

---

# PROSPECTUS

---

## LAFAYETTE PIERRE

SOCIETE PROFESSIONNELLE DE PLACEMENT A PREPONDERANCE IMMOBILIERE  
A CAPITAL VARIABLE

(ARTICLES L. 214-148 ET SUIVANTS DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)



*Période de validité du prospectus 3<sup>ème</sup> trimestre 2024*

## TABLE DES MATIERES

ARTICLE	PAGE
1. CARACTERISTIQUES GENERALES.....	4
2. ACTEURS DE LA SPPPICAV .....	6
3. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPPICAV.....	8
4. ACTIONS DE LA SPPPICAV .....	25
5. FRAIS ET COMMISSIONS .....	36
6. ORGANE DE GOUVERNANCE .....	41
7. EVALUATION – COMPTABILISATION .....	43
8. REGIME FISCAL .....	48
9. AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES.....	48
10. INFORMATION DES ASSOCIES.....	48
11. DIVERS.....	51
DEFINITIONS .....	57
ANNEXE 1 – LISTE DES INFORMATIONS MISES A LA DISPOSITION DES ASSOCIES PREALABLEMENT A LEUR INVESTISSEMENT DANS LA SPPPICAV CONFORMEMENT A LA LOI ET A L’INSTRUCTION AMF N° 2011-23 .....	62

**PROSPECTUS DE LA SOCIETE PROFESSIONNELLE DE PLACEMENT A  
PREPONDERANCE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE**

**LAFAYETTE PIERRE**

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

**AVERTISSEMENT**

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

*La SPPPICAV ayant une durée de vie statutaire fixée au 31/12/2033, votre argent pourrait, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, ne vous être versé que dans un délai de dix (10) ans.*

*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 SPPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.*

*La durée de placement recommandée est de dix (10) ans (15 ans à la date de constitution de l'OPCI le 1<sup>er</sup> janvier 2019).*

*La SPPPICAV a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L. 214-148 et suivants du Code monétaire et financier. La souscription ou l'acquisition des actions de la SPPPICAV, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du Code monétaire et financier et à l'article 423-14 du RGAMF. A ce jour, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères définis par l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental"*

## 1. CARACTERISTIQUES GENERALES

### 1.1 Forme juridique

Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV).

La SPPPICAV est constituée sous forme de société par actions simplifiée par un ou plusieurs Associé(s).

### 1.2 Dénomination

LAFAYETTE PIERRE

### 1.3 Siège social

51 bis, rue de Miromesnil – 75008 Paris – France

### 1.4 Date de création et durée de vie

Cette SPPPICAV a été agréée par l'AMF le 21/12/2018 sous le numéro d'agrément SPI20180066.

Elle a été constituée par adoption par la société Lafayette Pierre, société par actions simplifiée à capital variable, immatriculée le 16 mai 2001 au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 437 855 232, du régime de société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable intervenue aux termes des délibérations collectives des associés prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28/12/2018 (la "**Date de Constitution**").

La durée de vie statutaire de la SPPPICAV est de quinze (15) ans à compter de la Date de Constitution, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus dans les Statuts.

### 1.5 Synthèse de l'offre de gestion

Compartiments : Non

Souscripteurs concernés : la SPPPICAV est réservée aux investisseurs éligibles à la souscription des Actions qui remplissent les conditions de souscription dans une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, telles que définies ci-dessous.

La souscription des Actions est réservée aux Investisseurs Autorisés qui, conformément à la réglementation, remplissent les conditions de l'article L. 214-150 du Code monétaire et financier et de l'article 423-14 du RGAMF.

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale initiale	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
Actions	FR0013383171	EUR	9.000 euros	Cent-millième	100.000 euros	Néant

**1.6 Lieu où l'on peut se procurer le dernier les Statuts, le rapport annuel, le dernier état périodique, la dernière Valeur Liquidative de la SPPPICAV ainsi que, le cas échéant, l'information sur les performances passées**

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion [www.braxton-im.com](http://www.braxton-im.com) :

BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT  
4, rue de la Pompe  
75016 Paris  
e-mail : [contact@braxton-im.com](mailto:contact@braxton-im.com)

Les derniers documents annuels ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de la Société de Gestion à l'adresse indiquée ci-dessus.

Des explications supplémentaires peuvent être obtenues auprès de la Société de Gestion, en contactant :

Monsieur Laurent Guize, Président  
BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT  
4, rue de la Pompe  
75016 Paris

**1.7 Rapport de synthèse de l'Expert Externe en Evaluation des Actifs Immobiliers**

Le rapport de synthèse annuel de l'Expert Externe en Evaluation est communiqué par voie électronique aux Associés qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier si l'Associé en fait la demande, dans ce cas, les frais occasionnés seront à la charge de l'Associé.

**1.8 Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPPICAV**

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

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

## 2. ACTEURS DE LA SPPPICAV

### **Société de Gestion et Président de la SPPPICAV :**

**Braxton Investment Management SAS**, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 07/01/2015 sous le numéro GP-15000001, dont le siège social est situé au 4 rue de la Pompe à Paris (75016).

Braxton Investment Management SAS est dotée d'un capital social de 582.500 euros et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro d'identification unique n° 795 278 951.

La SPPPICAV est représentée par son Président, Braxton Investment Management SAS, elle-même représentée par Laurent Guize agissant en qualité de représentant permanent.

La Société de Gestion est agréée en qualité de gestionnaire de FIA conformément au régime institué par la Directive AIFM et ses textes d'applications. Opérant initialement dans le cadre du régime dit « allégé » de la Directive AIFM, Braxton Investment Management a opté pour le régime intégral de la Directive AIFM le 31 octobre 2023.

Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion sont couverts par une combinaison de fonds propres et d'assurance de responsabilité civile conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF. Conformément aux dispositions dudit article, pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée, la Société de Gestion a prévu des fonds propres supplémentaires représentant plus de 0,01% des actifs sous gestion.

### **Dépositaire / Conservateur par délégation de la Société de Gestion :**

La société **ODDO BHF SCA**, société en commandite par actions ayant son siège social sis 12, boulevard de la Madeleine à Paris (75009), banque agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

Dans le cadre de ses fonctions de Dépositaire, ODDO BHF SCA assume notamment les missions suivantes :

- la garde des actifs de la SPPPICAV, c'est-à-dire, la conservation et la tenue sur registre des actifs de la SPPPICAV ;
- le suivi adéquat des flux de liquidité ; et
- le contrôle de la régularité des décisions de la SPPPICAV et de la Société de Gestion.

