

Prospectus de la SPPICAV

IMMANENS

CARACTERISTIQUES GENERALES

AVERTISSEMENT

La SPPICAV détient directement et / ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de six (6) mois dans les conditions prévues dans le Prospectus.

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

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

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

1.1 **Forme juridique :**

L'Organisme de Placement Collectif prend la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à capital variable (« SPPICAV » ou « OPCI »)

1.2 **Dénomination :**

IMMANENS

Siège social : 91-93 boulevard Pasteur, 75015 Paris

1.3 **Date de création de l'OPCI :**

OPCI immatriculé le **29** octobre 2013 pour une durée de **99 ans**.
Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 3 septembre 2013 (numéro d'agrément SPI20130027)

Date d'édition du présent document : 2 janvier 2018

1.4 **Synthèse de l'offre de gestion :**

Les actions sont au nominatif. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

Les actions sont offertes à la souscription de tout type de souscripteurs personnes physiques ou personnes morales.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur d'origine	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
IMMANENS	FR0011521848	EUR	1.000	OUI 5 unités	1 action	0,00001 action

1.5 **Indication sur les conditions de mise à disposition du prospectus, des statuts, du dernier rapport annuel et du dernier état périodique**

Le prospectus, le document d'information clé pour l'investisseur (DICI), les statuts, le document d'information périodique et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com

Les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une (1) semaine sur simple demande écrite du porteur auprès de la Société de Gestion et les frais liés à leur expédition par voie postale sont mis à sa charge :

AMUNDI IMMOBILIER
90, boulevard Pasteur
CS 21 564
75730 Paris cedex 15

E- mail : contact-immobilier@amundi.com

Pour toute information complémentaire, les porteurs doivent s'adresser prioritairement à leur conseiller habituel. Ils pourront également s'adresser au Service Client de la Société de Gestion en envoyant leur demande à l'adresse indiquée ci- dessus.

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

Le dernier rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers est adressé dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant sa publication sur simple demande écrite du porteur auprès de la Société de Gestion :

AMUNDI IMMOBILIER
90, boulevard Pasteur
CS 21 564
75730 Paris cedex 15

E- mail : contact-immobilier@amundi.com

Les frais occasionnés par cet envoi sont à la charge du porteur.

Les informations visées par le IV (gestion de la liquidité) et le V (levier) de l'article 421-34 du («RGAMF») sont communiquées dans le cadre des documents d'information périodiques et annuels disponibles sur le site internet de la Société de Gestion et adressés sur simple demande de l'Associé auprès de l'adresse mentionnée ci-dessus.

2. LES ACTEURS DE LA SPPICAV

<p>Société de Gestion de Portefeuille</p>	<p>La SPPICAV est gérée par Amundi Immobilier, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP 07000033, dont le siège social est sis 91-93, Boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée sous le numéro 315 429 937 RCS Paris (la "Société de Gestion de Portefeuille ").</p> <p>L'adresse postale de la Société de Gestion de Portefeuille est 90 boulevard Pasteur- CS 21 564 -75730 Paris cedex 15.</p> <p>La Société de Gestion de Portefeuille est Président de la SPPICAV.</p> <p>La Société de Gestion a désigné M. Emmanuel RODRIGUEZ GAGNEBE en qualité de représentant permanent.</p> <p>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, Amundi Immobilier est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.</p>
<p>Dépositaire / Teneur de compte / Conservateur</p>	<p>Désigne la société CACEIS BANK, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l' "ACPR").</p> <p>Les missions confiées à CACEIS BANK en tant que dépositaire sont, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV ; • le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ; • le contrôle de l'inventaire des Actifs Immobiliers de la SPPICAV et des créances d'exploitation ; et • la conservation et l'administration des Actions inscrites en compte.
<p>Déléataire de la gestion de la poche financière</p>	<p>Amundi Asset Management, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 04000036, dont le siège social est sis 90, Boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée sous le numéro 437 574 452 RCS Paris.</p> <p>Les missions confiées à Amundi Asset Management en tant que déléataire de la gestion de la poche financière recouvrent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestion des actifs composant la poche financière y compris la gestion de la trésorerie résiduelle ; • assurer le Middle Office «flux » de la poche financière ; et

