

## PROSPECTUS DU FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

# SILVER GENERATION

### AVERTISSEMENT :

*L'OPCI détient directement et / ou indirectement des biens immobiliers dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois dans les conditions prévues dans le Prospectus. Par ailleurs, la somme que vous récupérez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.*

## I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'OPCI

### 1.1 Forme juridique

L'OPCI prend la forme d'un Fonds de Placement Immobilier ("FPI").

### 1.2 Dénomination

SILVER GENERATION

### 1.3 Date de création du FPI et durée de vie

FPI créé le 10/10/2016 pour une durée de **99 ans**.

Agréé par l'Autorité des marchés financiers le 28/06/2016 (numéro d'agrément FPI20160001)

Date d'édition du présent document : 03/05/2019

### 1.1 Synthèse de l'offre de gestion

Catégorie de part	Parts A	Parts AC	Parts P	Parts « SENIORS PIERRE »	Parts I
Souscripteurs concernés	Compagnies d'assurance pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent	Compagnies d'assurance pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent	Souscripteurs souscrivant en direct ou en compte titre	Souscripteurs du réseau Domitys Invest souscrivant en direct ou en compte titre	Institutionnels et personnes morales <sup>1</sup>
Montant nominal	1 000 €	1 000€	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Minimum de souscription initiale	1 Part	1 Part	1 Part	1 Part	200 Parts <sup>2</sup>
Minimum de souscription ultérieure	0,00001 Part	0,00001 Part	0,00001 Part	0,00001 Part	1 Part
Code ISIN	FR0013142551	FR0013442993	FR0013142544	FR0013201860	FR0013142569
Devise de libellé	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

### 1.4 Information des Investisseurs

Le dernier rapport annuel, le dernier rapport du conseil de surveillance, le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de l'OPCI ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées sont adressés gratuitement sur simple demande du Porteur dans un délai de huit (8) jours ouvrés auprès de :

#### A Plus Finance :

8 rue Bellini

75116 Paris

e-mail : [middleoffice@aplusfinance.com](mailto:middleoffice@aplusfinance.com)

Sauf mise à disposition sur le site Internet d'A PLUS FINANCE, toute demande d'information relative à l'OPCI peut être adressée à ce même contact.

<sup>1</sup> Sauf dérogation de la Société de Gestion

<sup>2</sup> Sauf dérogation de la Société de Gestion.

Les derniers documents annuels ainsi que la composition des actifs seront adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite du Porteur.

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué gratuitement par courrier ou email avec accusé de réception aux Porteurs qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel du FPI.

## II. ACTEURS DE L'OPCI

<b>Société de Gestion</b>	L'OPCI est géré par A Plus Finance, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 20/11/1998 sous le numéro : GP98-51 dont le siège social est 8 rue Bellini, 75116 Paris, immatriculée sous le numéro 420 400 699 au RCS Paris (la " <b>Société de Gestion</b> ").  Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, A Plus Finance dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.
<b>Dépositaire / teneur de compte / conservateur / teneur de registres</b>	Le Dépositaire de l'OPCI est la société ODDO & Cie, 12 boulevard de la Madeleine, 75440 Paris Cedex 09. Les missions confiées à ODDO & Cie en tant que Dépositaire sont, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers du FPI ;</li> <li>• le contrôle de la régularité des décisions du FPI et de la Société de Gestion ;</li> <li>• le contrôle de l'inventaire des Actifs Immobiliers du FPI et des créances d'exploitation ; et</li> <li>• la conservation et l'administration des Parts inscrites en compte (tenue des registres).</li> </ul>
<b>Commissaires aux comptes</b>	Le commissaire aux comptes de l'OPCI est la société PRICEWATERHOUSECOOPERS, 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly sur Seine, représenté par Fabrice Bricker. Le Commissaire au compte est en charge de la certification des comptes de l'OPCI et atteste l'exactitude de l'information périodique publiée.
<b>Commercialisateurs</b>	Réseaux bancaires et CIF. Les commercialisateurs sont en charge de la commercialisation des Parts de l'OPCI auprès des investisseurs potentiels.
<b>Déléataire de la gestion administrative et comptable</b>	La gestion administrative et comptable est confiée à : European Fund Administration France SA, 17 rue de la Banque, 75002 Paris. Le Déléataire de la gestion administrative et comptable est essentiellement en charge des missions suivantes (de façon non limitative) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• élaborer les valeurs liquidatives bimensuelles de l'OPCI et leur transmission à la Société de Gestion et au Dépositaire ;</li> <li>• enregistrement et traitement comptable de toutes les opérations concernant l'OPCI ;</li> <li>• établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe) ;</li> <li>• production d'éléments comptables relatifs aux documents d'information périodiques à l'usage des Porteurs.</li> </ul>
<b>Centralisateur</b>	Désigne la société ODDO & Cie, 12 boulevard de la Madeleine, 75440 Paris Cedex 09, par délégation de la Société De Gestion Le Centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de l'OPCI.
<b>Experts externes en évaluation</b>	Les deux experts externes en évaluation sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immogroup Consulting, ayant son siège social 21 rue Le Sueur, 75116 Paris ; et</li> <li>• A2F Expancam, 21 rue des Genêts 94310 Orly.</li> </ul> Les experts externes en évaluation sont en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Biens Immobiliers.
<b>Conseillers</b>	Néant
<b>Courtier principal</b>	Néant

## III. LA POLITIQUE DE GESTION DE L'OPCI

### 3.1 Objectif de gestion

Le FPI a pour objectif de proposer à ses souscripteurs une revalorisation de la valeur des Parts souscrites ainsi qu'une distribution régulière de revenus.

Le FPI investira majoritairement, directement ou indirectement, dans des Biens Immobiliers ayant une destination de résidences services pour seniors non médicalisées, accompagnés de biens meubles qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur usage ou leur exploitation, ainsi que dans des actifs financiers relevant majoritairement du secteur immobilier.

Les Biens Immobiliers ainsi que les actifs financiers seront sélectionnés en fonction des perspectives de rendement et de valorisation, valorisation telles qu'estimées par la société de gestion.

Les investissements seront choisis par la Société de Gestion en fonction des opportunités tout en tenant compte des flux de souscriptions et de rachats de sorte à y répondre dans les meilleures conditions.

L'OPCI a pour objectif de réaliser une performance annuelle moyenne de 4%, calculé sur la durée de placement recommandée de 8 ans.

Cet objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance de l'OPCI.

Ces objectifs sont associés à des objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Ainsi, la prise en compte de ces critères ESG permet de mesurer et de contribuer à une démarche de Développement Durable.

Il est rappelé que l'OPCI se classe comme un produit dit « Article 8 » du Règlement SFDR.

Les objectifs recherchés par l'application des critères ESG sont les suivants :

Environnement :

- Energie et carbone : Suivre et réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées des actifs existants
- Biodiversité : Préserver au mieux la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son environnement et la mise en place de solution de préservation
- Eau : Suivre et réduire les consommations d'eau
- Déchets : assurer une gestion performante des déchets
- Certification et labels : investir dans des résidences certifiées (avoir au moins une certification environnementale et/ou sociale par actif)

Social :

- Assurer la santé et le confort des usagers, notamment par l'accessibilité à des espaces végétalisés et la promotion d'une activité sportive ainsi que la mise à disposition de services
- Favoriser le lien social des usagers
- Mobilité : proposer des solutions de mobilité douce (proximité aux transports en commun, mise en place de navette, covoiturage)
- Services : proposer des services complets et de qualité
- Insertion sociale : promotion de l'insertion sociale

Gouvernance :

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement : Implication des parties prenantes via la mise en œuvre de charte environnementale
- Résilience de chaque actif
- Sensibilisation des parties prenantes au regard des critères ESG et considération des usagers
- Existence d'une stratégie de gestion de crise

La démarche ESG vise à l'amélioration globale de la note ESG du Fonds :

- pour la poche d'actifs immobiliers dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale du Fonds : assurer à minima le maintien de la note ESG
- pour la poche d'actifs immobiliers dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale du Fonds : assurer l'amélioration à moyen terme (3 ans) de la notation ESG moyenne

### **3.2 Indicateur de référence**

La Société de Gestion considère qu'en raison de l'objectif et de la stratégie d'investissement du FPI aucun indicateur de référence pertinent ne peut être retenu.

