jusqu'au dernier jour de la Date de Centralisation des Souscriptions, à la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions conformément à l'article 4.3 augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription acquises et non acquises visées à l'article 4.6.1 (g) et (h) ci-dessous.*

**(g) Commission de souscription non acquise au FPI**

La commission de souscription non-acquise au FPI est la suivante :

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions	Assiette	Taux barème
Commission de souscription non acquise au FPI	$\frac{\text{Valeur Liquidative}}{\text{Nombre de Parts souscrites}}$	Part A : 6 % maximum Part B : 4% maximum Part C : 3% maximum

**(h) Commission de souscription acquise au FPI**

Conformément à l'article 422-128 du RGAMF, une commission de souscription acquise au FPI sera prélevée lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par le FPI lors de l'acquisition ou de la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription, ayant pour objet de rétablir l'égalité entre les Porteurs du FPI dans les conditions définies ci-après, est entièrement acquise au FPI. Le taux de cette commission, applicable à toutes les Parts ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 15,5% maximum du Prix de Souscription des Parts souscrites.

Le taux de la commission de souscription acquise au FPI applicable aux souscriptions au cours d'un trimestre civil sera réactualisé en fonction 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, ainsi que de la durée moyenne de détention des Parts par les Porteurs.

Le taux pourra être également revu en fonction de la proportion des souscriptions faisant face à des rachats. En effet, seules les souscriptions augmentant le capital sont susceptibles de générer de nouveaux investissements.

Ainsi, la détermination du taux de commission de souscription acquise au FPI dépend principalement de l'objectif d'investissement du FPI et, par là même, du montant des droits que les investissements génèreront. Par ailleurs, ces commissions de souscription acquises au FPI ne sont pas négociables.

***Avertissement : L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau de commission maximum auquel est exposée le FPI.***

<b>Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux barème</b>
<b>Commission de souscription acquise au FPI</b>	Valeur Liquidative X Nombre de Parts souscrites	Part A : 15,5 % maximum Part B : 15,5% maximum Part C : 15,5% maximum

Le taux affiché est un taux maximum. Le taux de la commission de souscription acquise au FPI sera communiqué sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille ([www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)), , au moins dix (10) Jours Ouvrés avant la Date de Centralisation des Souscriptions correspondantes. Ce taux effectif sera également porté sur les Bulletins de Souscription.

#### **4.6.2. Rachat des Parts**

##### **(a) Période de Blocage**

Conformément à l'article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier, les rachats de Parts du FPI ne seront pas autorisés pendant un délai de cinq (5) ans après la constitution du FPI (la "**Période de Blocage**").

Passé ce délai, les demandes de rachat devront être adressées à la Société de gestion de portefeuille et seront centralisées par cette dernière et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu) dans les conditions décrites à l'Article 4.6.2.(c) ci-dessous. Elles portent sur un nombre entier de Parts ou sur des Parts décimalisées.

Le montant versé par Parts lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée des frais et commissions applicables, mentionnés ci-dessous.

##### **(b) Exécution partielle des demandes de rachat supérieures à 12% de l'actif net total du FPI**

A l'issue de la Période de Blocage, conformément aux dispositions de l'article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier et de l'article 422-134 -1 du RGAMF, dans l'hypothèse où un ou plusieurs Porteur(s) du FPI demande(nt) le rachat d'un nombre cumulé de Parts supérieur à douze pourcents (12%) de l'actif net total du FPI, calculé sur la base de la Valeur Liquidative précédent celle sur laquelle l'ordre devrait être exécuté, la ou les demande(s) de rachat de Parts du FPI pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total douze pourcents (12%) de l'actif net total du FPI. Si les ordres de

rachat émanent de plusieurs Porteurs, les demandes de rachat seront exécutées au prorata de la quote part de l'actif net total du FPI susceptible d'être rachetée pour chaque valeur liquidative par rapport à la quote part de l'actif net du FPI dont le rachat est demandé lors de la même Valeur Liquidative, sous réserve des précisions ci-après.