Conformément à l'article 421-34 du RGAMF, la Société de Gestion informe les investisseurs, avant qu'ils investissent dans la SPPPICAV, d'éventuelles dispositions prises par le Dépositaire pour se décharger contractuellement de sa responsabilité conformément aux III et IV de l'article L. 214-24-10 du Code monétaire et financier. La Société de Gestion informe également sans

retard les Associés de tout changement concernant la responsabilité du Dépositaire.

<b>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat d'Actions :</b>	Dans le cadre de ses fonctions de Centralisateur, <b>Braxton Investment Management SAS</b> assume notamment les missions suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>- la réception-centralisation des ordres de souscription et de rachat des Actions ; et</li><li>- l'enregistrement correspondant à la réception centralisée des ordres de souscription et de rachat.</li></ul>
<b>Teneur de compte-émetteur</b>	Le Dépositaire
<b>Teneur de registre des Actions de la SPPPICAV :</b>	Le Dépositaire
<b>Commissaire aux comptes :</b>	Cabinet Foucault & Associés – 229, boulevard Pereire – 75017 Paris. Signataire : Monsieur Olivier FOUCAULT.
<b>Commercialisateurs :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La Société de Gestion ; et</li><li>- Toute entité autorisée à commercialiser des Actions de la SPPPICAV conformément à son statut réglementaire (conseiller en investissement financier, entreprise d'investissement, établissement de crédit, etc.) et dans les conditions de la convention de distribution qui serait conclue entre la Société de Gestion et le commercialisateur désigné.</li></ul>
<b>Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise :</b>	La Société de Gestion
<b>Déléataire de la gestion comptable :</b>	Forstone – 6 rue du Colonel Delorme – 93100 Montreuil
<b>Déléataire de la gestion financière (y compris les contrats financiers) :</b>	Néant
<b>Expert Externe en Evaluation :</b>	FI Partners, 22 B rue Laffitte, 75009 Paris

<b>Evaluateur Immobilier :</b>	BPCE Solutions Immobilières 10, Place de la Coupole – 94676 Charenton-le-Pont Cedex.
<b>Conseiller :</b>	Néant
<b>Courtier principal</b>	Néant

### 3. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPPICAV

#### 3.1 Objectif de gestion

La SPPPICAV a pour objectif général de proposer une participation indirecte dans un patrimoine investi dans des actifs immobiliers (les "**Actifs Immobiliers**"), des actifs financiers avec un sous-jacent immobilier au sens de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier (les "**Actifs Immobiliers Financiers**") et dans des Actifs Financiers, pouvant présenter, selon l'analyse de la Société de Gestion, des opportunités de création de valeur sur un horizon de long terme. Ces investissements, directs ou indirects, sont réalisés dans une logique de diversification et de répartition des risques (à la fois en termes d'emplacements, de locataires et de sous-jacents). La stratégie de gestion entend bonifier, pour les souscripteurs, la rentabilité des actifs investis par un recours modéré à l'effet de levier. A ce jour, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères définis par l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La Société de Gestion a pour objectif de générer sur la durée de placement recommandée de 15 ans à compter de la Date de Constitution une performance financière annualisée de 5,0% à 6,0%.

La Société de Gestion cherchera à capter la performance des marchés immobiliers franciliens en sélectionnant des Actifs Immobiliers (essentiellement actifs d'immobilier d'entreprise i.e. bureaux, boutiques, activités, etc.) et en allouant une part significative de son actif sur des instruments financiers à sous-jacent immobilier dont la performance est donc à la fois liée aux marchés immobiliers et aux marchés financiers. Les Actifs Immobiliers Financiers seront principalement composés d'actions émises par des sociétés foncières cotées.

Il est rappelé que la SPPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital.

#### 3.2 Indicateur de référence

Du fait de l'objectif de gestion et de la stratégie d'investissement qui suppose un processus de sélection discrétionnaire et évolutif des actifs ainsi qu'une répartition évolutive entre Actifs Immobiliers, Actifs Immobiliers Financiers et Actifs Financiers sur l'horizon d'investissement, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pour la SPPPICAV.

#### 3.3 Stratégie d'investissement

##### 3.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPPICAV

A la Date de Constitution, la SPPPICAV dispose d'un patrimoine investi en Actifs Immobiliers et en Actifs Immobiliers Financiers d'une valeur estimée à quarante-sept millions (47.000.000) d'euros. Afin d'assurer une dispersion satisfaisante de ses risques, la SPPPICAV entend se focaliser sur des supports d'investissements d'une valeur unitaire représentant de cinq (5) à quinze (15) %

de la valeur de ses actifs, aucun investissement n'ayant vocation à représenter durablement plus de vingt (20) % de l'actif de la SPPPICAV.

La SPPPICAV a pour stratégie d'investir l'intégralité de son actif dans des Actifs Immobiliers, des Actifs Immobiliers Financiers et des Actifs Financiers, à l'exception d'une poche de liquidités, constituée notamment pour gérer les demandes de rachat.

Des poches immobilière, financière et de liquidités seront constituées :

- **La poche immobilière** comprendra des Actifs Immobiliers et des Actifs Immobiliers Financiers détenus directement et indirectement. A l'issue des trois (3) premières années suivant la Date de Constitution, cette poche représentera :
  - jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution, au minimum soixante (60) % et au maximum quatre-vingt-quinze (95) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV ; puis
  - à l'issue du délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution mentionné au tiret précédent, au minimum soixante (60) % et au maximum quatre-vingt-dix (90) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV.
  
- **La poche financière** comprendra des Actifs Financiers. A l'issue des trois (3) premières années suivant la Date de Constitution, cette poche représentera :
  - jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution, au maximum trente-cinq (35) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV ; puis
  - à l'issue du délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution mentionné au tiret précédent, au maximum trente (30) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV.
  
- **La poche de liquidités** comprendra des liquidités ou tout autre instrument financier mentionné à l'**Article 3.3.3**. La poche de liquidités sert à placer les sommes en attente d'investissement ou de rachat, ainsi que les fonds nécessaires au fonctionnement quotidien de la SPPPICAV. Durant les trois (3) premières années de vie de la SPPPICAV à compter de la Date de Constitution, la poche de liquidités pourra représenter jusqu'à cent (100) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV. A l'issue des trois (3) premières années suivant la Date de Constitution, cette poche représentera :
  - jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution, au minimum cinq (5) % et au maximum quarante (40) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV ; puis
  - à l'issue du délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution mentionné au tiret précédent, au minimum dix (10) % et au maximum quarante (40) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

La SPPPICAV peut avoir recours à l'endettement pour financer notamment l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation, le redéveloppement ou la conservation des Actifs de son portefeuille. Le Ratio d'Endettement total bancaire (y compris au titre de contrats de crédit-bail) et non bancaire, direct et indirect, de la SPPPICAV est limité à cinquante (50) % de la somme de (i) la valeur des Actifs Immobiliers (y compris les Actifs Immobiliers financés en crédit-bail) et (ii) la valeur des parts ou actions d'OPCI mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier déterminée par transparence (valeur directe et indirecte) (le "**Ratio d'Endettement Maximal**").