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

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

A l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la date de création de l'OPCI, l'actif du FPI respectera les ratios suivants en termes d'allocation d'actifs :

<b>Immobilier direct et indirect non coté</b>	<b>de 60 % 80% de l'actif du FPI</b>
<b>Actifs financiers</b>	<b>de 0% à 35 % de l'actif du FPI</b>
<b>Actifs liquides (au sens des articles R.214-92, R.214-93 et R.214-94 du code monétaire et financier)</b>	<b>de 5 % à 40 % de l'actif du FPI</b>

Dans l'éventualité d'une situation qui nécessiterait une cession importante des actifs financiers et plus particulièrement en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, le pourcentage des Actifs Immobiliers pourrait se situer temporairement au-delà de l'objectif tel qu'indiqué ci-dessus, dans l'attente de la cession d'une partie des Actifs Immobiliers. En cas de collecte importante, le pourcentage des Actifs Immobiliers pourrait être inférieur à l'allocation objectif telle qu'indiquée ci-dessus, notamment en raison des délais liés à l'investissement des nouvelles souscriptions.

L'investissement immobilier représenté par les Actifs Immobiliers non coté visés aux 1° et 2° du I de l'article L 214-36 du code monétaire et financier représentera au maximum quatre-vingt (80) % de l'actif total du FPI, étant entendu qu'en cas d'évènement majeur (crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier par exemple), ce taux pourrait mécaniquement atteindre quatre-vingt-quinze (95) %.

Les investissements sont réalisés au gré des souscriptions de Parts au capital du FPI, ce qui pourrait occasionner un écart temporaire par rapport aux ratios d'investissement objectifs et réglementaires. Ainsi, dans l'attente de la réalisation des investissements, le FPI sera investi dans des OPC de type SICAV et FCP, ou en produits de trésorerie : dépôt à terme ou compte à terme.

Le FPI n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à terme à l'exception des instruments à terme utilisés à titre de couverture.

Le FPI peut avoir recours à l'endettement et le ratio maximum d'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, sera à tout moment inférieur ou égal à quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers.

En outre, le FPI peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à dix (10) % de la valeur de ses actifs financiers. Une position débitrice peut exister, dans le cadre du plafond de dix (10) %, en raison notamment des opérations liées aux flux du FPI (investissements et désinvestissements en cours, opérations de rachats).

Le FPI applique une stratégie de gestion basée sur les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sur les actifs de la poche immobilière comme détaillé ci-après au paragraphe 3.3.2.

#### Composition de l'actif :

L'actif du FPI se compose d'Actifs Immobiliers (poche immobilière) et d'actifs non immobiliers (poche financière et de liquidités).

#### 3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière :

Les Actifs Immobiliers mentionnés aux 1° et 2° du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier représenteront au maximum quatre-vingt (80) % de l'actif du FPI et ce, jusqu'à l'entrée en liquidation du FPI.

Au minimum vingt (20)% des Actifs Immobiliers seront composés de Biens Immobiliers construits, loués ou offerts à la location.

Le FPI a vocation à constituer un patrimoine immobilier sur le long terme, de manière à pouvoir bénéficier au maximum de la création de valeur potentielle mise en œuvre par les équipes de gestion.

Le FPI investira majoritairement sur le marché des Biens Immobiliers à usage de résidences services non médicalisées à destination des seniors, accompagnés des biens meubles qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur fonctionnement, leur usage ou leur exploitation (95% minimum de la poche immobilière sera investie en appartements meublés ou locaux de services meublés de Résidences Services, dont au minimum 70% dans des Résidences Services Seniors).

Une résidence services seniors non médicalisée comprend généralement entre 70 et 150 appartements pour une surface habitable (« SHAB<sup>3</sup> ») généralement comprise entre 4.000 et 7.000 m<sup>2</sup>, hors locaux d'exploitation. Elle est constituée à environ quatre-vingt-cinq (85) % de logements, et le reste en parties à usage commun, sans plateau technique à usage médical. Chaque résidence crée de cinq (5) à quinze (15) emplois, directs et indirects.

La stratégie consiste à investir majoritairement en copropriété, dans des lots de plusieurs appartements dans ces résidences seniors. Le FPI pourra également investir dans les parties à usage de service au sein de ces résidences. Les actifs pourront être acquis de manière directe ou indirecte par le FPI, étant toutefois précisé que la détention directe sera privilégiée.

Les Biens Immobiliers seront localisés exclusivement en France, dans des zones représentant un réel attrait pour les utilisateurs finaux, les seniors, soit parce qu'elles se situent au cœur de bassins de population où existe une demande d'hébergement de seniors, soit parce qu'elles se situent dans des lieux de villégiature appréciés de ces derniers.

Les critères de sélection des Biens Immobiliers dans lesquels les lots de propriété seront acquis sont :

- l'emplacement du Bien Immobilier comme précisé ci-dessus (revenu fiscal de référence, pression foncière, vitalité du marché immobilier, etc.),
- leur conception et leur programmation, leur permettant une exploitation harmonieuse conforme à leur objet, tout en garantissant une liquidité du bien par une adaptation le cas échéant à d'autres usages,
- la qualité de l'exploitant preneur à bail (professionnalisme et solidité financière),
- la qualité intrinsèque des Biens Immobiliers au regard de la réglementation thermique ou de la labellisation,
- la satisfaction des critères ESG des investissements tels qu'indiqués ci-après,
- chaque Bien Immobilier est loué en meublé à un exploitant pour une durée ferme supérieure ou égale à 11 ans.
- analyse du plan d'affaires de l'exploitant en fonction du loyer négocié,
- l'analyse de marché faite par l'exploitant justifiant une demande identifiée des clients finaux,
- prix d'acquisition / m<sup>2</sup> comparé aux logements comparables en accession,
- rendement net d'acquisition,
- garantie consenties par l'exploitant.

Chaque Bien Immobilier ou partie de Bien Immobilier est loué à un seul exploitant, la diversification des actifs reposant donc essentiellement sur la diversité des résidences dans lesquelles l'OPCI investira, tant d'un point de vue de la localisation que du choix des promoteurs et des exploitants. Toutefois chaque résidence étant louée à un exploitant unique, il existe un risque de concentration et de défaut de l'exploitant.

Le FPI acquerra majoritairement des Biens Immobiliers en l'état futur d'achèvement (VEFA), ou dans le cadre d'achats de terrains nus ou bâtis, en vue de la construction de Biens Immobiliers destinés à être conservés et donnés à bail dans le cadre d'une location meublée. Les acquisitions en VEFA permettront d'acquérir les Biens Immobiliers au meilleur prix et de répondre aux attentes des locataires. Ces investissements pourront s'effectuer en direct par le FPI ou par l'intermédiaire de sociétés conformes à l'objet du FPI, étant toutefois précisé que l'investissement direct par le FPI sera privilégié.

Les appels de fonds effectués auprès de l'OPCI dans le cadre des VEFA pourront être rémunérés par le promoteur ce qui permettrait éventuellement de verser un revenu aux Porteurs, alors même qu'aucun Bien Immobilier ne serait encore en exploitation.

En outre, le FPI applique une approche basée sur les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) pour l'acquisition et la gestion de ses Actifs Immobiliers. A ce titre, il intègre des critères extra financiers dans l'analyse et la sélection des actifs de la poche immobilière qui visent à concilier les performances économiques et l'impact social et environnemental.

<sup>3</sup> Article R 111-2 - Code de la construction et de l'habitation : "La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logements, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements ; ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre".