*A titre d'exemple, pour un actif net total du FPI de 150.000.000 euros, il pourra être procédé au rachat de 18.000.000 euros ( $150.000.000 * 12\%$ ) au cours de la même Valeur Liquidative. En cas de demande de rachat supérieure à 18.000.000 euros au cours de cette Valeur Liquidative (20.000.000 euros par exemple), il sera exécuté 0,90% de chaque demande de rachat (soit 18.000.000 euros / 20.000.000 euros).*

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de gestion de portefeuille, sauf instruction contraire du Porteur concerné.

Dans tous les cas, le(s) Porteur(s) dont la demande de rachat a été, partiellement, suspendue en application des stipulations ci-dessus exposées sera(ont) informé(s) par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception de la décision de la Société de gestion de portefeuille, de la justification de ladite décision ainsi que des modalités d'exécution fractionnée retenues. La fraction des ordres de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine date d'établissement de la Valeur Liquidative et représentée par la Société de Gestion dans les mêmes conditions que précédemment.

Cette limitation des demandes de rachat est mise en place pour toute la durée de vie du fonds à compter de la fin de la Période de Blocage.

Tout Porteur qui souhaite faire racheter ses Parts en informe la Société de gestion de portefeuille cinq mois au moins et au plus tôt le vingt-et-unième jour de ce cinquième mois, avant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative sur la base de laquelle il entend recevoir sa première quote-part de rachat dans la limite de 12% prévu à l'article 4.6.2 (b) ci-dessus. Il sera totalement désintéressé à la date de publication de la Valeur Liquidative semestrielle suivant celle utilisée pour le calcul de sa première quote-part de prix de rachat.

A titre d'illustration, après la Période de Blocage stipulée à l'article 4.6.2 (a) :

- un Porteur qui souhaite obtenir une première quote-part de prix de rachat sur la base de la Valeur Liquidative établie le 30 juin 2027 doit en informer la Société de gestion de portefeuille entre le 21 janvier et le 31 janvier 2027,
- il recevra sa première-part de prix de rachat dans un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication de la Valeur Liquidative du 30 juin 2027 et sur la base de cette Valeur Liquidative, soit au plus tard le 21 juillet 2027,
- il recevra le solde dans un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication de la Valeur Liquidative du 31 décembre 2027 et sur la base de cette Valeur Liquidative (, soit au plus tard le 21 janvier 2028.

Si un des délais ci-dessus ne correspond pas à un Jour Ouvré, le délai indiqué est reporté au Jour Ouvré suivant.

### **(c) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des rachats**

Les ordres de rachat sont pré-centralisés auprès de la Société de gestion de portefeuille et centralisés par le Dépositaire.

Les demandes de rachat, à l'issue de la Période de Blocage stipulée à l'article 4.6.2 (a), doivent être adressées à la Société de gestion de portefeuille au plus tard avant 10 heures (heure de Paris) le dernier jour du cinquième mois avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Pré-Centralisation des Rachats**") pour transmission au Dépositaire au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu), pour la partie n'excédant pas les 12% de l'actif net total du FPI (tel que précisé au 4.6.2 (b)), et pour le solde sur la base de la Valeur Liquidative suivant celle utilisée pour le versement de la première quote part de prix de rachat.

Les demandes de rachat sont effectuées en nombre de Parts (exprimé en nombre entier ou en dix-millième).

Le montant versé par Parts lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des frais et commissions de rachat acquises ou non au FPI, mentionnés à aux articles 4.6.2 (e) et 4.6.2 (f) du Prospectus.

*A titre d'exemple, un Porteur souhaitant faire racheter ses Parts pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin 2027 devra faire parvenir son ordre de rachat à la Société de gestion de portefeuille au plus tard le 31 janvier 2027 à 10 heures (heure de Paris) pour transmission au Dépositaire au plus tard à 12 heures (heure de Paris) le 29 juin 2027. Cet ordre de rachat sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 30 juin 2027. L'attention des Porteurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un Porteur le 30 juin 2027 (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 30 juin 2027, mais sur celle établie le 31 décembre 2027. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés, auquel cas le délai correspondant est reporté au Jour Ouvré suivant ou si les gates définies à l'article 4.6.2(b) sont activées par la Société de gestion de portefeuille.*

### **(d) Délais de règlement**

A l'issue de la Période de Blocage mentionnée à l'Article 4.6.2(a), le délai courant de rachat des Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par la Société de gestion de portefeuille, est au maximum de 15 (quinze) Jours Ouvrés, sous réserve de la publication de la Valeur Liquidative.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable sera précisé à tout moment par la Société de gestion de portefeuille par courrier électronique adressé à chaque porteur.