	<ul style="list-style-type: none"> assurer le support opérationnel et la coordination transversale de la poche financière et de la trésorerie résiduelle y afférente. <p>A ce jour, Amundi Immobilier et Amundi Asset Management appartiennent au même groupe. La Société de Gestion n'a pas connaissance de conflit d'intérêts relatif à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon les politiques de gestion des conflits d'intérêts applicables au sein d'Amundi Immobilier et d'Amundi Asset Management.</p>
Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat (par délégation de la Société de Gestion de Portefeuille)	Désigne la société CACEIS BANK, établissement de crédit agréé par l'ACPR. Le Centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Actions.
Commissaire(s) aux comptes	KPMG S.A., Tour Eqho, 2 avenue Gambetta – 92066 Paris la Défense cedex Représenté par Nicolas Duval-Arnould Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de : <ul style="list-style-type: none"> certifier les comptes annuels de la SPPICAV ; et attester de l'exactitude de l'information périodique publiée
Experts externes en évaluation	Cushman & Wakefield, ayant son siège social sis 21 rue Balzac – 75008 Paris Jones Lang LaSalle ayant son siège social sis 40-42 rue La Boétie - 75008 Paris Les experts externes en évaluation sont en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.
Distributeurs	L'OPCI n'a pas vocation à faire l'objet d'une commercialisation active par le biais de distributeurs.
Déléataire de la gestion comptable	La gestion comptable est confiée à : CACEIS Fund Administration. 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"> élaborer les valeurs liquidatives mensuelles de la SPPICAV et leur transmission à la Société de Gestion, et au Dépositaire ; Enregistrement et traitement comptable de toutes les opérations concernant la SPPICAV ; établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe, rapport annuel) ; production d'éléments comptables relatifs aux documents d'information périodiques à l'usage des porteurs.

3. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

3.1 Objectif de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur de ses titres sur un horizon de détention long terme avec une allocation d'actifs majoritairement investis en immobilier. La gestion de la SPPICAV tiendra compte des flux de souscriptions et de rachats afin d'y répondre dans les meilleures conditions et de procéder en conséquence aux investissements et désinvestissements les plus opportuns.

La SPPICAV investit essentiellement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, principalement dans des immeubles de bureaux, et dans des actifs financiers. Le choix sectoriel d'investissement est effectué selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

3.2 Indicateur de référence

Du fait de l'objectif de gestion de la SPPICAV qui suppose un processus de sélection discrétionnaire et évolutif des Actifs Immobiliers les plus performants sur son horizon de gestion, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour la SPPICAV.

3.3 Stratégie d'investissement

3.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

Au terme des trois premières années d'existence du fonds, l'allocation de l'actif de la SPPICAV se situe dans le respect des ratios réglementaires, dans les fourchettes des ratios cibles suivants :

Immobilier direct et indirect non coté	de 51 % à 65 % de l'actif de la SPPICAV
Actifs financiers	de 35 % à 49 % de l'actif de la SPPICAV
- dont les liquidités (au sens des art R214-92, R214-93 et R214-94 du Code Monétaire et Financier)	de 10 % à 40 % de l'actif de la SPPICAV
- dont des obligations et autres titres de créance	de 25 % à 40 % de l'actif de la SPPICAV
- dont des actions de foncières cotées et de secteurs connexes	de 0 à 10 % de l'actif de la SPPICAV

Conformément à la réglementation, le ratio de détention minimum de 51 % d'actifs immobiliers (au sens des actifs 1° à 3° et 5° du I de l'article L 214-36 du Code Monétaire et Financier) est respecté, ainsi que le ratio de 60 % d'actifs immobiliers comprenant les actions de sociétés foncières cotées (au sens de l'article L 214-37 du Code Monétaire et Financier). Dans des situations qui nécessiteraient une cession importante des actifs financiers et notamment en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait se situer provisoirement au-delà de la cible ci-dessus dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers. De même, en cas de forte collecte, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait être inférieur à l'allocation stratégique cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Il est précisé qu'en cas de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier les taux de détention d'actifs immobiliers au sens des articles L 214-36 et L 214-37 du Code monétaire et financier pourraient mécaniquement atteindre 90 %.