Les actifs sont analysés à l'acquisition par l'équipe de gestion. La méthodologie consiste à étudier l'actif immobilier face aux enjeux du développement durable afin de détecter ceux qui réussissent à limiter les risques ESG auxquels ils sont confrontés mais aussi ceux qui sont capables de saisir les opportunités.

Lors de la sélection ou de la gestion des actifs, chaque actif immobilier est évalué en fonction du référentiel défini par la Société de Gestion. Les indicateurs exploités sont les suivants :

- Environnement : Energie, Emission de gaz à effet de serre, Eau, Déchets, Biodiversité, Certifications/labels
- Social : mobilité douce, santé et confort des occupants, favoriser le lien social, services rendus aux usagers, insertion sociale
- Gouvernance : gestion de la chaîne d'approvisionnement, résilience, considération des occupants, gestion de crise

Méthode d'évaluation ESG :

La méthode d'évaluation ESG est accessible aux investisseurs sur le site [www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com), elle est réalisée sur la base d'une grille définie par la Société de Gestion, disposant d'une note pour chacun des indicateurs E, S et G. La note ESG globale est obtenue en calculant la moyenne pondérée sur chacun des trois indicateurs E, S et G.

Lors de la sélection des actifs immobiliers en phase d'investissement, chacun des actifs est systématiquement évalué en fonction du référentiel défini par la Société de Gestion.

Pour la poche d'actifs immobiliers dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale, la Société de Gestion formalise un plan d'amélioration à moyen terme (3 ans) avec l'objectif d'une amélioration significative de la notation de la poche, soit de plus de 20 points sur une échelle de 1 à 100, soit par l'atteinte de la note ESG minimale du Fonds.

Pour la poche d'actifs immobiliers dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale du Fonds, la Société de Gestion assure à minima le maintien de l'évaluation ESG moyenne de la poche.

La Société de Gestion procède à l'évaluation des actifs annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs définis par le Fonds.

### 3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche financière

La poche financière représentera entre zéro (0) % et trente-cinq (35) % de l'actif brut du FPI et ce, à l'échéance de la troisième année à compter de la création du FPI jusqu'à son entrée en liquidation.

Le gérant pourra investir dans des fonds gérés par A PLUS FINANCE, sous réserve du respect des règles de prévention des conflits d'intérêt afin de préserver les intérêts des Porteurs.

L'analyse préalable de l'opportunité de l'investissement sera effectuée sous la responsabilité des gérants. Le choix se fera d'un OPC/FIA à vocation générale par rapport à un autre (y compris un FIA à vocation générale géré par A Plus Finance) en prenant en compte les critères suivants :

- a) la composition de l'actif de l'OPC/FIA,
- b) la performance de l'OPC/FIA,
- c) la stratégie d'investissement du FPI,
- d) stratégie d'investissement de l'OPC/FIA,
- e) l'ensemble des coûts,
- f) le respect des ratios réglementaires de diversification des risques,
- g) le montant total à investir par le FPI,
- h) le niveau de risque unitaire,
- i) les besoins du FPI en matière de rendement.

Les actifs financiers représenteront entre zéro (0) % et trente-cinq (35) % de l'actif du FPI, étant précisé que ce pourcentage pourra être temporairement plus élevé en cas de forte collecte dans l'attente de la réalisation des investissements immobiliers, ou plus faible en cas de réalisation importante d'investissements immobiliers.

La poche financière sera gérée de manière discrétionnaire dans des fonds de gérants sélectionnés pour leur expertise dans chaque classe d'actif, zone géographique et secteur, et qui ont démontré leur capacité à créer de la valeur dans le temps.

L'objectif de gestion est de participer à la progression des marchés sur le long terme par le biais d'une stratégie équilibrée.

Afin de limiter les risques, l'exposition aux marchés actions ne dépassera pas 50 %.

La poche financière pourra notamment être investie dans le secteur des sociétés foncières cotées, soit dans des titres en direct, soit à travers des fonds spécialisés sur cette thématique.

### A – Obligations et autres titres de créance

Cette poche peut représenter jusqu'à trente-cinq (35) % de l'actif du FPI. Toutefois, en cas de forte collecte, cette poche pourra être supérieure à l'allocation cible énoncée précédemment compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

Le FPI peut investir dans tous types d'obligations dans le respect de l'agrément de la Société de Gestion du FPI, en prenant en compte notamment, mais pas mécaniquement ni exclusivement, les notations financières émises par les agences de notation en application de la méthode de gestion des risques de la société de gestion qui permet une évaluation précise et indépendante des dites obligations.

Ces obligations pourront avoir toute maturité à la condition qu'elles offrent une liquidité inférieure à deux mois et sous réserve entre autres que leur note de notation ne soit pas inférieure à l'investment grade (inférieure à Baa3 pour Moody's ; inférieure à BBB- pour Standard & Poor's et Fitch Ratings).

### B – Immobilier coté et secteurs connexes

L'univers d'investissement de la poche financière est diversifié en termes de capitalisation boursière des sociétés et comprend aussi bien des grandes, que des moyennes capitalisations.

Le FPI peut investir jusqu'à 100% de la poche financière en actions européennes du secteur immobilier (foncières et opérateurs immobiliers) et de secteurs connexes (financement, *asset management* et services immobiliers, construction et matériaux, hôtellerie, infrastructures et concessions, etc.). Le FPI a également la possibilité d'investir dans des OPC dont la stratégie est dédiée majoritairement à l'investissement dans le secteur de l'immobilier coté en France et en Europe.

#### 3.3.4 Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

La poche de liquidité est destinée à faire face aux éventuels besoins de liquidité. Elle représentera entre cinq (5)% et quarante (40) % de l'actif du FPI.

La poche de liquidité sera investie :

- en dépôts à terme (en vertu de l'article R214-92 du code monétaire et financier), les dépôts à terme effectués auprès d'un même établissement de crédit ne pouvant représenter plus de vingt (20)% de l'actif du FPI (exception faite des dépôts à terme effectués auprès du Dépositaire),
- en instruments financiers à caractère liquide (en vertu de l'article R214-93 du code monétaire et financier),
- en liquidités et créances d'exploitation du FPI (en vertu de l'article R214-94 du code monétaire et financier)

Conformément à l'article R.214-96 du Code Monétaire et Financier, le FPI ne pourra détenir plus de dix (10)% de son actif en instruments financiers, toutes catégories confondues émis par une même entité. Pour l'appréciation de cette limite, chacun des instruments financiers suivants constitue une catégorie :

- 1° les actions ou parts d'une même entité ;
- 2° les valeurs mobilières donnant directement ou indirectement accès au capital d'une même entité ;
- 3° les titres de créances conférant directement ou indirectement un droit de créance général sur le patrimoine d'une même entité.

La poche de liquidité est essentiellement constituée de produits de trésorerie, avec un minimum de cinq (5) % de l'actif total du FPI).

#### A – Placements à court terme

Le FPI peut effectuer des dépôts d'une durée maximale de douze (12) mois.

Le FPI peut également utiliser des instruments financiers tels que notamment :

- 1) bons du Trésor ;
- 2) titres de créance négociables (TCN, c'est-à-dire titres de créance émis par un émetteur, négociés sur un marché réglementé) répondant aux caractéristiques suivantes :
  1. documentation d'émission ;
  2. émission supervisée par une autorité publique indépendante ;
  3. titres enregistrés en compte et règlement/livraison (R/L) sécurisé et contrôlé ;
  4. émetteur étatique ou coté (France ou étranger) ou soumis à une surveillance prudentielle ;
- 3) obligations d'Etat négociées sur un marché réglementé français, européen ou étranger reconnu ;
- 4) OPC français ou européens exposés à plus de quatre-vingt-dix (90) % sur des dépôts, liquidités, TCN ou obligations visés ci-dessus.

#### B – Liquidités

Afin de faire face aux demandes de rachat, le FPI constitue une poche de liquidité. La poche de liquidité représentera entre cinq (5) % à quarante (40) % de l'actif brut du FPI.