**(e) Commission de rachat acquises**

Les demandes de rachats sont exclues pendant toute la durée de la Période de Blocage. A l'issue de la Période de Blocage, il sera appliqué une commission de rachat acquise au FPI lors de toute exécution d'une demande de rachat d'un Porteur de tout ou partie de ses Parts.

Le taux effectif de cette commission peut varier d'une valeur liquidative à l'autre et demeure identique pour toute catégorie de Parts.

Commission de rachat acquise au FPI	Assiette	Taux
Parts	Valeur Liquidative x Nombre de Parts rachetées	2% de la fin de la période de blocage jusqu'à la fin de la 13e année suivant la constitution du FPI

**(f) Commission de rachat non-acquise au FPI**

Il n'existe pas de commission de rachat non-acquise au FPI.

Commission de rachat non-acquise au FPI	Assiette	Taux
Parts	Valeur Liquidative x Nombre de Parts rachetées	Part A : Néant Part B : Néant Part C : Néant

Le taux effectif de cette commission de rachat sera transmis aux porteurs au plus tard à la date de Pré-centralisation des Rachats.

**5. FRAIS – COMMISSIONS**

***Avertissement*** : L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau des frais directs et indirects (maximum) est exposée le FPI.

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
	Actif net	<b>Part A :</b>

<p><b>Frais de fonctionnement et de gestion</b></p>	<p>Valeur Globale des Actifs Gérés</p>	<p>2 % TTC maximum, dont 1,45% TTC de frais de gestion</p> <p><b>Part B :</b> 1,80 % TTC maximum, dont 1,20% TTC de frais de gestion</p> <p><b>Part C :</b> 1,60 % TTC maximum, dont 1% TTC de frais de gestion</p> <p style="text-align: center;">***</p> <p><b>Part A :</b> 1,20 % TTC maximum, dont 0,87% TTC de frais de gestion</p> <p><b>Part B :</b> 1,08 % TTC maximum, dont 0,72% TTC de frais de gestion</p> <p><b>Part C :</b> 0,96% TTC maximum, dont 0,60% TTC de frais de gestion</p>
<p><b>Frais d'exploitation immobilière</b></p>	<p>Actif net</p> <p>Valeur Globale des Actifs Immobiliers Gérés</p>	<p>2,60% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années</p> <p>1,56% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années</p>
<p><b>Commission de surperformance</b></p>	<p>Actif net</p>	<p>20 % TTC (et 16,67% HT) au-delà d'un TRI de 4%, coupon inclus (Prélèvement lors de la dernière valeur liquidative du FPI)</p>

		TRI de la valeur liquidative au pair jusqu'à la cession du dernier actif*
<p><b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b></li> <li>- <b>Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement sur actifs immobiliers</b></li> <li>- <b>Commissions de mouvement liées aux opérations d'arbitrage sur actifs immobiliers</b></li> <li>- <b>Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers prélevées par le dépositaire</b></li> </ul>	<p>Montant de l'acquisition ou de la cession selon le cas</p> <p>Prix d'acquisition ou prix de la VEFA (hors taxes, hors droits et hors frais) des Actifs Immobiliers acquis au prorata de leur détention par le FPI</p> <p>Prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) des Actifs Immobiliers cédés</p> <p>Ordre de souscription/rachat</p>	<p>15% TTC maximum</p> <p>Tranche prix acquisition HD inférieur à 2 M€ - 4% HT : 4,80% TTC</p> <p>Tranche prix acquisition HD entre 2 M€ - 10M€ - 2,50% HT : 3,00 % TTC</p> <p>Tranche prix acquisition HD &gt; 10M€- 1,50% HT : 1,80%</p> <p>2,40% TTC (2,00% HT) maximum</p> <p>Commission par ordre (forfaitaire) : 20 €HT maximum (voir conditions dépositaire) €HT maximum (voir conditions dépositaire)</p>

\* La commission de surperformance ne sera prélevée que lorsque le fonds sera dissous après la liquidation de l'ensemble des actifs en portefeuille.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés au FPI, le Porteur pourra se reporter au rapport annuel du FPI.