La SPPPICAV prévoit d'utiliser des instruments financiers à terme simples à titre de couverture dans les conditions définies à l'Article 3.3.4(c).

### **3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière (Actifs Immobiliers et Actifs Immobiliers Financiers)**

La poche immobilière est composée :

- d'immeubles ou de droits réels immobiliers (crédit-bail, bail à construction, bail emphytéotique, démembrement de propriété, etc.) détenus directement par la SPPPICAV ou indirectement au travers de sociétés visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, transparentes ou non ; et
- d'Actifs Immobiliers Financiers, c'est-à-dire des actions émises par des sociétés immobilières cotées visées au 4° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et des parts ou actions d'OPCI visées au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

#### Actifs immobiliers

Bien que soucieuse de préserver une certaine flexibilité dans la sélection de ses opportunités d'investissement, la SPPPICAV vise l'acquisition d'actifs de bureaux et de boutiques en Ile-de-France, situés à des emplacements adaptés aux usages des entreprises ou des commerces.

Le choix d'investissement se fonde prioritairement sur des critères de taux de rendement interne sur un horizon de dix (10) à quinze (15) ans, et non sur la base du taux de rendement immédiat de l'investissement (lequel pourrait résulter d'un loyer sensiblement supérieur au marché ou par d'importants travaux à effectuer à moyen terme). Ainsi, les investissements sélectionnés pourront le cas échéant inclure :

- des immeubles partiellement vacants, à restructurer ;
- des immeubles dotés de situations locatives immédiates en dessous des loyers de marché ;
- des immeubles présentant des opportunités d'extension ou de surélévation ;
- des immeubles logés dans des structures de détention complexes ;
- des portefeuilles d'actifs susceptibles de faire l'objet d'arbitrages partiels afin de recentrer le patrimoine sur les zones les plus créatrices de valeurs à long terme.

Les principaux critères d'investissement sont les suivants :

- un environnement général satisfaisant et sécurisé couplé à la proximité de transports en commun ;
- des immeubles adaptés aux demandes des utilisateurs : bonne fluidité intérieure, pratiques d'usage ;
- des immeubles dotés d'une trame efficace et d'une bonne modularité, afin de répondre aux évolutions parfois rapides de besoin de surface des entreprises (croissance ou rationalisation).
- des locataires sérieux et solides financièrement afin d'éviter au mieux les risques d'impayés et d'assurer un bon usage et entretien des immeubles par ses occupants ;
- des immeubles bénéficiant sur leurs zones d'une relative rareté foncière.

#### Actifs immobiliers Financiers

La poche immobilière est également composée d'Actifs Immobiliers Financiers. Les actifs sélectionnés dans le cadre de l'investissement en Actifs Immobiliers Financiers peuvent inclure des

actions émises par des sociétés immobilières cotées visées au 4° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et des parts ou actions d'OPCI visées au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier. Les actifs sélectionnés dans le cadre de l'investissement en Actifs Immobiliers Financiers sont libellés en euros.

L'investissement en Actifs Immobiliers Financiers s'effectue après une analyse approfondie de l'instrument financier et de son sous-jacent. S'agissant d'une société foncière cotée, cette analyse inclura notamment la revue de la typologie de ses actifs, de son actionnariat, de son management, de sa stratégie, du niveau de valorisation de ses actifs, de sa capacité à maintenir et accroître son dividende, de son ratio d'endettement et de sa liquidité.

A la lumière de ces analyses, la SPPPICAV pourra ainsi acquérir des Actifs Immobiliers Financiers en fonction d'opportunités de marché, de décote sur actifs nets et de perspective de croissance des loyers et des résultats.

A l'issue d'un délai de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution de la SPPPICAV, la poche immobilière de la SPPPICAV sera comprise :

- jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution, entre soixante (60) % et quatre-vingt-quinze (95) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV ; puis
- 
- à l'issue du délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution mentionné au tiret précédent, entre soixante (60) % et quatre-vingt-dix (90) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

Ce ratio sera apprécié, à l'issue d'un délai maximum de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution de la SPPPICAV, à la fin de chaque semestre civil.

A la Date de Constitution de la SPPPICAV, le patrimoine se répartit entre Actifs Immobiliers directs ou indirects (c. 51%), Actifs Immobiliers Financiers (c. 40%) et liquidités (c.9%). De fait, la SPPPICAV présente à ce jour une répartition de son patrimoine cohérente avec les contraintes réglementaires auxquelles elle sera soumise dans trois (3) ans. Toutefois, au cours des trois (3) prochaines années, dans le contexte de la montée en puissance de ses actifs et de la rotation de son patrimoine, la poche immobilière de la SPPPICAV est susceptible d'afficher un ratio inférieur à son allocation stratégique cible.

**REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT**

ACTIFS ELIGIBLES	LIMITES D'INVESTISSEMENT SUR LA POCHES IMMOBILIERE
Actifs Immobiliers détenus en direct	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier :               <ul style="list-style-type: none"> <li>1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;</li> <li>2° immeubles que la SPPPICAV fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;</li> <li>3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li> </ul> <p>Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> </li> <li>• Des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus par la SPPPICAV et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, à titre accessoire.</li> <li>• Les droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier étant détenus sous les formes suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>1° la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>2° l'emphytéose ;</li> <li>3° les servitudes ;</li> <li>4° les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> <li>5° tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>6° les autres droits de superficie ;</li> <li>7° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.</li> </ul> </li> <li>• Les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des biens mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.</li> </ul>	<p>Jusqu'à 100 %</p>

**Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV**

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes :

Jusqu'à 100 %

- 1° ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2° les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées à la rubrique précédente pour les actifs immobiliers détenus en direct ;
- 3° les relations entre la SPPPICAV et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :
  - "a) la SPPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;
  - "b) la SPPPICAV ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La SPPPICAV est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
  - "c) la SPPPICAV ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;
  - "d) la SPPPICAV ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;
  - "e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec la SPPPICAV ou la Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en Actifs Immobiliers, de la limite d'endettement mentionnée dans le Prospectus et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la SPPPICAV, définie à l'article L. 214-69 du Code monétaire et financier.

Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPPICAV	
L'actif de la SPPPICAV peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier figurant ci-dessus.	Jusqu'à 100 %
Actions négociées sur un marché réglementé ou organisé émises par une société immobilière	
Actions négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier et émises par une société dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont l'actif répond aux mêmes conditions.	Jusqu'à 49 %
Participations immobilières dans des OPCI	
Parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.	Jusqu'à 10 %

Conformément à la réglementation, la SPPPICAV devra respecter les ratios de détention minimum de cinquante-et-un (51) % et soixante (60) % d'actifs immobiliers définis à l'article L. 214-37 du Code monétaire et financier.

### 3.3.3 Stratégie adoptée sur les poches financière et de liquidités

#### (a) Stratégie adoptée sur la poche financière (Actifs Financiers)

Les actifs sélectionnés dans le cadre de l'investissement en Actifs Financiers peuvent inclure des titres financiers visés au 6° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier. Les Actifs Financiers comprennent (i) des actions et (ii) des obligations ou autres titres de créance (notamment des obligations foncières visées au 2° du I de l'article R. 214-96 du Code monétaire et financier) négociés sur un marché réglementé ou organisé.

Les actifs sélectionnés dans le cadre de l'investissement en Actifs Financiers sont des actions ou des obligations libellés en euros, avec une priorité d'investissement en titres de capital ou de créances émis par des sociétés foncières cotées.

L'investissement en Actifs Financiers s'effectuera après une analyse de l'instrument financier et de son sous-jacent.

A l'issue des trois (3) premières années suivant la Date de Constitution, cette poche représentera :

- jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution, au maximum trente-cinq (35) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV ; puis
- à l'issue du délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution mentionné au tiret précédent, au maximum trente (30) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

(b) Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

La SPPPICAV constituera une poche de liquidités notamment afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat, de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et de rachat, pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la SPPPICAV ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Dans les trois (3) premières années suivant la Date de Constitution de la SPPPICAV, la poche de liquidités pourra représenter jusqu'à cent (100) % des actifs de la SPPPICAV.

A l'issue du délai de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution de la SPPPICAV, la poche de liquidités représentera :

- jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution, au minimum cinq (5) % et au maximum quarante (40) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV ; puis
- à l'issue du délai de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution mentionné au tiret précédent, au minimum dix (10) % et au maximum quarante (40) % de la valeur des actifs de la SPPPICAV.

Elle sera composée de :

- dépôts et instruments financiers à caractère liquide visés au 8° et au 9° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, notamment bons du Trésor, titres de créance négociables (dotés, à titre d'illustration, d'une notation au moins égale à A-2 chez S&P\* et/ou P-2 chez Moody's\*), obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires de droit français ou de pays étrangers, conformes à la directive européenne 2009/65/CE telle que modifiée exposés à plus de 90 % de leur actif net sur les classes d'actifs visées ci-dessus ;
- comptes à terme d'une durée inférieure ou égale à six (6) mois.

Il est précisé que la Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement aux notations fournies par les agences de notation de crédit et privilégie son analyse interne du risque de crédit pour évaluer la qualité de crédit des actifs et dans la sélection de titres à l'acquisition et à la vente.

**3.3.4 Stratégie de financement – Sûretés**

(a) Financement des Actifs Immobiliers

La SPPPICAV peut avoir recours à des emprunts bancaires (y compris sous forme de contrats de crédit-bail), dans les conditions mentionnées à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, et/ou des emprunts non bancaires notamment en concluant avec ses Associés des contrats de financement sous forme d'avances en compte courant d'associés.

La SPPPICAV peut avoir recours à des emprunts pour financer (ou refinancer) l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation ou le redéveloppement d'Actifs Immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels de toute nature liés à son objet social. La SPPPICAV peut également recourir à l'emprunt pour financer (ou refinancer) l'acquisition d'Actifs Immobiliers Financiers.

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

En particulier, lors de chaque acquisition d'Actifs Immobiliers, la Société de Gestion appréciera au préalable, en fonction des conditions de marché du crédit, l'opportunité de recourir à des concours bancaires ou au crédit-bail immobilier plutôt que de réaliser l'investissement en totalité par le biais de ses fonds propres ou par le biais d'emprunts non bancaires. La SPPPICAV pourra également avoir recours au crédit-bail immobilier, soit directement soit par l'intermédiaire de sociétés visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPPICAV détient une participation, conformément à la réglementation en vigueur.

La SPPPICAV limite son Ratio d'Endettement Maximal (y compris résultant de contrats de crédit-bail) à cinquante (50) % de la somme de (i) la valeur des Actifs Immobiliers (y compris les Actifs Immobiliers financés en crédit-bail) et (ii) la valeur des parts ou actions d'OPCI mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

L'effet de levier au sens de la Directive AIFM, calculé en fonction de la méthode de l'engagement et de la méthode brute au sens du Règlement AIFM, sera de 2,5 au maximum.

Le Ratio d'Endettement Maximal de cinquante (50) % comprendra les emprunts bancaires et non bancaires, directs et indirects et les contrats de crédit-bail immobiliers qui seront mis en place au niveau de la SPPPICAV ou au niveau des sociétés éventuellement détenues, directement ou indirectement, par la SPPPICAV. Le calcul du Ratio d'Endettement se fera sur la base des dispositions des articles R. 214-104 et R. 214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du Ratio d'Endettement, les emprunts bancaires (y compris résultant de contrats de crédit-bail) et non bancaires mis en place dans les sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et dans les OPCIs visés au 5° du même I détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV sont pris en compte à leur quote-part de détention directe et indirecte par la SPPPICAV. Ils sont diminués le cas échéant des avances en compte courant octroyées par la SPPPICAV aux sociétés visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et aux OPCIs visés au 5° du même I dans lesquels la SPPPICAV détient une participation directe ou indirecte. Pour le même calcul du Ratio d'Endettement, les Actifs Immobiliers (y compris ceux détenus en crédit-bail) et les parts et actions d'OPCI mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financiers détenus par les sociétés visées au 2° et 3° du même I concernées, sont pris en compte au prorata de la détention directe et indirecte de ces sociétés par la SPPPICAV.

La Société de Gestion pourra mettre en place des stratégies permettant de se couvrir contre les risques de variation des taux de financement, conformément à l'Article 3.3.4(c) ci-dessous.

Dans le cadre des emprunts et/ou instruments financiers à terme conclus de gré à gré ou sur un marché réglementé en vue de réduire et ou couvrir le risque de taux de financement souscrits par la SPPPICAV ou les sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPPICAV détient une participation, la SPPPICAV 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 titres de ses filiales et les créances à l'encontre de celles-ci. La SPPPICAV peut également octroyer toutes sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par les sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPPICAV détient une participation.