La poche de liquidité du FPI est investie en actifs liquides, tels que définis à l'article R. 214-93 du Code Monétaire et Financier, notamment des dépôts à terme de moins de douze (12) mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, pensions, parts ou actions d'OPC monétaires ou obligataires de court terme.

#### 3.3.5 Recours aux produits dérivés

Le gérant financier peut utiliser des instruments dérivés sur taux et ce dans un but exclusif de couverture des risques de taux. L'utilisation de ces instruments dérivés dépendra notamment du montant des financements mis en place qui seront à couvrir. Les risques liés aux financements peuvent être maîtrisés à l'aide des opérations de swaps (taux variable contre taux fixe) et de contrats de *cap*, *floors* ou *tunnels*, permettant de limiter la variabilité des taux.

#### 3.3.6 Stratégie de financement et sûretés

Le ratio maximum d'endettement du FPI, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers.

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

Les emprunts ont notamment pour objet de financer des Actifs Immobiliers, ainsi que des opérations de rénovation, de réhabilitation ou de travaux.

Le FPI peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à dix (10) % de ses actifs financiers. Une position débitrice peut exister, dans le cadre du plafond de dix (10) %, en raison notamment des opérations liées aux flux du FPI (investissements et désinvestissements en cours notamment). Ces emprunts étant intégrés dans le ratio maximum d'endettement.

Dans le cadre des emprunts ou des instruments financiers à terme conclus de gré à gré en vue de couvrir la hausse des taux de financement souscrits par le FPI, ce dernier pourra consentir toutes sûretés sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, ainsi que sur les parts et actions des sociétés dans lesquelles il détient une participation. Le FPI pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts et instruments financiers à terme souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.

### 3.3.7 Comptes courants, délivrances de garanties et cautions

Le FPI peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont il détient au moins 5% du capital.

Le FPI ne peut consentir des avances en compte courant à des sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier que dans la limite de 10 % de son actif.

Le FPI peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité.

## 3.4 Profil de risque

Votre argent est majoritairement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés.

### 3.4.1 Risques généraux

#### *Risque de perte en capital*

Le FPI n'offre aucune garantie ni 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.

#### *Risque lié à la gestion discrétionnaire*

Le mode de gestion discrétionnaire appliqué au FPI repose sur l'anticipation du marché immobilier, des marchés financiers et/ou sur la sélection des sous-jacents par le gérant. Il existe un risque que le FPI ne soit pas investie à tout moment dans les instruments immobiliers et financiers les plus performants, car ces produits connaîtront les évolutions et aléas des marchés immobiliers et financiers.

#### *Risques liés à l'endettement*

Le FPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3.3.5. 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, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

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

#### 3.4.2.1 *Risques liés au marché immobilier*

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 Immobiliers. Il existe un risque que le FPI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les Biens Immobiliers les plus performants. Il se peut que les Porteurs ne puissent récupérer le montant originellement investi dans le FPI.

Les investissements réalisés par le FPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers : risques commerciaux (vacance, impayés), risques techniques (travaux affectant la rentabilité), risques administratifs et juridiques (autorisations de construire ou d'exploiter, taxes nouvelles, évolution des normes réglementaires, accessibilité), risques liés à l'investissement en VEFA (retard de construction).

De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la VL. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par le FPI.

#### *Risque de concentration et de défaut des exploitants*

Chaque résidence ou groupement de lot étant louée à un exploitant unique, il existe un risque de concentration et de défaut de l'exploitant.

#### *Risque de liquidité*

L'OPCI est soumis au risque de liquidité via son exposition majoritaire à des actifs immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers. Le risque de liquidité peut faire baisser la Valeur Liquidative du FPI.

La Société de Gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du FPI demande(nt), sur un mois, le rachat d'un nombre de Parts supérieur à **deux pourcents (2%) du** Nombre Total de Parts du FPI.

A ce titre, il est recommandé aux Porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs Parts indiquées à l'Article 4.5.2 ci-dessous.

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

#### *Risques liés à l'effet de levier*

Toute opération à effet de levier est susceptible d'améliorer les performances en terme de revenu mais fait courir un risque financier ou d'actif amplifié par l'effet de levier, lié à la capacité d'emprunt au sein du FPI.

L'effet de levier augmente la capacité d'investissement mais pourrait impacter négativement la Valeur Liquidative du FPI.

#### *Risques en matière de durabilité*

Les risques en matière de durabilité sont définis comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Ceux-ci sont pris en compte grâce à l'évaluation de critères extra-financiers (ESG) des investissements (cf supra)

La Société de gestion a identifié les risques en matière de durabilité suivants :

Les thématiques environnementales, sociales, de gouvernance et liées à la nature des actifs détenus, principalement immobilière, peuvent influencer la valeur de l'investissement, par exemple en raison de l'impact de risques physiques (inondation, vague de chaleur ou de froid extrême) ou de risques de changements (mise en place de nouvelles réglementations impactant les actifs et nécessitant des dépenses complémentaires).

La Société de Gestion intègre les risques en matière de durabilité dans son processus d'investissement de la manière suivante : L'évaluation des critères extra-financiers (ESG), l'analyse et le suivi des nouvelles normes réglementaires et les exclusions à l'investissement et lors des mises en location qui s'en suivent (exclusions des actifs ne correspondant pas aux critères ESG retenus par l'OPCI et des baux non « verts »), s'apparente à la prise en compte des risques en matière de durabilité susmentionnés.

La Société de gestion a effectué une évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement de l'OPCI. Opérant principalement sur le marché immobilier, l'impact des risques en matière de durabilité peut influencer sur la valeur des actifs détenus et en conséquence le rendement associé. En outre, les risques en matière de durabilité sont identifiés comme des facteurs ayant une influence indirecte et de long-terme sur la valeur de l'investissement et sont pertinents dans la décision d'investissement de l'OPCI. La charte ESG, disponible sur le site internet de la société de gestion apporte plus de précisions en ce sens.

#### *3.4.2.2 Risques liés aux actifs financiers*

##### *Risque actions*

La poche financière du FPI, investie en valeurs mobilières, fluctue en fonction de l'évolution des marchés boursiers. Ainsi, en cas de baisse de ceux-ci, la valeur du FPI pourrait baisser.

##### *Risque de taux*

L'OPCI pouvant être composé de produits de taux, la valeur liquidative peut baisser significativement en cas de hausse des taux.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, le FPI peut demeurer exposé aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, 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. Ainsi, une forte progression du coût de la dette peut générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

##### *Risque de crédit*

Il s'agit du risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur ou de défaut de ce dernier. En fonction du sens des opérations du FPI, la baisse (en cas d'achat) ou la hausse (en cas de vente) de la valeur de titres de créances sur lesquels est exposée le FPI peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

##### *Risque lié à l'évolution des sociétés cotées*

Les investissements du fonds sont réalisés en partie en titres de participations de sociétés cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la Valeur Liquidative peut baisser.

#### *3.4.2.3 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 pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la Valeur Liquidative.

### **3.5 Garantie ou protection**

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

### **3.6 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

Le FPI s'adresse aux investisseurs recherchant un placement à long terme dans des actifs immobiliers complétés par des actifs financiers. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Le FPI propose quatre (4) catégories de Parts différentes, selon le profil de l'investisseur :

#### Investisseurs en Parts « A »

Compagnies d'assurance pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent, exclusivement.

Investisseurs en Parts « P »

Souscripteurs personnes physiques et personnes morales autres que les investisseurs institutionnels et les grandes entreprises, souscrivant en direct ou en comptes-titres.

Investisseurs en Parts « SENIORS PIERRE »

Souscripteurs souscrivant par l'intermédiaire du réseau Domitys Invest en direct ou en comptes-titres.

Investisseurs en Parts « I »

Souscripteurs institutionnels et personnes morales.

Le FPI peut être accessible en qualité de support de contrats d'assurance-vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation.

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des Parts par une «U.S. Person» et notamment opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert des Parts à une «U.S. Person».