L'attention des Porteurs est attirée 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. Par ailleurs, le FPI supporte l'ensemble des frais relatifs à sa constitution.

### **5.1. Frais de fonctionnement et de gestion**

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

- gestion du FPI (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général du FPI 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 du FPI, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1°) à 3°) et 5°) du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion de portefeuille, le FPI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration du FPI et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, des experts comptables, du délégué de la gestion comptable, conseils fiscaux et juristes éventuels, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des Experts Immobiliers pour les Actifs Immobiliers.

Chaque année, le taux réel de l'exercice précédent figure dans le rapport annuel du FPI.

### **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 (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie du FPI et des conditions de marché.

Le FPI 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 du FPI:

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

Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois (3) années suivantes.

### **5.3. Commission de surperformance**

Cette commission couvre l'ensemble des diligences effectuées par la Société de gestion de portefeuille afin d'accroître la performance du FPI. Elle est prélevée à la dernière valeur liquidative du fonds, sur l'éventuelle plus-value globale réalisée après dissolution du véhicule et liquidation de l'ensemble des actifs en portefeuille au-delà d'un seuil préalablement défini et atteint par le taux de rendement interne (TRI), comme indiqué au tableau ci-dessus.

A chaque Date d'Etablissement de Valeur Liquidative, cette commission fait l'objet d'inscriptions ou de reprises de provisions comptables selon que le TRI, généré entre la Date de Constitution du FPI et la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative considérée, atteint 4% ou pas :

- Si c'est le cas, le FPI inscrit une provision d'un montant égal à 20% TTC de la surperformance au-delà d'un TRI de 4% prenant en compte les dividendes versés, l'éventuelle plus-value calculée par différence entre la valeur d'expertise hors droits à la Date d'Etablissement de Valeur

Liquidative considérée et le prix de revient de l'actif, ainsi que le boni de liquidation, lequel prend en compte les frais de cession prévisionnel ;

- Si ce n'est pas le cas, le FPI reprend les éventuelles provisions précédentes.

Le montant définitif de la commission de surperformance est provisionné et fixé dans les comptes de clôture de liquidation un Jour Ouvré avant la date de convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de clôture de la liquidation du fonds en tenant compte de l'éventuelle dernière distribution à recevoir par les associés à l'issue de ladite assemblée. Ce montant est notamment calculé, non plus sur la base de la valeur d'expertise, mais sur le prix de cession réel de l'actif.

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

L'ensemble de ces différents frais font l'objet d'une présentation dans le rapport annuel.

##### **5.4.1. Frais liés aux opérations sur les Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur les Actifs Immobiliers**

Les frais suivants liés aux opérations de transaction 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.

#### **5.4.2. Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur les Actifs Immobiliers**

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

Elles sont déterminées par un taux assis sur le montant de la transaction : pour les acquisitions, il s'agit du montant HT de l'investissement, droits et frais exclus ; pour les cessions, du prix net vendeur, droits et frais déduits.

Le barème/taux de ces commissions de mouvement sont détaillés dans le tableau figurant ci-dessus.

#### **5.4.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières**

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

Des commissions de mouvement et/ou des frais d'intermédiation sur titres financiers (courtage, etc.), prélevés sur l'actif du FPI, peuvent être perçues sur chaque opération notamment par le Dépositaire.

L'assiette et le barème/taux de ces commissions et/ou frais sont détaillés dans le tableau figurant ci-dessus.

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

#### **5.4.4. Frais indirects**

Les frais indirects comprennent les frais supportés par le FPI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés au FPI, il convient de se reporter au rapport annuel.

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**

### **6.1. Société de gestion de portefeuille**

La gestion du FPI est assurée par la Société de gestion de portefeuille conformément à l'orientation définie dans le Prospectus.