Durant les trois premières années d'existence du fonds (phase de constitution du fonds), les investissements sont réalisés au fur et à mesure des souscriptions d'actions de la SPPICAV, ce qui pourra occasionner un écart temporaire par rapport aux ratios cibles et réglementaires.

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement et le ratio maximum d'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers.

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

3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière (immobilier direct et indirect non coté)

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion de Portefeuille. La diversification géographique et sectorielle sur des marchés obéissant à des cycles économiques différents a pour but de limiter la volatilité globale du portefeuille immobilier.

La mise en place de cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'actifs construits ou à construire, détenus en direct ou via des véhicules non cotés, contrôlés et non contrôlés, au sens de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier, réalisées principalement en Europe et, de manière minoritaire, dans le reste du monde.

Une analyse des marchés locaux par secteur d'activité est réalisée et mise à jour régulièrement afin d'identifier les secteurs géographiques recelant les meilleurs potentiels d'appréciation de valeur, sans prise de risque excessive. Ainsi la SPPICAV investit essentiellement dans tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement bureaux, mais également commerce, logistique, activités, hôtels, établissements de santé, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale. L'allocation en actifs immobiliers résidentiels sera minoritaire.

La stratégie d'investissement repose sur un processus d'investissement des Actifs Immobiliers qui respecte les étapes suivantes :

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriels ;
- définition des cibles d'investissements : montants unitaires, qualité technique, profil de performance ;
- analyse et modélisation des flux futurs des actifs sélectionnés, validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion de la SPPICAV ;

1. [Les choix sectoriels](#)

La stratégie d'investissement s'appuie sur une sélection de marchés faisant ressortir de bonnes perspectives de rendement et de valorisation : profondeur de marché, équilibre offre demande, potentiel d'appréciation ou de rattrapage des valeurs.

2. [La sélection des actifs](#)

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

- de taille (règles de dispersion et de répartition) ;
- d'appréciations d'ordre qualitatif (positionnement du produit dans son marché, qualité technique) ;
- de rentabilité (rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des cash flows, risque locatif, qualité du locataire, nature des baux) ;

Pour chaque Actif Immobilier en gestion, un business plan décennal transcrit la stratégie retenue entre plusieurs scénarios, et permet d'apprécier une date de maturité maximale de l'actif.

3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche financière

Après la phase de constitution du fonds, les actifs financiers représentent entre 35 % et 49 % du portefeuille, étant précisé que durant la phase de constitution 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.

Cette poche sera gérée prudemment sur l'horizon d'investissement. La fourchette de sensibilité moyenne sera comprise entre 0 et 8 %.

a - Obligations et autres titres de créance

Cette poche peut représenter jusqu'à 40% de l'actif de la SPPICAV. Toutefois, durant les trois premières années d'existence du fonds ou 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.

La SPPICAV peut investir dans tous types d'obligations et de toute maturité. Les notations par les agences de rating de ces titres seront de la catégorie « investment grade » à l'achat (i.e. notation minimale lors de l'acquisition de BBB- dans l'échelle de notation S&P ou dans celle de Fitch ou de Baa3 dans celle de Moody's).