## IV. PARTS DU FPI

### 4.1 Caractéristiques des Parts

La tenue du passif est assurée par le Dépositaire.

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

Les Parts sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées des Porteurs. Le Règlement précise les modalités d'exercice du droit de vote.

Les Parts «P », « A », « AC » et « SENIORS PIERRE » sont au porteur ou nominatif et sont admises en Euroclear France.

Les Parts « I » sont au nominatif et ne sont pas admises en Euroclear France.

Catégories de Parts	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Nature juridique de la Part
Parts P	FR 0013142544	EUR	1 000 EUR	1 Part	0,00001 Part	Au porteur ou nominatif
Parts SENIORS PIERRE	FR 00 13201860	EUR	1 000 EUR	1 Part	0,00001 Part	Au porteur ou nominatif
Parts A	FR 0013142551	EUR	1 000 EUR	1 Part	0,00001 Part	Au porteur ou nominatif
Parts AC	FR 0013442993	EUR	1 000 EUR	1 Part	0,00001 Part	Au porteur ou nominatif
Parts I	FR 0013142569	EUR	1 000 EUR	200 Parts	1 Part	Nominative

Les Parts peuvent faire l'objet d'une décimalisation au 100.000èmes.

### 4.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net du FPI divisée par le Nombre Total de Parts.

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

La Valeur Liquidative est bimensuelle.

Elle est établie le quinzième et le dernier jour calendaires de chaque mois.

Son calcul et sa publication interviendront au plus tard le 10ème jour ouvré qui suit la date de son établissement.

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

La Valeur Liquidative de l'OPCI est rendue publique à cette date sur le site internet de la Société de Gestion : [www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com) ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

### 4.3 Politique de liquidité du FPI

Sous réserve de la Période de Blocage définie à l'Article 4.5.2 et des articles relatifs à la suspension éventuelle des rachats lorsque le nombre total des demandes de rachat est supérieure à 2 % du Nombre Total de Parts, le FPI est un OPCV 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.

### 4.4 Durée de placement recommandée – Durée de vie du FPI

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

La durée de vie du FPI est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du dépôt des fonds, sauf décision de prorogation ou de dissolution anticipée du FPI prise dans les conditions prévues par le Règlement du FPI.

Lorsque l'actif demeure, pendant vingt-quatre (24) mois consécutifs, inférieur à 500 000€, il est procédé à la liquidation du FPI ou l'une des opérations mentionnées à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

La Société de gestion peut dissoudre par anticipation le FPI ; elle informe les porteurs de sa décision et à partir de cette date les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La Société de gestion procède également à la dissolution du FPI en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsque aucun autre dépositaire n'a été désigné dans un délai de trois (3) mois, ou à l'expiration de la durée de vie du FPI, si celle-ci n'a pas été prorogée.

### 4.5 Modalités de souscription et de rachat

#### 4.5.1 Règles applicables aux souscriptions des Parts

##### 4.5.1.1 Minimum de souscription

Catégories de Parts	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Montant minium de souscription	Minimum de souscription ultérieure
Parts P	FR 0013142544	EUR	1 000 EUR	1 Part	1 000 EUR	0,00001 Part
Parts SENIORS PIERRE	FR0013201860	EUR	1 000 EUR	1 Part	1 000 EUR	0,00001 Part
Parts A	FR 0013142551	EUR	1 000 EUR	1 Part	1 000 EUR	0,00001 Part
Parts AC	FR 0013442993	EUR	1 000 EUR	1 Part	1 000 EUR	0,00001 Part
Parts I	FR 0013142569	EUR	1 000 EUR	200 Parts	200 000 EUR	1 Part

Le FPI sera ouvert aux souscriptions à compter de la date de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers et le demeurera pendant toute sa durée de vie.

##### 4.5.1.2 Modalités de transmission des demandes de souscription

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire ; elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

Si l'ordre de souscription est reçu après ces dates, la souscription est exécutée sur la Valeur Liquidative suivante.

Le montant payable par action lors de la souscription (le "**Prix de Souscription**") est égal à la Valeur Liquidative majorée des commissions applicables, mentionnées au paragraphe « Commissions de souscription et de rachat ».

#### Pour les Parts « A » et « AC »

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) la veille de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

#### Pour les Parts «P» et « SENIORS PIERRE »

Les demandes de souscription sont pré-centralisées par A PLUS FINANCE, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu). Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues par A PLUS FINANCE au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) 3 jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Pré-Centralisation des Souscriptions**") et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) 48 heures avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

Pour les Parts « I » :

Les demandes de souscription sont pré-centralisées par A PLUS FINANCE, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues par A PLUS FINANCE au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) 10 jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Pré-Centralisation des Souscriptions**") et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures la veille de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

*4.5.1.3 Libération des souscriptions*

Les souscriptions de Parts sont effectuées en numéraire ou par apport d'actifs éligibles au FPI après accord exprès de la Société de Gestion.

Les Parts seront intégralement libérées à la souscription.

*4.5.1.4 Déclaration de franchissement de seuils*

*Déclaration de franchissement du seuil de dix (10) %*

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de dix (10) % de la totalité des Parts du FPI.

Ce seuil de dix (10) % est apprécié en fonction du nombre de Parts émises par le FPI à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site Internet [www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

*Déclaration de franchissement du seuil de vingt (20) %*

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de vingt (20) % de la totalité des Parts du FPI.

Ce seuil de vingt (20) % est apprécié en fonction du nombre de Parts émises par le FPI à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site Internet [www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

*4.5.1.5 Délai de livraison des Parts*

Le délai courant de livraison des Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Parts par le Dépositaire, est de onze (11) jours ouvrés.

Les souscriptions peuvent s'effectuer en nombre entier de Parts ou en montant divisible en cent-millièmes de Parts.

Le délai de règlement des demandes de souscription en numéraire est au maximum de onze (11) jours ouvrés à partir de la Date de centralisation des Souscriptions. Chaque intermédiaire ou réseau de distribution peut appliquer son propre délai de règlement qui ne peut excéder les délais précités et il appartient au souscripteur de s'assurer auprès de son intermédiaire financier du respect de ces délais.

*4.5.1.6 Suspensions de souscriptions*

L'obligation d'émettre des Parts pourra être suspendue sur décision de la Société de Gestion. Après la réouverture des souscriptions, l'obligation d'émettre des Parts pourra de nouveau être suspendue sur décision de la Société de Gestion. Chaque fois qu'elles auront été suspendues, les souscriptions seront rouvertes sur décision de la Société de Gestion.

En cas de suspension des demandes de souscription, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publication constituent une remise en cause de la suspension des demandes de souscriptions.

*4.5.1.7 Commissions de souscription*

Commission de souscription acquise au FPI

Comme l'exige l'article 422-129 du RGAMF, une commission de souscription acquise au FPI sera prélevée lors de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par le FPI lors de l'acquisition, la construction ou la cession d'Actifs Immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.

Commission de souscription acquise au FPI	Assiette	Taux
Parts A, AC, P, I et SENIORS PIERRE	Valeur Liquidative x Nombre de Parts Souscrites	2,8 %

Cette commission de souscription est entièrement acquise au FPI.

Le taux prévisionnel de la commission de souscription acquise au FPI sera actualisé annuellement sur le site internet de la Société de gestion : [www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com)

Les conditions dans lesquelles ce taux pourra être augmenté ou réduit seront précisées aux investisseurs, au moment de leurs souscriptions, sur le site internet de la Société de gestion, [www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com).

Le taux de la commission de souscription acquise au FPI sera communiqué sur le site de la Société de gestion [www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com) le dernier Jour Ouvré de chaque mois calendaire.

Dans tous les cas, ce taux ne pourra être supérieur au maximum indiqué dans le tableau ci-dessus.

#### Commission de souscription non acquise au FPI

Une commission de souscription non acquise au FPI pourra revenir à la Société de Gestion et/ou aux commercialisateurs. Le montant ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à six (6) % du prix de souscription des Parts souscrites.