La Société de gestion de portefeuille agit en toutes circonstances au mieux des intérêts du FPI et des Porteurs. Elle peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres, parts et actions détenus par le FPI.

### **6.2. Conseil de surveillance**

Conformément à l'article L. 214-73 du Code monétaire et financier, l'organe de gouvernance du FPI est le conseil de surveillance (le « **Conseil de Surveillance** »).

Les règles applicables au Conseil de Surveillance sont détaillées dans le Règlement du FPI.

#### **6.2.1. Composition**

Le Conseil de Surveillance est composé de deux (2) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, dont un président élu par les membres.

Une personne physique ou morale ne peut exercer simultanément plus de cinq (5) mandats en qualité de membre du Conseil de Surveillance d'un fonds de placement immobilier.

L'exercice d'un mandat de membre du Conseil de Surveillance est incompatible avec toute autre fonction susceptible de créer un conflit d'intérêts.

#### **6.2.2. Modalités de désignation des membres**

Les élections des membres du Conseil de Surveillance ont lieu au moins tous les trois ans. La Société de gestion de portefeuille procède à un appel à candidatures qu'elle publie sur son site ainsi que dans le document d'information périodique dans le cadre de l'élection des membres du Conseil de Surveillance,

Les Porteurs intéressés présentent leur candidature à la Société de gestion de portefeuille dans un délai de trois (3) mois suivant la publication de l'appel à candidature. La candidature comporte les informations permettant de justifier de l'indépendance du candidat à l'égard de la Société de gestion de portefeuille et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article R. 214-43 du Code monétaire et financier.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables à leur élection. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de Parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de Parts, le candidat le plus âgé.

Le président du Conseil de Surveillance est élu à la majorité simple au cours de la première réunion suivant l'élection ou la désignation des nouveaux membres.

### **6.2.3. Durée du mandat**

La durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de trois (3) ans.

Le mandat est renouvelable deux (2) fois.

En cas de décès ou de démission d'un membre du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil de surveillance restants sont tenus de désigner à titre provisoire, dans un délai de trois mois à compter du jour où la vacance s'est produite, un nouvel membre du Conseil de Surveillance. Sont nommés les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix à la précédente élection après ceux déjà nommés membres du Conseil de Surveillance.

### **6.2.4. Fonctionnement**

Le Conseil de Surveillance se réunit au moins deux fois par exercice sur convocation de son président ou sur demande motivée d'un tiers au moins de ses membres.

La première réunion du Conseil de Surveillance suivant la Date de Constitution du FPI se tient au plus tard dans les douze mois de l'agrément du FPI.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Chaque membre est titulaire d'un droit de vote. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

### **6.2.5. Attributions et Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance est chargé du suivi de la gestion du FPI.

Le Conseil de Surveillance ne peut pas s'immiscer dans la gestion du FPI. Ses membres sont tenus à la discrétion sur les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le président du Conseil de Surveillance.

Chaque fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, le Conseil de Surveillance établit un rapport rendant compte de sa mission. A l'occasion de l'élaboration de ses rapports, le Conseil de Surveillance peut demander toute information complémentaire à la Société de gestion de portefeuille, qui est tenue de répondre par écrit dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés.

Les rapports du Conseil de Surveillance sont tenus à la disposition des Porteurs au siège de la Société de gestion de portefeuille et sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion de portefeuille.

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité à raison des actes de la gestion et de leur résultat.

#### **6.2.6. Allocation et rémunération du Conseil de Surveillance**

Pour chaque exercice, les dépenses de fonctionnement du Conseil de Surveillance sont fixées à un montant maximum de 5 000 euros.

A concurrence de ce montant, ces dépenses sont prises en charge par le FPI sur la base de justificatifs transmis par le président du Conseil de Surveillance à la Société de gestion de portefeuille.

### **7. ÉVALUATION - COMPTABILISATION**

#### **7.1. Principe**

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 méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social commencera le jour de la création du FPI et se terminera le 31 décembre 2021.

#### **7.2. Méthode de comptabilisation**

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu encaissé lié aux loyers courus pour l'ensemble des Actifs Immobiliers.