(b) Emprunts d'espèces

Dans le cadre de son fonctionnement normal et nonobstant le financement bancaire des Actifs Immobiliers ainsi que les contrats de crédit-bail immobilier mis en place, la SPPPICAV peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours, dans ce cas, à l'emprunt d'espèces dans la limite de dix (10) % de son actif net.

Ces emprunts d'espèces ne sont pas repris pour les besoins du calcul du Ratio d'Endettement défini ci-dessus à l'Article 3.3.4(a).

(c) Instruments financiers à terme

La SPPPICAV prévoit d'utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture contre les risques de taux liés au financement de la SPPPICAV dans la limite de soixante (60) % de son actif et ce, dans la mesure où les conditions de marché permettent cette couverture à des conditions financières satisfaisantes.

Les règles relatives à l'utilisation à des fins de couverture de contrats financiers dans la SPPPICAV sont les suivantes :

- la SPPPICAV peut utiliser des instruments financiers à terme dans la limite de soixante (60) % de l'actif de la SPPPICAV selon la méthode de l'engagement net ;
- dans une optique de couverture, la Société de Gestion prendra des positions à la hausse ou à la baisse sur les risques suivants :
  - actions : non
  - crédit : non
  - taux : oui
  - indices immobiliers : non
  - devises : non
- les types d'instruments financiers à terme utilisés : il s'agira d'instruments financiers à terme de taux simples prenant la forme de swaps de taux (taux variable / taux fixe) ou de caps de taux, négociés de gré à gré. Les instruments financiers à terme ne seront pas utilisés à des fins d'exposition à un marché.

(d) Avances en compte courant

Des avances en comptes-courants pourront être consenties par la SPPPICAV aux sociétés dans lesquelles la SPPPICAV détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5) % de leur capital social.

### **3.4 Profil de risque**

Les Associés ayant souscrit des Actions de la SPPPICAV sont exposés aux risques mentionnés ci-dessous, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

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

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

Les risques 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 SPPPICAV. Les risques décrits ci-dessous ne sont pas limitatifs : il appartient aux investisseurs d'analyser le risque inhérent à chaque investissement et de se forger leur propre opinion.

### **3.4.1 Risques généraux**

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

La SPPPICAV 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. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

#### **(b) Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier**

La SPPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées à l'Article 3.3.4 ci-dessus. 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'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV mais également les risques de perte.

L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

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

#### **(a) Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers et d'Actifs Immobiliers Financiers**

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

#### **(b) Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)**

Les risques liés à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : la SPPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de

la SPPPICAV aux risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs.

Les opérations de développement exposent la SPPPICAV à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

(c) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer de façon discrétionnaire la SPPPICAV selon les conditions prévues dans les statuts de la SPPPICAV et dans le respect du présent Prospectus et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la SPPPICAV et à l'intérêt commun des Associés.

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

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de méthode de gestion des risques au sens de l'article L. 533-10-1 du Code monétaire et financier, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, systèmes, données, notations et informations soient erronés.

(d) Risque de crédit

La SPPPICAV est susceptible d'investir dans des instruments financiers obligataires ou assimilés admis à la cotation sur un marché réglementé ou organisé. De tels instruments financiers comportent un risque de crédit qui inclut à la fois le risque de défaut et le risque de dégradation de signature pouvant entraîner une baisse de la valeur des actifs. La matérialisation d'un tel risque de crédit serait susceptible d'entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(e) Risque de contrepartie

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

(f) 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.

La SPPPICAV pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être contractée 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 SPPPICAV et par voie de conséquence, pourra entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif.

(g) Risques liés à la détention d'actions admises à la cotation sur un marché réglementé ou organisé

La SPPPICAV peut être investie dans des actions cotées de sociétés foncières. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la Valeur Liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (small cap/mid cap), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPPICAV est investie sur les marchés actions, la Valeur Liquidative pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

(h) Risques liés à la concentration initiale du portefeuille

Pendant sa phase de montée en puissance, la SPPPICAV peut être exposée à un nombre restreint d'Actifs Immobiliers, d'Actifs Immobiliers Financiers et/ou d'Actifs Financiers. Pendant cette phase initiale, une baisse de la valeur de ces actifs aurait un impact négatif très significatif sur la valeur globale du portefeuille de la SPPPICAV et donc sur la Valeur Liquidative.

(i) Risques liés aux contrats financiers

La SPPPICAV pourra avoir recours à des contrats financiers aux fins de couverture, afin de réaliser l'objectif de gestion.

Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger la SPPPICAV complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert. La Valeur Liquidative de la SPPPICAV pourrait dès lors en être affectée.

Les produits dérivés utilisés peuvent avoir une faible liquidité. Aussi la résiliation d'un produit dérivé pour quelque raison que ce soit peut affecter négativement la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

(j) Risque de liquidité

Il s'agit du risque résultant de la difficulté d'acheter, de vendre ou de valoriser un Actif Immobilier ou un titre à sa juste valeur du fait d'un manque d'acheteurs ou de vendeurs. La survenance de ce risque pourrait faire baisser la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. Le risque de liquidité mesure notamment la difficulté que pourrait avoir la SPPPICAV à céder des Actifs Immobiliers dans un délai court pour faire face à des demandes de rachat présentées par des Associés. L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumise la SPPPICAV peut la conduire à céder des Actifs Immobiliers à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.

En cas de dissolution de la SPPPICAV, la cession des Actifs Immobiliers encore détenus par la SPPPICAV devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les

Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la Valeur Liquidative.

### **3.4.3 Risques liés aux enjeux de durabilité**

#### **(a) Risques physiques liés au changement climatique**

Les risques physiques extrêmes ont un impact à moyen-terme sur l'investissement immobilier. Ils se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société. Les risques physiques, extrêmes ou chroniques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes de loyers due à une augmentation de la vacance locative. Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

#### **(b) Risques liés à la perte de biodiversité**

Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols. La perte de biodiversité peut rendre nécessaire la réalisation de travaux afin d'y remédier, se traduisant par un impact négatif sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.

#### **(c) Risques de transition liés aux évolutions induites du cadre réglementaire**

La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre. Toute nouvelle réglementation environnementale peut conduire la SPPPICAV à engager une dépense directe ou indirecte dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions, qui visent à plus de sobriété et de d'efficacité environnementale. Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur. En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

#### **(d) Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux**

Le risque d'atteinte à la réputation de la société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.

(e) Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

À ce jour, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La SPPPICAV a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la société de gestion peut diligenter des audits techniques et environnementaux dont les résultats sont pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement et peuvent, en cas de non-conformités graves, remettre en question le projet d'acquisition concerné.