Le taux effectif de la commission de souscription non acquise au FPI appliquée sera mentionné dans les Bulletins de Souscription.

Commission de souscription non acquise au FPI	Assiette	Taux
Parts A	Valeur Liquidative x Nombre de Parts Souscrites	6 % maximum
Parts AC	Valeur Liquidative x Nombre de Parts Souscrites	6 % maximum
Parts SENIORS PIERRE	Valeur Liquidative x Nombre de Parts Souscrites	6 % maximum
Parts P	Valeur Liquidative x Nombre de Parts Souscrites	6 % maximum
Parts I	Valeur Liquidative x Nombre de Parts Souscrites	6 % maximum

#### 4.5.2 Rachat des Parts

##### 4.5.2.1 Modalités de transmission des demandes de rachat

Les demandes de rachat sont centralisées chez le Dépositaire ; elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Si l'ordre de rachat est reçu après ces dates, le rachat est exécuté sur la Valeur Liquidative suivante.

Les rachats peuvent s'effectuer en montant, en nombre entier de Parts et en cent-millièmes de part.

Le montant versé par action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées au paragraphe « Commissions de souscription et de rachat ».

##### Pour les Parts « P », « A », « AC » et « SENIORS PIERRE » :

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) la veille de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

À titre d'exemple, un Porteur demandant le rachat de Parts « P », sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2016, doit faire parvenir sa demande de rachat au plus tard le 29 juin 2016 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2016 sera calculée et publiée le 14 juillet 2016 au plus tard et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2016 au plus tard.

##### Pour les Parts « I » :

Les demandes de rachat sont pré-centralisées par la société de gestion, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (rachat à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par A PLUS FINANCE au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) dix (10) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Pré-Centralisation des Rachats**") et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures la veille de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

À titre d'exemple, un Porteur demandant le rachat de Parts « I » sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2016, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 16 juin 2016 à 12 heures à A PLUS FINANCE. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 29 juin 2016 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2016 sera calculée et publiée le 14 juillet 2016 et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2016 au plus tard.

##### 4.5.2.2 Suspension des demandes de rachat

Dans le cas où un ou plusieurs Porteur(s) de parts du FPI demande(nt), sur un mois, le rachat d'un nombre cumulé de Parts supérieur à deux pourcents (2%) du Nombre Total de Parts 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 pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total deux pourcents (2%) du Nombre Total de Parts.

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Porteurs, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata du nombre de parts visé par la demande, par rapport au nombre total de parts des rachats demandés lors de la même Valeur Liquidative.

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, sauf instruction contraire du Porteur concerné.

Le Porteur ayant demandé le rachat de ses Parts, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier postal, ou électronique si le Porteur l'a accepté, de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

Il est en outre précisé que le reliquat d'un ordre de rachat qui aurait fait l'objet de dix (10) reports partiels consécutifs sera totalement exécuté sur la base de la Valeur Liquidative suivante.

En conséquence, ce reliquat ne sera pas concerné par une exécution partielle dans le cas où les demandes de rachats de Parts seraient supérieures à deux pourcents (2%) du Nombre Total de Parts du FPI lors de son exécution.

Si les demandes totales de rachat sont de 2% du Nombre Total de Parts du FPI sur un mois, le seuil de déclenchement fixé est atteint. Deux cas de figure se présentent :

- Dans le cas de condition de liquidité favorable, la société de gestion peut décider de ne pas déclencher le mécanisme et d'honorer la totalité des demandes de rachats (exécution de 100% des demandes de rachats).
- Dans le cas de conditions de liquidité défavorables, la société de gestion applique le mécanisme de plafonnement à un seuil de 2% calculé sur une base mensuelle, ou tout niveau supérieur. La quote-part des demandes de rachat excédant le seuil est reportée à la prochaine valeur liquidative.  
A titre d'illustration, dans le cas où elle reçoit 3% du Nombre Total de Parts du FPI en demandes de rachats sur un mois :
  - si elle choisit un seuil de 3%, aucune demande de rachat n'est reporté à la prochaine valeur liquidative.
  - si elle choisit un seuil de 2%, 1% du Nombre Total de Parts du FPI reçues en demandes de rachat est reporté à la prochaine valeur liquidative du mois qui suit (exécution de 2%).

#### 4.5.2.3 Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des demandes de rachat des Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de onze (11) jours ouvrés.

Toutefois, ce délai peut être supérieur sans dépasser un maximum de deux (2) mois ; dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la Société de Gestion sur le site internet [www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com), au plus tard 16 jours calendaires avant cette Date de Centralisation des Rachats.

#### 4.5.2.4 Commissions de rachat

##### Commission de rachat acquise au FPI

La commission de rachat est entièrement acquise au FPI. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond dont le taux maximum est indiqué dans le tableau ci-dessous.

Commission de rachat acquise au FPI	Assiette	Préavis par rapport à la date d'établissement de la Valeur Liquidative	Taux
Parts A, AC, P et SENIORS PIERRE	Valeur Liquidative x Nombre de Parts dont le rachat est demandé	SANS OBJET	0%
Parts I	Valeur Liquidative x Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Préavis < 3 mois Préavis ≥ 3 mois Préavis ≥ 6 mois Préavis ≥ 12 mois	9 % 6 % 3 % Néant

\*La commission de rachat acquise au FPI consiste en un taux variable en fonction de la durée de préavis respectée par le Porteur sollicitant le rachat de ses titres : plus le préavis est long, moins la commission est élevée. Ce montant est indiqué dans le tableau ci-dessus variable suivant le délai entre la date de réception du préavis et la date d'établissement de la Valeur Liquidative.

##### Commission de rachat non acquise au FPI :

Commission de rachat non acquise au FPI	Assiette	DELAI DE CONSERVATION DES PARTS	Taux
Parts A, AC, P, I et SENIORS PIERRE	Valeur Liquidative x Nombre de Parts dont le rachat est demandé	SANS OBJET	0%

#### 4.5.3 Règles applicables aux ordres d'aller-retour

Les ordres d'aller-retour (rachat suivi d'une souscription) sont des ordres émis :

- par un même Porteur ;

- à la même date de Valeur Liquidative ;
- pour un même nombre de Parts de la même catégorie ;
- auprès d'un même intermédiaire (réseau bancaire, CIF, Société de Gestion, etc.) ;

Les ordres d'aller-retour, reçus au plus tard à la Date de Centralisation des Rachats et des Souscriptions par le Dépositaire, sont exécutés conjointement (rachat et souscription concomitants) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette date (soit à cours inconnu).

Les dispositions relatives aux commissions acquises au FPI ne s'appliquent pas pour ces ordres ni au rachat, ni à la souscription.

## V. FRAIS – COMMISSIONS

### 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 des frais et commissions liés aux opérations de transaction, et des commissions de souscription et de rachat acquises ou non acquises au FPI

#### 5.1.1 Rémunération de la Société de Gestion

Les frais récurrents incluent la rémunération de la Société de Gestion.

A ce titre, la rémunération couvre les 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, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités du FPI, les prestations liées aux obligations 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, l'élaboration de la stratégie des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par l'article 422-164 du règlement général de l'AMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'Actifs Immobiliers mentionnés aux 1°, 2° et 5° du I de l'article L. 214-36 du Code Monétaire et Financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

La commission de gestion revenant à la Société de Gestion fera l'objet d'une facturation mensuelle par la Société de Gestion.

#### 5.1.2 Autres frais récurrents supportés par le FPI

Outre la rémunération de la Société de Gestion, 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 valorisateur, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (conseil d'administration), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

Les frais récurrents supportés par le FPI sont payés au fur et à mesure des dépenses.

### 5.2 Frais d'exploitation immobilière

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

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment (a) les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, (b) 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, la taxe sur les emplacements de stationnement, (c) 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, (d) les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, (e) les frais du personnel affecté à gardiennage, à la sécurité, (f) les honoraires d'administration de biens et de *property management*, et (g) 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 Biens Immobiliers 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.