#### **7.3. Compte de régularisation des revenus**

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Porteurs par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

#### **7.4. Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

##### **7.4.1. Actifs immobiliers**

La Société de gestion de portefeuille évalue les Actifs Immobiliers du FPI à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative en qualité d'expert en évaluation au sens de l'article L214-24-15 2° du Code monétaire et financier, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée par deux experts immobiliers selon les modalités précisées ci-après.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur de marché, hors taxes et hors droits.

**(a) Immeubles et droits réels détenus directement par le FPI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles le FPI détient une participation directe ou indirecte**

Conformément à l'article 423-13 du RGAMF, au moins deux fois par an et à six mois d'intervalle, chaque Actif Immobilier est évalué. Par ailleurs, une fois par an, chaque Actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière.

Le FPI désigne deux experts immobiliers (dénommés respectivement ci-après E1 et E2) dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts (E1) réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet expert est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier expert (E1) fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second expert (E2).

Il est organisé une rotation des experts immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'expert E1 sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'expert E2 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E1. En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'expert E2 tandis que l'expert E1 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E2.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de gestion de portefeuille et celles déterminées trimestriellement par les deux experts sont documentés.

**(b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels le FPI détient une participation**

La Société de gestion de portefeuille établit la valeur de la participation et les experts immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces Actifs Immobiliers retenue par la Société de gestion de portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net du FPI s'appuiera sur les travaux des experts immobiliers et de la Société de gestion de portefeuille.

### **(c) Valorisation des immeubles en cours de construction et/ou de rénovation**

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle.

La valeur actuelle d'un immeuble en cours de construction correspond à sa valeur de marché en l'état au jour de l'évaluation.

La mise en valeur actuelle tient compte des éléments de prudence suivants :

- elle ne peut être faite que si elle peut être déterminée de façon fiable, sachant qu'en principe, cette valeur peut être considérée comme fiable à partir du moment où les experts peuvent procéder à une évaluation. Dans le cas contraire, l'Actif Immobilier devrait être maintenu à son coût sauf éléments probants.
- elle doit tenir compte des incertitudes liées au fait que l'immeuble est en cours de construction et qu'il existe encore des risques et incertitudes jusqu'à la livraison de l'immeuble. Ces éléments seront en principe pris en compte dans l'approche de valorisation retenue par l'expert.

En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

La Société de gestion de portefeuille évalue les Actifs Immobiliers du FPI à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs réalisée par les experts immobiliers et la Société de gestion de portefeuille selon les modalités précisées ci-dessus.

#### **7.4.2. Avances en compte-courant**

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

#### **7.4.3. Endettement**

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des autres actifs, sera diminuée du montant de l'endettement du FPI tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement du FPI se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

#### **7.4.4. Actifs financiers**

La Société de gestion de portefeuille évalue les actifs financiers du FPI à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative.

Les parts ou actions d'OPCVM dans lesquels la trésorerie du FPI sera investie sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

## **8. REGIME FISCAL**

***Avertissement : “La taxation des revenus du FPI et des plus-values constatées lors du rachat des Parts est fonction de sa nature juridique (FPI) et du régime fiscal du Porteur. Le régime fiscal peut faire l’objet de modifications ultérieures”.***

Une note sur le régime fiscal des OPCVI est à la disposition des investisseurs sur demande écrite auprès de la Société de gestion de portefeuille.

Les informations délivrées par la Société de gestion de portefeuille ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'imposition des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle.

Afin de déterminer le régime fiscal applicable aux plus-values de cession d'Actifs immobiliers meublés réalisées et distribuées par le FPI, il sera présumé que les investisseurs relèvent du statut des loueurs en meublé non professionnels.

Tout investisseur relevant du statut de loueur en meublé professionnel s'engage à informer la Société de gestion de portefeuille avant le début de l'année civile considérée.