**3.4.4 Risques liés à la liquidité des Actions de la SPPPICAV**

Il est recommandé à tout investisseur qui envisage de souscrire ou d'acquérir des Actions de la SPPPICAV de lire attentivement les règles relatives à la liquidité de ces instruments.

(a) Risques liés à la Période de Blocage

La SPPPICAV comprend une Période de Blocage au cours de laquelle le rachat des Actions n'est pas autorisé. Au cours de la Période de Blocage, les Actions peuvent toutefois faire l'objet d'une Cession de gré à gré, le cessionnaire des Actions assumant alors pour la période résiduelle le risque de liquidité réduite ou d'illiquidité résultant de l'existence de la Période de Blocage. Ni la SPPPICAV, ni la Société de Gestion ne peuvent garantir les conditions financières de telles Cessions de gré à gré et tout investisseur qui considère qu'il pourrait avoir besoin d'une liquidité sur son investissement d'ici à la fin de la Période de Blocage ne devrait pas réaliser un investissement dans la SPPPICAV.

(b) Risques liés au plafonnement des rachats

La liquidité d'un Associé demandant un rachat de ses Actions pourrait être fortement réduite ou reportée à un trimestre ultérieur dans l'hypothèse où les demandes de rachat reçues au sein d'un même trimestre représenteraient :

- au cours d'une période de deux (2) ans à compter de la fin de la Période de Blocage, plus de 1,25 % du Nombre Total d'Actions à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative considérée ; puis
- à l'issue de la période de deux (2) ans mentionnée au tiret précédent, plus de 2,5 % du Nombre Total d'Actions à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative considérée.

(c) Risques liés au calendrier d'exécution des ordres de rachat

Toute demande de rachat des Actions de la SPPPICAV est prise en compte à la Date de Centralisation des Rachats. Elle est exécutée sur la première Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative qui suit l'expiration d'un Délai de Préavis de trois (3) mois à compter de la Date de Centralisation des Rachats, sauf si la trésorerie de la SPPPICAV permet à la Société de Gestion de procéder, dans le respect du principe de traitement équitable entre les Associés, au rachat à l'une des Dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative comprises entre la Date de Centralisation des Rachats concernée et l'expiration du Délai de Préavis.

Il résulte de ces modalités d'exercice du rachat qu'un investisseur adressant à la Société de Gestion une demande de rachat des Actions au cours du trimestre N peut ne bénéficier de sa liquidité qu'au

cours du trimestre (N+3) et ce, sous réserve des risques de réduction partielle liés au mécanisme de plafonnement des demandes de rachat d'Actions.

### **3.5 Conséquences juridiques liées à la souscription des Actions**

Les Associés s'engagent vis-à-vis de la SPPPICAV et de la Société de Gestion agissant en qualité de Président de la SPPPICAV conformément aux termes du Bulletin de Souscription et seront liés par l'ensemble des stipulations du Prospectus.

Les Associés n'acquièrent, par la souscription ou l'achat d'Actions, aucun droit direct sur les actifs de la SPPPICAV et les investissements de la SPPPICAV.

Les droits et les obligations des Associés sont tels que prévus dans le Prospectus et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Prospectus.

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

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

S'agissant d'un organisme professionnel de placement collectif immobilier, il est rappelé que la souscription des Actions de la SPPPICAV est réservée aux Investisseurs Autorisés, c'est-à-dire aux investisseurs qui remplissent les conditions prévues à l'article L. 214-150 du Code monétaire et financier et à l'article 423-14 du RGAMF.

Aucune Cession d'Actions, qu'elle soit volontaire ou involontaire, ne sera valable si le cessionnaire n'est pas un Investisseur Autorisé.

La liste et les caractéristiques des investisseurs mentionnées à l'article 423-14 du RGAMF sont présentées dans le tableau ci-après :

<ul style="list-style-type: none"><li>Investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du Code monétaire et financier (investisseurs professionnels au sens de la Directive MIF 2 et tels que définis par les articles L. 533-16 et D. 533-11 du Code monétaire et financier, français ou étrangers appartenant à une catégorie équivalente).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Tout investisseur dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en son nom et pour son compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier et à l'article 314-11 du RGAMF.</li></ul>

La Société de Gestion s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de la réglementation à laquelle il est soumis, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait d'exposition sur le marché immobilier sur lequel la SPPPICAV investira, comme de celui de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. A cet égard, l'investisseur devra évaluer les risques inhérents à cet investissement et déterminer s'il est en mesure d'y faire face. Il est également fortement recommandé aux investisseurs de diversifier suffisamment leurs investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPPICAV ou d'actifs exposés à des stratégies comparables. Tout investisseur est donc invité à étudier sa situation particulière avec ses conseils financiers ou juridiques habituels.

La qualité d'Investisseur Autorisé doit être respectée par le souscripteur au moment de sa souscription mais également pendant toute la durée de détention des Actions.

Les Actions n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933, ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain. Les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après "**U.S. Person**" tel que ce terme est défini par la réglementation américaine "Régulation S" dans le cadre du U.S Securities Act de 1933). Toute vente, revente ou cession d'actions aux Etats Unis d'Amérique ou à une U.S. Person constitue une violation de la loi américaine.

Une U.S Person ne peut être Associé de la SPPPICAV et tout Associé doit informer immédiatement la Société de Gestion dans l'hypothèse où il deviendrait une U.S Person. Tout Associé devenant une U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles Actions et pourra faire l'objet d'une procédure d'exclusion telle que décrite à l'article 8.3 des Statuts.

### **3.7 Garantie ou protection**

La SPPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et pourra ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

### **3.8 Engagements sociaux de la SPPPICAV**

La SPPPICAV est un produit financier qui relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 (le « **Règlement SFDR** »), par conséquent, et conformément à l'article 7 du Règlement (UE) 2020/852 (le « **Règlement Taxonomie** »), les investissements sous-jacents de la SPPPICAV ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société de Gestion a mis en place pour la SPPPICAV un cadre pour intégrer les risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement basé sur des facteurs de durabilité. Ce cadre s'appuie notamment sur :

- (i) un processus d'analyse ESG développé en interne ; et
- (ii) un rapport annuel et un suivi des investissements dont les résultats sont présentés dans le rapport ESG annuel.

La Société de Gestion considère que les risques de durabilité sont susceptibles d'avoir un impact sur les rendements de la SPPPICAV et prend en compte les résultats du processus d'analyse décrit

ci-dessus. La nature de l'impact peut être opérationnelle, réputationnelle, réglementaire et/ou financière. Les risques de durabilité et leurs impacts potentiels sont évalués pour chaque investissement avant tout investissement et pendant la période de détention.