### 5.3 Les frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

#### 5.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

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

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

#### 5.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

Ces commissions de mouvement liées aux investissements et arbitrages à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers ou d'acquéreurs, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

Ces frais feront l'objet d'un reporting.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

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

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

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

La Société de Gestion a mis en place une procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires intervenant pour la réalisation d'opérations d'investissement et désinvestissement sur les marchés d'instruments financiers qui prévoit les modalités suivantes :

#### 5.3.4 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par le FPI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement. Ces frais sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où le FPI prévoit d'investir plus de quarante (40) % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

#### 5.3.5 Commission de surperformance

Il n'est pas prévu de prélever une commission de surperformance dans le FPI.

### 5.4 Tableau de synthèse

Frais facturés au FPI	Assiette	Pourcentage (TVA au taux en vigueur)
1. Frais de fonctionnement et de gestion	Parts A, P, SP & I  Actif Net A,P,SP,I (Valeur Liquidative x Nombre Total des Parts A,P,SP,I)	1,5 % TTC maximum annuel dont 1,2 % TTC maximum pour la Société de Gestion
	Actif Brut A,P,SP,I (total de l'actif des Parts A,P,SP,I)	1,3 % TTC maximum annuel dont 1 % TTC maximum pour la Société de Gestion

	<p>Parts AC</p> <p>Actif Net AC (Valeur Liquidative x Nombre de Parts AC)</p> <p>Actif Brut AC (total de l'actif des Parts AC)</p>	<p>1,25 % TTC maximum annuel dont 0,9 % TTC maximum pour la Société de Gestion</p> <p>1,05 % TTC maximum annuel dont 0,75 % TTC maximum pour la Société de Gestion</p>
2. Frais d'exploitation immobilière	<p>Actif Net</p> <p>Actif Brut Immobilier (total de l'actif du FPI)</p>	<p>0,2 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années</p> <p>0,2 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années</p>
3. Commission de surperformance	Actif Net	Néant
<b>4. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières</b>		
Frais liés aux opérations sur actif immobilier hors commissions de mouvement	Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur des Biens Immobiliers retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés dont les parts ou actions sont acquises/cédées, au prorata de leur détention par le FPI)	3 % TTC maximum
<p>Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers</p> <p>Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs financiers</p> <p>Perçue partiellement ou conjointement par le Dépositaire sur l'ensemble des instruments</p> <p>Perçue partiellement ou conjointement par la Société de Gestion sur les opérations de change et éventuellement par un intermédiaire financier sur tous les autres instruments</p>	<p>Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur des Biens Immobiliers retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés dont les parts ou actions sont acquises/cédées, au prorata de leur détention par le FPI)</p> <p>Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)</p>	<p>2,4 % TTC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- montant forfaitaire de 0 à 450 € TTC selon la place</li> <li>- montant forfaitaire de 5 € par contrat (futures/options) ou commission proportionnelle de 0 à 0,20 % selon les instruments (titres, changes...)</li> </ul>

## VI. ORGANES DE GOUVERNANCE

### 6.1 Société de gestion

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

La Société de Gestion agit en toutes circonstances pour le compte 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

L'organe de gouvernance du FPI est le conseil de surveillance.

Les règles applicables au conseil de surveillance sont détaillées dans le Règlement du FPI.

#### 6.2.1 Composition - Nomination

Les membres du conseil de surveillance sont élus par les Porteurs et parmi ceux-ci.

Le conseil de surveillance est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, dont un président élu par les membres.

En vue de cette élection, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures qu'elle publie sur son site internet ainsi que dans le document d'information périodique. Les Porteurs répondent à cet appel à candidatures sur le site internet de la Société de Gestion dans les trois (3) mois suivant sa publication. La candidature comporte les éléments permettant de justifier de l'indépendance du

candidat à l'égard de la Société de Gestion et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article R.214-43 du code monétaire et financier.

Une personne physique ou morale ne peut exercer simultanément plus de cinq (5) mandats en qualité de membre du conseil de surveillance d'un FPI. L'exercice d'un mandat est incompatible avec l'exercice de toute autre fonction susceptible de créer un conflit d'intérêts.

Les membres personnes physiques sont sélectionnés parmi les Porteurs ayant moins de soixante-dix (70) ans révolus au jour de leur candidature.

Les Porteurs élisent directement les membres du conseil de surveillance en votant par correspondance ou à distance par voie électronique si la Société de Gestion a pris les mesures permettant le recours à ce second procédé de vote. Le droit de vote de chaque Porteur est proportionnel au nombre de Parts du FPI qu'il détient.

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 parmi les Porteurs s'étant exprimés. 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.

Les élections des membres du conseil de surveillance ont lieu au moins tous les trois (3) ans. La durée du mandat des membres du conseil de surveillance est de trois (3) ans. Le mandat est renouvelable deux (2) fois.

Lorsque le nombre de candidature ne dépasse pas le nombre de postes à pourvoir, les candidats sont nommés d'office membres du conseil de surveillance.

En cas de décès ou de démission d'un membre du conseil de surveillance conduisant à un nombre de membres inférieur au nombre prévu ci-dessus, le conseil de surveillance procède à une nomination à titre provisoire afin de remplacer le membre vacant jusqu'à l'échéance de son mandat. Cette nomination intervient dans un délai de trois (3) mois à compter du jour où se produit la vacance. 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. Lors de la première réunion suivant l'élection ou la désignation des nouveaux membres, le conseil de surveillance élit son président à la majorité simple.

#### **6.2.2 Fonctionnement**

Les modalités de convocation, de délibérations et les conditions dans lesquelles un membre du conseil de surveillance peut se faire représenter par un autre membre du conseil de surveillance sont précisées dans le Règlement du FPI.

#### **6.2.3 Pouvoirs du conseil de surveillance**

Le conseil de surveillance est chargé d'une mission de suivi de la gestion du FPI mais il ne peut s'immiscer dans la gestion du FPI, et ses membres sont tenus à la discrétion sur les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le président.

Chaque fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, le conseil de surveillance peut demander toute information utile complémentaire à la Société de Gestion 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 et sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.

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.

#### **6.2.4 Allocation et rémunérations du conseil de surveillance**

Pour chaque exercice, les dépenses de fonctionnement du conseil de surveillance sont fixées à un montant maximum de 10.000 euros.

A concurrence de ce montant, ces dépenses sont prises en charge par le FPI sur la base des justificatifs transmis par le président du conseil de surveillance à la Société de Gestion.

## **VII. EVALUATION ET 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.

### **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 comptabilisé lié aux loyers courus pour l'ensemble des actifs.

### 7.3 Compte de régularisation des revenus et des plus-values

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 évalue les Actifs Immobiliers du FPI à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation des Biens Immobiliers opérée ou contrôlée par deux (2) experts externes en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

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

##### 7.4.1.1 S'agissant des Biens Immobiliers détenus directement par le FPI ou par les sociétés répondant 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 directe ou indirecte

La Société de Gestion désigne à cet effet pour chaque Bien Immobilier et pour la durée de l'exercice un expert externe en évaluation.

Chaque expert externe en évaluation évaluera les Biens Immobiliers pour lesquels il a été désigné par la Société de Gestion. L'autre expert externe en évaluation procédera à l'examen critique de la valeur des Biens Immobiliers concernés retenue par le premier expert externe en évaluation.

Les experts externes en évaluation procèdent à au moins (4) quatre examens par exercice de la valeur de chaque Bien Immobilier à trois (3) mois d'intervalle maximum : une expertise immobilière complète avec visite du Bien Immobilier et (3) trois actualisations.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur du Bien Immobilier retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'Actif Net du FPI s'appuie sur la dernière mise à jour de leur évaluation par les évaluateurs.

##### 7.4.1.2 S'agissant des Biens Immobiliers détenus indirectement par les sociétés ne répondant 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 établit la valeur des Biens Immobiliers et les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la Société de Gestion pour établir cette valeur et de la pertinence de la valeur retenue. Cette évaluation est établie au moins (4) quatre fois par an, à (3) trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces Biens Immobiliers retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'Actif Net du FPI s'appuie sur le dernier examen critique effectué par les experts externes en évaluation.