Elle peut investir dans des obligations non Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE) dans la limite de 10 % (en titres vifs et en OPCVM) de la poche considérée.

b - Placements à court terme

La SPPICAV peut effectuer des dépôts d'une durée maximale de 12 mois conclue dans le cadre d'une convention-cadre approuvée par l'AMF. Elle peut également utiliser des instruments financiers tels que notamment :

- Bons du Trésor ;
- 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 :
 - Documentation d'émission ;
 - Émission supervisée par une autorité publique indépendante ;
 - Titres enregistrés en compte et règlement/livraison (R/L) sécurisé et contrôlé ;
 - Émetteur étatique ou coté (France ou étranger) ou soumis à une surveillance prudentielle ;
- Obligations d'Etat négociées sur un marché réglementé français, européen ou étranger reconnu ;
- OPCVM français ou européens coordonnés exposés à plus de 90 % sur des dépôts, liquidités, TCN ou obligations visés ci-dessus ;

c - Immobilier coté et secteurs connexes

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

La SPPICAV peut investir 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...).

Elle peut également investir, en complément, hors d'Europe, sur les marchés d'actions d'autres Etats membres de l'OCDE et des pays émergents qui figurent dans l'indice MSCI actions pays émergents, dans la limite pour ces derniers d'un maximum de 20 % de la poche actions.

L'exposition aux actions de sociétés cotées est réalisée de manière directe, ou via des OPCVM actions investis sur ces zones géographiques et dans des activités proches de l'immobilier.

d – Liquidités

Afin de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidité. La poche de liquidité représente de 10 à 40 % de l'actif de la SPPICAV, la Société de Gestion de Portefeuille la maintenant autant que possible à un pourcentage proche de 10 %.

La poche de liquidité de la SPPICAV est investie en actifs liquides, tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, pensions, parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires de court terme.

Les dépôts pourront être déposés sur des comptes ouverts auprès d'établissements bancaires dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE) autres que CACEIS BANK.

3.3.4 Recours aux produits dérivés

Le gérant peut utiliser des instruments dérivés sur taux, change, inflation, indices actions sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, et ce dans un but exclusif de couverture des risques.

L'utilisation de ces instruments dérivés dépendra notamment du montant des financements mis en place qui seront à couvrir ainsi que des montants investis à l'étranger qui seront à couvrir par une couverture de change.

Les risques liés aux financements peuvent être maîtrisés à l'aide des opérations de change à terme, de swaps (taux variable contre taux fixe) et de contrats de cap, floors ou tunnels, permettant de limiter la variabilité des taux.

Les risques de change peuvent être couverts.

3.3.5 Stratégie de financement et sûretés

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à 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 l'Union 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 bancaires, les prêts d'actionnaires ou avances en compte courant ainsi que les prêts participatifs ont notamment pour objet de financer des Actifs Immobiliers, ainsi que des opérations de rénovation, de réhabilitation ou de travaux.

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

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. La SPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code Monétaire et Financier.

La SPPICAV peut consentir des prêts et avances en compte courant aux sociétés non cotées à prépondérance immobilière dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle direct ou indirect. La SPPICAV peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité.

Exprimé suivant la méthode de l'engagement au sens de l'article 8 du Règlement Délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, la SPPICAV se limitera à un levier maximum de 200 %.

3.4 Profil de risque

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

3.4.1 Risques généraux

Risques liés à l'absence de garantie

Ce risque peut être ainsi décomposé :

- Risque de capital : la SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.
- Risque lié à la gestion discrétionnaire: le style de gestion appliqué au fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement

La SPPICAV 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 de la SPPICAV 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

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut baisser.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPPICAV :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des Actifs Immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;

- les risques de vacance des Actifs Immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des Actifs Immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des Actifs Immobiliers.

Risque de liquidité

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat d'actions de la SPPICAV sur une courte période, peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

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

3.4.2.2 Risques liés aux actifs financiers

Risque de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

La SPPICAV peut être investie en instruments obligataires ou titres de créances. A ce titre, il faut noter qu'en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut baisser, entraînant ainsi une baisse de la Valeur Liquidative.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la SPPICAV peut demeurer exposée 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 de la SPPICAV. 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 de la SPPICAV, la baisse (en cas d'achat) ou la hausse (en cas de vente) de la valeur de titres de créances sur lesquels est exposée la SPPICAV peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risque actions

Il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles le fonds est exposé baissent, la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut baisser.

Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro notamment pour les investissements immobiliers.

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, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la Valeur Liquidative.

3.4.2.4 Risque de subordination

Dans le cadre d'opérations de financement, la SPPICAV peut être amenée à accepter des accords de subordination qui auront pour effet de rendre prioritaire le paiement des sommes dues aux créanciers de la SPPICAV ou de ses filiales au titre des sommes distribuables par la SPPICAV à ses Associés.

3.4.2.5 Risque lié à l'octroi de sûretés

Toute sûreté consentie par la SPPICAV sur des Actifs Immobiliers rendrait ces derniers indisponibles ou non cessibles au bénéfice de la SPPICAV et de ses Associés tant que les obligations garanties par la sûreté ne sont pas éteintes ou remplies.

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

Tout conflit ou toute contestation relative à la SPPICAV qui naitrait durant la vie de la SPPICAV, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

3.6 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.

3.7 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

Les actions de la SPPICAV sont réservées à tous souscripteurs personnes physiques ou personnes morales.

4 ACTIONS DE LA SPPICAV

4.1 Caractéristiques des actions

Les actions sont au nominatif. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Nature juridique de l'action
IMMANENS	FR0011521848	EUR	1000 EUR	1 action	0,00001 action	Au nominatif

Les Actions 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 divisé par le nombre total d'actions. Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par deux évaluateurs immobiliers. La valorisation des actifs immobiliers est arrêtée par la société de gestion à leur valeur de marché.

Les souscriptions et les rachats d'actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est établie le dernier jour de chaque mois (chacune, la "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**"). Hormis pour le mois de décembre, si ce jour n'est pas un Jour Ouvré (tel que défini au glossaire), la Valeur Liquidative est établie le jour ouvré strictement précédent.

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

Sa publication intervient douze (12) Jours Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative de l'OPCI est rendue publique à cette date sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille www.amundi-immobilier.com ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

4.3 Durée de placement recommandée

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

4.4 Modalités de souscription et de rachat

4.4.1 Règles applicables aux souscriptions des Actions

4.4.1.1 Minimum de souscription

Le minimum de souscription est de 1 Action.

Aucun minimum de souscription n'est fixé pour une souscription ultérieure.

La SPPICAV demeurera ouverte aux souscriptions à compter de la date de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers et pour l'ensemble de sa durée de vie.

4.4.1.2 Modalités de transmission des demandes de souscription

Les demandes de souscription sont pré-centralisées auprès de CACEIS BANK, 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 CACEIS BANK au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) 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 le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

À titre d'exemple, un actionnaire souhaitant souscrire des actions de l'OPCI sur la base de la Valeur Liquidative du 30 septembre 2013 doit faire parvenir son ordre de souscription à CACEIS BANK au plus tard le 26 septembre 2013 à 12 heures. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 30 septembre 2013 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 septembre 2013 sera calculée et publiée le 16 octobre 2013 et le Dépositaire livrera les actions le 17 octobre 2013 maximum.

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

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

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs autres que les établissements mentionnés ci-dessus doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de CACEIS BANK. En conséquence, ces commercialisateurs doivent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres à CACEIS BANK.

4.4.1.3 Libération des souscriptions

Les souscriptions des actions peuvent être effectuées en numéraire ou en nature, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les actions seront intégralement libérées à la souscription.

4.4.1.4 Information en cas de souscriptions importantes

- **Déclaration de franchissement du seuil de 10 %**

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion de Portefeuille dès lors que leur participation franchit le seuil de 10 % de la totalité des actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 10 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site Internet www.amundi-immobilier.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 de Portefeuille lors de la souscription.

- **Déclaration de franchissement du seuil de 20 %**

Au moment de la souscription, les investisseurs institutionnels sont tenus d'informer la Société de Gestion de Portefeuille dès lors que leur participation franchit le seuil de 20 % de la totalité des actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 20 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site Internet www.amundi-immobilier.com lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

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

4.4.1.5 Délai de livraison des actions

Le délai courant de livraison des actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des actions par le Dépositaire, est au maximum de treize (13) Jours Ouvrés.