## 4. ACTIONS DE LA SPPPICAV

### 4.1 Caractéristiques des Actions

Les Actions sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France. Elles sont décimalisées au cent millième.

#### 4.1.1 Nature du droit attaché aux Actions

Les droits des Associés sont exprimés en Actions. Chaque Associé dispose de droits financiers sur l'actif net et sur les produits de la SPPPICAV proportionnellement au nombre d'Actions qu'il possède.

#### 4.1.2 Traitement préférentiel

Conformément à l'article 422-127 RGAMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des investisseurs ;
- s'engage à fournir, dès lors qu'un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SPPPICAV ou la Société de Gestion.

#### 4.1.3 Précision sur les modalités de tenue de passif

La tenue de passif est assurée par :

- la Société de Gestion, pour ce qui concerne la centralisation des ordres de souscription et de rachat d'Actions ; et
- le Dépositaire, pour ce qui concerne la tenue de compte émission de la SPPPICAV.

#### 4.1.4 Droit de vote

Les Actions sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées des Associés. Les Statuts de la SPPPICAV précisent les modalités d'exercice du droit de vote.

#### 4.1.5 Catégories d'Actions

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale initiale	Décimalisation
Actions	FR0013383171	EUR	9.000 euros	Oui (cent-millième)

## 4.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net de la SPPPICAV divisé par le Nombre Total d'Actions. Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par l'Expert Externe en Evaluation. Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées par l'Expert Externe en Evaluation sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

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

La première Valeur Liquidative sera établie le 30 juin 2019 puis, à compter 1er juillet 2019, la Valeur Liquidative sera établie tous les trois (3) mois, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, (chacune, la "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**").

La publication de la Valeur Liquidative intervient au plus tard le quinzième (15ème) Jour Ouvré après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination. La Valeur Liquidative est rendue publique à la date de publication sur le site internet de la Société de Gestion, [www.braxton-im.com](http://www.braxton-im.com).

Dans le cadre de sa communication financière, Lafayette Pierre fait référence à trois (3) valeurs liquidatives dont l'existence résulte du fait que Lafayette Pierre préexistait à sa Date de Constitution sous la forme d'une SAS à capital variable, dotée d'un patrimoine immobilier et ouverte à la souscription. La dernière souscription préalablement à la transformation de Lafayette Pierre en SPPPICAV a été réalisée, commission acquise au FIA incluse, sur la base de la Valeur de Référence Initiale telle que définie au présent Prospectus. C'est également cette Valeur de Référence Initiale qui est utilisée pour le calcul de la Commission de Surperformance.

Toutefois, à l'occasion de sa transformation en OPPCI, Lafayette Pierre a procédé à des cessions d'actifs au 1er semestre 2019, ce qui a conduit au calcul de deux valeurs liquidatives complémentaires. En effet, en application des règles comptables de l'OPCI, la Valeur Liquidative Comptable de Lafayette Pierre au 1er janvier 2019 n'intègre pas les frais liés au réinvestissement des actifs arbitrés au cours du 1er semestre 2019, alors que ces frais sont provisionnés sur la base d'un taux forfaitaire pour les augmentations de capital générées par les nouvelles souscriptions (via le mécanisme de commission acquise au FIA). La Valeur Liquidative Economique de Lafayette Pierre au 1er janvier 2019 est, quant à elle, calculée en appliquant aux 18 m€ qui étaient en cours de réallocation un taux de commissionnement équivalent à celui retenu pour les souscriptions du semestre correspondant.

## 4.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de quinze (15) ans à compter de la Date de Constitution. Un investissement dans la SPPPICAV pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant l'expiration de ce délai.

## 4.4 Modalités de souscription et de rachat

### 4.4.1 Souscription des Actions

#### (a) Période de souscription

Conformément à l'article L. 214-48 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion a décidé de fixer une période de souscription qui s'ouvre à compter de la date d'agrément de la SPPPICAV pour se clôturer à une date définie par la Société de Gestion et au plus tard le 31 décembre 2019 (la "**Période Initiale de Souscription**"). A l'expiration de la Période Initiale de Souscription, la Société de Gestion a la faculté, à tout moment, d'ouvrir de nouvelles périodes de souscription chacune d'une durée minimum de trois (3) mois (chacune une "**Nouvelle Période de Souscription**" et indistinctement avec la Période Initiale de Souscription une "**Période de Souscription**").

Toutefois, la Société de Gestion se réserve la faculté à tout moment et sans préavis de suspendre les souscriptions et, le cas échéant, de clôturer par anticipation une Période de Souscription. Les Associés sont informés de la reprise des souscriptions, de la suspension des souscriptions et/ou d'une clôture anticipée d'une Période de Souscription sur le site internet de la Société de Gestion ([www.braxton-im.com](http://www.braxton-im.com)).

La Société de Gestion informe le Dépositaire de l'ouverture de toute Nouvelle Période de Souscription ou de la clôture par anticipation de toute Période de Souscription.

Le dernier jour de toute Période de Souscription est désigné comme étant le "**Dernier Jour de Souscription**". Aucune souscription d'Actions ne sera admise après le Dernier Jour de Souscription.

(b) Libération des souscriptions

La souscription des Actions est faite, soit en montant soit en nombre entier ou en cent-millième, à cours inconnu, exprimé en euros. Les souscriptions sont, par principe, effectuées en numéraire et/ou en nature. Les apports en nature sont soumis à l'accord préalable de la collectivité des Associés et seront réalisés selon les modalités prévues dans les Statuts.

Les Associés sont tenus de libérer l'intégralité du montant de leur engagement le jour de la souscription des Actions.

Le prix de souscription des Actions (le "**Prix de Souscription**") est égal à la prochaine Valeur Liquidative connue établie conformément à l'Article 4.2, augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription acquise et non acquise à la SPPPICAV visées aux Articles 4.4.1(g) et 4.4.1(h).

(c) Montant minimum de souscription initiale

Le montant minimum de souscription est le montant minimum réglementaire relatif à chaque catégorie d'Investisseur Autorisé mentionnée à l'Article 3.6 ci-dessus.

(d) Déclaration de franchissement de seuil de dix (10) %

Au moment de la souscription, tout Associé est tenu d'informer la Société de Gestion dès lors que sa participation franchit le seuil de dix (10) % du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV.

Ce seuil de dix (10) % est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site [www.braxton-im.com](http://www.braxton-im.com).

(e) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

La demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de souscription daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la

souscription d'Actions, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés désignés à l'article L. 214-150 du Code monétaire et financier et aux termes des dispositions applicables du RGAMF, et avoir été informé que la SPPPICAV était soumise aux règles applicables aux OPPCI (le "**Bulletin de Souscription**"), ainsi que du règlement correspondant dans les conditions définies ci-après.