##### 7.4.1.3 Valorisation des Biens Immobiliers en cours de construction

Les Biens Immobiliers en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par la valeur de marché en l'état d'avancement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les Actifs Immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

##### 7.4.1.4 Avances en compte courant

Le FPI pourra consentir des avances en compte courant à ses participations dès lors qu'elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5) % de leur capital social. 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.

#### 7.4.2 Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers du FPI à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

##### 7.4.2.1 Titres de Créances Négociables (TCN)

###### *Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois*

Les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

###### *Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois*

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

#### *7.4.2.2 Instruments financiers négociés sur un marché réglementé*

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue est celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles sont évaluées au dernier cours publié officiellement.

#### *7.4.2.3 Parts ou actions d'OPC/fonds d'investissements alternatifs*

Les parts ou actions d'OPC/ fonds d'investissements alternatifs sont évaluées sur la base de leur dernière Valeur Liquidative connue au jour de l'évaluation.

#### *7.4.2.4 Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure ou inférieure à trois (3) mois*

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois s'ils sont valorisés, le sont selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats sont alors valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation. On appelle ce taux, taux de retournement. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

#### *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 liquidités, est 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.

## **VIII. REGIME FISCAL**

Une note sur le régime fiscal applicable au FPI est disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion. Les informations délivrées par la Société de Gestion 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 la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Nous recommandons aux Porteurs du FPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

## **IX. MODALITES DE DISTRIBUTION DU FPI**

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

Le FPI a pour objectif de verser à ses Porteurs des revenus représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.

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

Sur décision de la société de gestion, le FPI pourra, selon les dispositions légales ou réglementaires en vigueur, distribuer des acomptes sur une base trimestrielle.

A cet effet, un versement trimestriel pourra être effectué après la fin de chaque trimestre civil. Le solde de résultat distribuable au titre d'un exercice sera réglé dans un délai maximal de cinq (5) mois suivant la clôture dudit exercice.

## **X. INFORMATION DES ASSOCIES**

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

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

La Valeur Liquidative et le nombre de Parts émises par le FPI sont disponibles auprès de la Société de Gestion.

### **10.2 Informations supplémentaires**

Le Prospectus, le document d'information périodique et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Société de Gestion ([www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com)) ou sur simple demande du Porteur auprès de :

A PLUS FINANCE  
[middleoffice@aplusfinance.com](mailto:middleoffice@aplusfinance.com)  
8 rue Bellini  
75116 Paris

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Porteurs qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge du Porteur.

Conformément aux stipulations de l'article 421-34 IV du RGAMF, sont communiqués gratuitement par la Société de Gestion aux Porteurs à tout moment dans un délai de huit (8) jours ouvrés suivant une demande écrite auprès de la Société de Gestion :

- les informations relatives au pourcentage d'actifs du FPI faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité du FPI ;
- le profil de risque actuel de l'OPCI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques ; et
- tout changement substantiel concernant ces informations leur sera communiqué par la Société de Gestion.

Le ratio maximum d'endettement du FPI, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers.

Conformément aux I et II de l'article L.214-24-10 du code monétaire et financier, les Porteurs sont informés du fait que le Dépositaire est responsable à l'égard du FPI ou à l'égard des Porteurs de la perte, par le Dépositaire ou par un tiers auquel la conservation des actifs du FPI a été déléguée, des actifs du FPI conservés conformément à la Réglementation Applicable.

En cas de perte d'un actif du FPI, la responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- l'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel a été déléguée la conservation des actifs du FPI ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'événement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon les pratiques courantes du secteur ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise

Conformément à la réglementation, le Dépositaire est responsable à l'égard du FPI ou à l'égard des Porteurs, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations, à l'exception de la survenance d'un cas de force majeure ayant une incidence sur l'exécution de ses obligations contractuelles.

La délégation à un tiers de la garde des actifs du FPI n'exonère pas le Dépositaire de sa responsabilité. Par dérogation, le Dépositaire est exonéré de sa responsabilité s'il est en mesure de prouver que :

- toutes les obligations concernant la délégation de ses tâches de conservation sont remplies ;
- un contrat écrit entre le Dépositaire et le tiers transfère expressément la responsabilité du Dépositaire à ce tiers et permet à la Société de Gestion de déposer plainte contre le tiers au sujet de la perte des actifs du FPI ; et
- un acte séparé entre le Dépositaire et la Société de Gestion autorise expressément une décharge de la responsabilité du Dépositaire et établit la raison objective justifiant une telle décharge.

La Société de Gestion informe également sans retard les Porteurs de tout changement concernant la responsabilité du Dépositaire.

### **10.3 Droit applicable – Compétence**

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie du FPI ou de sa liquidation, soit entre les Porteurs et la Société de Gestion ou le Dépositaire, soit entre les Porteurs eux-mêmes, sont régies par le droit français et soumises à la juridiction des tribunaux du siège social de la Société de Gestion.

### **10.4 Obligations relatives à la loi FATCA**

La Société de Gestion du FPI pourra demander à tout souscripteur potentiel toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite «**loi FATCA**») en date du 14 novembre 2013 («**l'Accord**») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

**I. ANNEXE : GLOSSAIRE DU PROSPECTUS**

Les numéros d'article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Prospectus

Actif Immobilier	Désigne tout actif visé aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier.
Actif Net	Désigne pour la valeur des capitaux propres comptables du FPI : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les comptes de capital ;</li> <li>• le résultat ;</li> <li>• le report à nouveau ;</li> <li>• le report des plus-values nettes.</li> </ul>
Actif Brut	L'Actif Brut du FPI sera composé de l'Actif Net du FPI augmenté du montant des éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dettes envers les établissements de crédit,</li> <li>- les dettes au titre des emprunts non bancaires,</li> <li>- les dettes bancaires et financières des participations détenues directement ou indirectement par l'FPI au prorata de leur détention par l'FPI.</li> </ul>
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Bien Immobilier	Désigne tout immeuble visé à l'article R.214-81 du code monétaire et financier, tout droit réel visé à l'article R.214-82 du code monétaire et financier ou tout droit détenu en qualité de crédit-preneur afférent à un contrat de crédit-bail portant sur de tels biens.
CIF	Désigne les conseillers en investissements financiers au sens des articles L. 541-1 et suivants du code monétaire et financier.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne une date d'établissement de la Valeur Liquidative déterminée comme il est dit à l'article 4.2.
Date de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.1.1.
Date de Pré-Centralisation des Souscriptions	Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Pré-centralisateur telle que définie à l'article 4.4.1.1.
Date de Centralisation des Rachats	Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.2.1.
Dépositaire	Désigne la société ODDO BHF, 12 boulevard de la Madeleine, 75440 Paris Cedex 09.
Document d'Information Clé pour l'Investisseur	Désigne le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI)
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés en France (calendrier Euronext)
Nombre Total de Parts	Désigne le nombre total de Parts du FPI en circulation.
Part(s)	Désigne une ou plusieurs parts du FPI. Les Parts peuvent faire l'objet d'une décimalisation au cent-millièmes dans les conditions prévues par le Prospectus.
Porteur	Désigne tout titulaire de Parts du FPI.
Pré-centralisateur	Désigne la Société de Gestion.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des Parts défini à l'article 4.4.1.1.
Prospectus	Désigne le présent prospectus relatif au FPI auquel est annexé le Règlement du FPI.
Règlement du FPI	Désigne le règlement du FPI annexé au présent prospectus.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable au FPI et à la Société de Gestion figurant notamment dans le code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, ainsi que dans tout code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
RGAMF	Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.
Société de Gestion	Désigne A Plus Finance, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 20/11/1998 sous le numéro : GP98-51.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque action, déterminée en divisant la quote-part de l'Actif Net du FPI par le nombre total de Parts selon la méthode définie dans le Prospectus.

\* \*  
\*