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

Le délai de règlement des demandes de souscription en numéraire est au maximum de treize (13) 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.

4.4.1.6 Suspensions de souscriptions

L'obligation d'émettre des actions pourra être suspendue sur décision de la Présidence au plus tard quinze jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV.

La fermeture provisoire des souscriptions ainsi que la réouverture de ces dernières seront le cas échéant précisées sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille www.amundi-immobilier.com au moins un (1) Jour Ouvré précédant la **Date de Centralisation des Souscriptions**.

4.4.1.7 Commissions de souscription

- **Commission de souscription acquise à la SPPICAV**

Une commission de souscription acquise à la SPPICAV dont l'objet est de rétablir l'égalité entre les actionnaires de la SPPICAV sera prélevée sur les souscriptions.

Cette commission de souscription mentionnée au paragraphe précédent est entièrement acquise à la SPPICAV.

Le montant de cette commission est de 4,80 % maximum du montant de la souscription, et pourra être modifié en cours de vie de la SPPICAV comme il est précisé ci-dessous. A chaque fois que cette souscription sera prélevée, le taux appliqué sera identique pour tous les porteurs souscrivant à la même Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Frais à la charge du souscripteur prélevés lors de la souscription	Assiette	Taux maximum
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	4,80%

Cette commission de souscription est entièrement acquise à la SPPICAV.

Le taux prévisionnel de la commission de souscription acquise à la SPPICAV sera actualisé annuellement sur le site internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com

Au cours de l'année, ce taux pourra être revu en fonction notamment de la proportion des souscriptions faisant face à des rachats.

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.amundi-immobilier.com

Le taux de la commission de souscription acquise à la SPPICAV sera communiqué sur le site de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.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 à la SPPICAV**

Frais à la charge de l'investisseur prélevés lors de la souscription	Assiette	Taux
Commission non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	10 % maximum

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV reviendra à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV.

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

4.4.2 Rachat des actions

4.4.2.1 Modalités de transmission des demandes de rachat

Les demandes de rachat sont 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 pré-centralisées par CACEIS BANK, 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 CACEIS BANK au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) 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 le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

À titre d'exemple, un actionnaire demandant le rachat d'actions sur la base de la Valeur Liquidative du 30 septembre 2013, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 26 septembre 2013 à 12 heures à CACEIS BANK. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 30 septembre 2013 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 septembre 2013 sera calculée et publiée le 16 octobre 2013 et le Dépositaire règlera les rachats le 31 mars 2014 maximum.

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 d'actions et en cent-millièmes d'action.

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 ».

4.4.2.2 Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des demandes de rachat des actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de six (6) mois au maximum et de treize (13) Jours Ouvrés minimum.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable sera précisé à tout moment par la Société de Gestion avant la Date de Centralisation des Rachats à laquelle il s'applique sur le site internet www.amundi-immobilier.com.

4.4.2.3 Suspension des demandes de rachats

La Société de Gestion de Portefeuille peut décider de suspendre le rachat des actions de la SPPICAV dans la situation suivante :

Conformément à l'article L. 214-45 du Code Monétaire et Financier, lorsqu'un actionnaire détenant plus de 20 % et moins de 99 % des actions en circulation de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'actions supérieur à 2% de la totalité des actions de la SPPICAV, il doit en informer sans délai le Dépositaire et la Société de Gestion de Portefeuille. Le rachat des actions de la SPPICAV dépassant ces 2 % pourra alors être suspendu provisoirement par la Société de Gestion de Portefeuille. Dans ce cas, et après information du client, par accord entre la Société de Gestion de Portefeuille et le dépositaire, la fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment (exécution totale si le marché le permet ou nouvelle limitation à 2 % par la Société de Gestion de Portefeuille et report du nouveau solde).