En cas de cession d'un Actif immobilier par le FPI et lorsqu'un investisseur relève du statut de loueur en meublé professionnel, le FPI ne versera pas au Trésor le montant correspondant à l'imposition qui aurait été due par l'investisseur s'il avait eu le statut de loueur en meublé non professionnel. Ce montant sera conservé par le FPI jusqu'à la confirmation du statut de loueur en meublé professionnel dudit investisseur pour l'année civile considérée via la réception, par la Société de gestion de portefeuille, de la déclaration de revenus de l'investisseur attestant de son statut de loueur en meublé professionnel. Le FPI sera ainsi en mesure de régulariser le montant dû lors de l'imposition des revenus de cession de l'Actif immobilier sans pénalités ni intérêts de retard (sous réserve des cas visés à l'article 1729 du Code général des impôts) si l'investisseur ne confirmait pas son statut de loueur en meublé professionnel.

Nous vous recommandons de vous rapprocher de votre propre conseil fiscal pour évaluer, par rapport à votre situation personnelle, les conséquences fiscales d'un investissement dans le FPI.

## **9. AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES**

Les montants de distribution sont décidés chaque année par la collectivité des Porteurs conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le FPI a pour objectif d'apporter à ses Porteurs des revenus annuels représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent et tels que traduits dans les comptes de l'exercice clos au 31 décembre établi par la Société de gestion de portefeuille, certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par la collectivité des Porteurs. Un dividende au titre d'un exercice pourra être réglé dans un délai maximal de cinq (5) mois suivant la clôture dudit exercice.

La Société de gestion de portefeuille pourra décider de distribuer des acomptes en cours d'exercice.

## **10. INFORMATION DES PORTEURS**

Les documents d'information relatifs au FPI sont constitués :

1. du rapport annuel comprenant notamment conformément à l'article 422-169 du RGAMF, le rapport de gestion, les comptes annuels, le rapport du commissaire aux comptes ;
2. des documents d'information périodiques.

Ces documents d'information sont disponibles sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille ([www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)),

### **10.1 Rapport annuel**

Le rapport annuel de gestion présente l'ensemble des informations prévues à l'article R. 214-123 du Code monétaire et financier.

### **10.2 Documents d'information périodiques**

Conformément à l'article 422-184 du RGAMF, le FPI établit un document d'information périodique dénommé "rapport semestriel" à la fin du premier semestre de l'exercice.

Ce document d'information sera publié au plus tard dans un délai de huit (8) semaines à compter de la fin de chaque semestre.

### **10.3 Autres informations**

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 du FPI et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une (1) semaine sur simple demande écrite du Porteur auprès de :

Olifan Real Estate  
45 quai des Chartrons  
33 000 Bordeaux

Ces documents sont également disponibles sur le site Internet ([www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com))

Toute demande d'information relative au FPI peut être transmise à l'adresse de correspondance suivante :

Olifan Real Estate  
45 quai des Chartrons  
33 000 Bordeaux

Il est recommandé de prendre connaissance du Prospectus préalablement à toute décision de souscription.

#### **10.4 Lieu de publication de la Valeur Liquidative**

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

La Valeur Liquidative et le nombre de Parts émises par le FPI sont consultables par les Porteurs à tout moment sur le site Internet ([www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com))

#### **10.5 Entité en charge de la centralisation des ordres**

Les ordres de souscription et de rachat des Parts sont pré-centralisés par la Société de gestion de portefeuille à l'adresse suivante :

Olifan Real Estate  
45 quai des chartrons  
33 000 Bordeaux

Les ordres de souscription et de rachat des Parts sont ensuite centralisés par le Dépositaire à l'adresse suivante :

ODDO BHF SCA  
12 boulevard de la Madeleine  
75440 Paris Cedex 09

► Le FPI a été créé le 10 février 2021

Il a été agréé par l'AMF le 29 janvier 2021 sous le numéro d'agrément FPI20210001