L'Actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses actions et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par e-mail ou fax par la Société de Gestion de Portefeuille de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

4.4.2.4 Commissions de rachat

- **Commission de rachat acquise à la SPPICAV**

Aucune commission de rachat acquise à l'OPCI n'est perçue lors des rachats d'actions.

- **Commission de rachat non acquise à la SPPICAV**

Aucune commission de rachat non acquise à l'OPCI n'est perçue lors des rachats d'actions.

4.5 Règles applicables aux ordres d'aller-retour

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

- par un même actionnaire ;
- à la même date de Valeur Liquidative ;
- pour un même nombre d'actions de la même catégorie ;
- auprès d'un même intermédiaire (réseau bancaire, CIF, Société de gestion de Portefeuille...);

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 à la SPPICAV ne s'appliquent pas pour ces ordres ni au rachat, ni à la souscription.

5 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 la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

La SPPICAV règle la rémunération de la Société de Gestion de Portefeuille au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPICAV (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV, ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 424-44 du règlement général de l'AMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du Code Monétaire et Financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers ;

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

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

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV 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 la SPPICAV 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 de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- 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, (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 au 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 immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion de Portefeuille.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une mention spécifique dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICl).

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 pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement ;

5.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'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 de Portefeuille pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers / 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, ...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion de Portefeuille.

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

La Société de Gestion de Portefeuille 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 :

- avant l'entrée en relation, la vérification par la Société de Gestion de Portefeuille que les intermédiaires disposent de l'autorisation et de la capacité pour apporter les prestations nécessaires à ses besoins ;
- l'obtention de la politique d'exécution de l'intermédiaire et son engagement à assurer un service de best execution ;
- une évaluation régulière des intermédiaires ;

5.3.4 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par l'OPCI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Ces frais sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

5.4 Tableau de synthèse

Il est précisé que les frais indirects maximum sont inclus dans les taux mentionnés dans le tableau ci-dessous à partir du moment où la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

Frais facturés à la SPPICAV	Assiette	Pourcentage (TVA au taux en vigueur)
1. Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions) Actif Brut	2,1 % TTC maximum annuel dont 1,7 % TTC maximum pour la société de gestion de Portefeuille 1,6 % TTC maximum annuel dont 1,2 % TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille
2. Frais d'exploitation immobilière	Actif Net Actif Brut Immobilier	2,2 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années 3,4 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
3. Commission de surperformance	Actif net	Néant
4. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières		
Frais liés aux opérations sur actif immobilier hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur de l'immeuble 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 la SPPICAV)	12 % TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur de l'immeuble 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 la SPPICAV)	1,2 % TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs financiers Perçue partiellement ou conjointement par le Dépositaire sur l'ensemble des instruments Perçue partiellement ou conjointement par la Société de Gestion de Portefeuille sur les opérations de change et éventuellement par un intermédiaire financier sur tous les autres instruments	Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)	- montant forfaitaire de 0 à 450 Euros TTC selon la place - montant forfaitaire de 5 € par contrat (futures/options) ou commission proportionnelle de 0 à 0,20 % selon les instruments (titres, changes...)

6 ORGANE DE GOUVERNANCE

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

Le titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables à la présidence de la SPPICAV.

La Présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et sous réserve des statuts, pour toute la durée de vie de la SPPICAV, par la Société de Gestion de Portefeuille.

La Société de Gestion de Portefeuille désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion de Portefeuille qu'il représente.

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

L'identité du Président et de son représentant permanent et les moyens de les contacter seront accessibles sur le site du Greffe du Tribunal de Paris www.infogrefe.fr

7 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 encaissé lié aux loyers courus pour l'ensemble des actifs.

7.3 Modalités de calcul du ratio du risque global

Le ratio du risque global est calculé selon la méthode de l'engagement.

7.4 Compte de régularisation des revenus et des plus-values

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

7.5 Evaluation de l'Actif Net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

7.5.1 Actifs immobiliers

La Société de Gestion de Portefeuille évalue les Actifs Immobiliers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par deux évaluateurs immobiliers selon les modalités précisées ci-après.