► Date d'édition du présent document : 31 octobre 2023

**Le présent Prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription.**

## DÉFINITIONS

<b>Actif Immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1°) à 5°) du Code monétaire et financier.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Bulletin de Souscription</b>	Désigne le bulletin de souscription devant être signé par chaque Porteur lors de la souscription de Parts, tel que défini à l'article 4.6.1 (a).
<b>Centralisateur</b>	Désigne le centralisateur des ordres de souscription et de rachat, ODDO BHF SCA.
<b>Cession de Parts</b>	Désigne toute vente, cession, transfert, échange, apport, nantissement, charge ou affectation en garantie, sous quelque forme que ce soit par un Porteur de tout ou partie de ses Parts.
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	Désigne les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, ou tout autre jour selon les conditions fixées dans l'article 4.3.
<b>Date de Centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.6.1 (a).
<b>Date de Pré-Centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date limite de réception par la Société de gestion de portefeuille des ordres de souscription telle que définie à l'article 4.6.1 (a).
<b>Date de Centralisation des Rachats</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.6.2.(c).
<b>Date de Pré-Centralisation des Rachats</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par la Société de gestion de portefeuille telle que définie à l'article 4.6.2.(c).
<b>Date de Constitution</b>	Désigne la date de signature des statuts par le ou les Porteur(s) fondateurs.
<b>Déléataire de la gestion comptable</b>	Désigne <b>BDO Real Estate</b> , Société par actions simplifiée, au capital de 2000 € dont le siège social est situé Tour La Marseillaise 2 bis boulevard Euroméditerranée quai d'Arenc - 13002 Marseille.
<b>Dépositaire /Conservateur</b>	Désigne <b>ODDO BHF SCA</b> 12 boulevard de la Madeleine 75440 Paris Cedex 09

<b>Expert(s) Immobilier(s)</b>	Désigne(nt) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Jones Lang Lasalle Expertises</b>, société par actions simplifiée au capital de 37 000 € dont le siège social est situé 40-42, rue de la Boétie - 75008 Paris</li> <li>• <b>Crédit Foncier Expertises</b>, société par actions simplifiée au capital de 400 000 € dont le siège social est situé 19, rue des Capucines – 75001 Paris</li> </ul>
<b>FIA</b>	Désigne un fonds d'investissement alternatif au sens de l'article L. 214-24 du Code monétaire et financier.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne un jour où les banques sont ouvertes à Paris, à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés légaux en France.
<b>Nombre Total de Parts</b>	Désigne le nombre total de Parts du FPI en circulation.
<b>OPCI</b>	Désigne les organismes de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>OPPCI</b>	Désigne les organismes professionnels de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-148 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Parts(s)</b>	Désigne une ou plusieurs Part(s) du FPI.
<b>Prix de Souscription</b>	Désigne le prix de souscription des Parts défini à l'article 4.6.1 (a).
<b>Prospectus</b>	Désigne ensemble le prospectus et le règlement du FPI.
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
<b>Société de gestion de portefeuille</b>	Désigne la société <b>Olifan Real Estate</b> , SARL agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le n° GP-20230016, dont le siège social est situé 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 840 293 716.
<b>FPI</b>	Fonds de placement immobilier

**Teneur de registre des Parts**

Désigne **ODDO BHF SCA**  
12 boulevard de la Madeleine  
75440 Paris Cedex 09

**Valeur Liquidative**

Désigne la valeur liquidative de chaque Parts, déterminée en divisant l'actif net du FPI par le Nombre Total de Parts selon la méthode définie dans le Prospectus.

**Valeur Globale des Actifs Gérés**

Désigne la somme (i) du total des valeurs d'actifs détenus directement par le FPI telles qu'elles figurent à son bilan (hors la valeur nette réévaluée des filiales (ii)) et (ii) pour les filiales éventuelles, du total des valeurs actuelles des Actifs Immobiliers desdites filiales telles qu'elles résultent des dernières valeurs d'expertise utilisées pour le calcul de la Valeur Liquidative ; pour plus de précisions il convient de se référer à note de l'ASPIM et de l'AFG du 28 septembre 2012.

**Valeur Globale des Actifs Immobiliers gérés**

Désigne la somme (i) du total des valeurs des Actifs Immobiliers détenus directement par le FPI tel qu'il ressort des valeurs d'expertises établies par l'évaluateur immobilier et (ii) pour les filiales éventuelles, du total des valeurs des actifs immobiliers desdites filiales tel qu'il ressort des valeurs d'expertises établies par l'évaluateur immobilier, au prorata de la détention ; pour plus de précisions il convient de se référer à note de l'ASPIM et de l'AFG du 28 septembre 2012.