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

7.5.1.1 [S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code Monétaire et Financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte](#)

La Société de Gestion de Portefeuille désigne à cet effet pour chaque actif et pour la durée de l'exercice un évaluateur principal. Dans son expertise, celui-ci est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part d'un second évaluateur.

Les évaluateurs procèdent à au moins quatre examens par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum : une expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble et trois actualisations.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion de Portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net de la SPPICAV s'appuie sur la dernière mise à jour de leur évaluation par les évaluateurs.

Il est organisé une rotation des évaluateurs pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'évaluateur principal est en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble et des actualisations alors que le second évaluateur établira l'examen critique.

En année N+1, il est procédé à l'interversion des rôles des évaluateurs.

7.5.1.2 [S'agissant des immeubles et droits réels 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 la SPPICAV détient une participation](#)

La Société de Gestion de Portefeuille établit la valeur de la participation et les évaluateurs procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion de Portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net de la SPPICAV s'appuie sur la dernière mise à jour de leur évaluation par les évaluateurs.

7.5.1.3 [Valorisation des immeubles en cours de construction](#)

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par la valeur de marché en l'état d'achèvement 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.

7.5.1.4 [Avances en compte courant](#)

La SPPICAV pourra consentir des avances en compte courant à ses participations dès lors qu'elle détient, directement ou indirectement, au moins 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.

7.5.2 Actifs financiers

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

7.5.2.1 [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.

7.5.2.2 [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.

7.5.2.3 [Parts ou actions d'OPCVM](#)

Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées sur la base de leur dernière Valeur Liquidative connue au jour de l'évaluation.

7.5.2.4 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 sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt 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.

7.5.3 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 de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés.

8 REGIME FISCAL

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

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

Nous recommandons aux Actionnaires de la SPPICAV d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

9 MODALITES DE DISTRIBUTION DE LA SPPICAV

La SPPICAV a pour objectif d'apporter à ses Actionnaires des revenus représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.

Les sommes distribuables aux Actionnaires répondent aux conditions de l'article L. 214-69 du Code monétaire et financier. Leur mise en paiement est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

10 INFORMATION DES ACTIONNAIRES

Toute demande d'information relative à la SPPICAV peut être adressée à :

Amundi Immobilier
90, boulevard Pasteur
CS 21 564
75730 Paris cedex 15

La Valeur Liquidative et le nombre d'actions émises par la SPPICAV sont disponibles sur le site internet www.amundi-immobilier.com

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 au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du Code Monétaire et Financier.
Actif Net	Désigne pour la valeur des capitaux propres comptables de la SPPICAV : <ul style="list-style-type: none"> • les comptes de capital ; • le résultat ; • le report à nouveau ; • le report des plus-values nettes.
Actif Brut	Désigne la valeur de l'Actif Net ajusté des dettes.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV. Les Actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au cent-millièmes.
Actionnaire	Désigne tout titulaire d'actions de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
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 - 2.
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 - 2.
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.
Date de Pré-Centralisation des Rachats	Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Pré- centralisateur telle que définie à l'article 4.4.2 - 1.
Dépositaire	Désigne la société CACEIS BANK, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l' "ACPR").
Document d'Information Clé pour l'Investisseur	Désigne le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI).
Fondateurs	Désigne les premiers Actionnaires de la SPPICAV, signataires des statuts au moment de son immatriculation.
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés en France.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'actions de la SPPICAV en circulation.
Pré-centralisateur	Désigne CACEIS BANK.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des actions défini à l'article 4.4.1 - 2.
Prospectus	Désigne le présent prospectus relatif à la SPPICAV auquel sont annexés les statuts de la SPPICAV.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion de Portefeuille 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 de Portefeuille se serait engagée à respecter.
RGAMF	Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.
Société de Gestion de Portefeuille	Désigne Amundi Immobilier, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP 07000033.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant la quote-part de l'Actif Net de la SPPICAV par le nombre total d'actions selon la méthode définie dans le Prospectus.