Les Bulletins de Souscription sont adressés à la Société de Gestion dûment complétés et signés accompagnés du versement du Prix de Souscription.

Les moyens d'expédition du Bulletin de Souscription sont les suivants :

- par remise en main propre contre décharge,
- par courrier adressé à la Société de Gestion 4, rue de la Pompe – 75016 Paris.

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des Bulletins de Souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels événements. Quelles que soient les modalités de transmission, le souscripteur doit être en mesure de prouver l'envoi et la réception de son Bulletin de Souscription.

La souscription est réalisée dès lors que les éléments suivants sont réunis :

- réception par la Société de Gestion avant le Dernier Jour de Souscription de la Période de Souscription considérée du Bulletin de Souscription dûment rempli et daté, comportant notamment :
  - o l'identité et la signature du (des) souscripteur(s) ;
  - o le nombre d'Actions ou le montant souscrit ;
  - o tous les documents mentionnés dans la section "Renseignements et Documents à fournir" du Bulletin de Souscription, notamment afin de permettre à la Société de Gestion de remplir ses obligations légales et réglementaires en termes de connaissance du client ; et
- mise à disposition trois (3) Jours Ouvrés avant le Dernier Jour de Souscription sur le compte de la SPPPICAV des fonds correspondant au Prix de Souscription.

La Société de Gestion se réserve néanmoins le droit de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Les demandes de souscription sont centralisées par la Société de Gestion et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu), augmentée des commissions de souscription acquise et non acquise à la SPPPICAV visées à l'Article 4.4.1(h) et à l'Article 4.4.1(g).

Les demandes de souscription sont reçues par la Société de Gestion au plus tard à douze (12) heures (heure de Paris) trois (3) Jours Ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

Les souscriptions en numéraire ou en nature sont réglées avant la Date de Centralisation des Souscriptions, les virements devant être reçus par le Dépositaire trois (3) Jours Ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. Lorsque ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date de Centralisation des Souscriptions est avancée au Jour Ouvré immédiatement précédent.

*A titre d'exemple, un Associé souhaitant souscrire des Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 septembre 2024 devra faire parvenir son Bulletin de Souscription à la Société de Gestion au plus tard le 26 septembre 2024 à douze (12) heures (heure de Paris). Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative établie en date du 30 septembre 2024.*

(f) Délai de livraison des Actions – Règlement-jouissance

Dans tous les cas, le délai de livraison des Actions par le Dépositaire est d'un (1) Jour Ouvré, quelles que soient les conditions de marché, à compter de la Date de Publication de la Valeur Liquidative.

Le délai applicable de livraison des Actions, s'il diffère de celui inscrit dans le Prospectus, sera précisé à tout moment par la Société de Gestion sur le site internet [www.braxton-im.com](http://www.braxton-im.com).

La jouissance des titres commence au jour de livraison des Actions. Les Actions émises portent même jouissance que les Actions existant le jour de l'émission.

Les Actions étant au nominatif et leur conservation étant assurée par le Teneur de Registre des Actions, intermédiaire habilité, sur un registre, il y a inscription au registre des Associés à la date de livraison. Les droits des Associés sont ainsi représentés par une inscription en compte à leur nom chez l'émetteur ou s'ils le souhaitent chez l'intermédiaire de leur choix.

(g) Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV

Une commission de souscription non-acquise à la SPPPICAV pourra revenir à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation des Actions de la SPPPICAV.

Le montant de cette commission ne pourra dépasser un plafond fixé à cinq (5) % de la Valeur Liquidative multipliée par le Nombre d'Actions souscrites.

Les conditions dans lesquelles le taux de commission de souscription non acquise à la SPPPICAV pourra être réduit seront précisées aux investisseurs au moment de leur souscription.

<b>Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de la souscription</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux barème maximum</b>
<b>Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV</b>	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	5 %

(h) Commission de souscription acquise à la SPPPICAV

Une commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera prélevée lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPPICAV lors de l'acquisition ou de la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription, ayant pour objet de rétablir l'égalité entre les Associés de la SPPPICAV dans les conditions définies ci-après, est entièrement acquise à la SPPPICAV. Le taux

de cette commission, applicable à toutes les Actions, ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à dix (10) % de la Valeur Liquidative multipliée par le nombre d'Actions souscrites.

Le taux de la commission de souscription acquise à la SPPPICAV applicable aux souscriptions au cours d'un semestre ou d'un trimestre civil (selon le cas) sera réactualisé en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention, ainsi que de la durée moyenne de détention des Actions par les Associés.

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

<b>Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de la souscription</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux maximum</b>
<b>Commission de souscription acquise à la SPPPICAV</b>	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	10 %

Le taux affiché est un taux maximum. Le taux de commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera déterminé au plus tard deux (2) Jours Ouvrés avant le premier jour de chaque trimestre civil. Il sera disponible à tout moment sur le site internet de la Société de Gestion, [www.braxton-im.com](http://www.braxton-im.com).

Le montant exact des commissions de souscription sera également mentionné dans le Bulletin de Souscription.

Le montant global de souscription indiqué par l'investisseur dans le Bulletin de Souscription comprendra le montant des éventuelles commissions de souscription acquises et/ou non acquises à la SPPPICAV.

Les commissions de souscription viennent donc en diminution du montant global de souscription formulé par l'investisseur au sein de son Bulletin de Souscription.

#### **4.4.2 Rachat des Actions**

##### **(a) Période de Blocage**

Conformément à l'Article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier, les rachats d'Actions ne seront autorisés qu'à l'échéance d'un délai de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution de la SPPPICAV (la "**Période de Blocage**").

Les cessions de gré à gré ne sont quant à elles soumises à aucun délai.

A l'issue de la Période de Blocage, tout Associé peut demander le rachat de ses Actions.

Ce droit au rachat à l'issue de la Période de Blocage est toutefois soumis à plusieurs contraintes :

- Une contrainte de calendrier avec un mécanisme de préavis dont les modalités sont détaillées à l'Article 4.4.2 (b) ci-après.

- Une contrainte liée à l'existence d'un plafonnement des demandes de rachat prévu à l'Article 4.4.2(c) ci-après.
- Une contrainte liée à la possibilité pour le Président de suspendre, à titre provisoire, les rachats en cas de circonstances exceptionnelles prévue à l'Article 4.4.2(d).

(b) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat

Les demandes de rachat sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société de Gestion.

Elles portent sur un nombre entier d'Actions ou sur des Actions décimalisées au cent-millième.

Dans l'hypothèse où l'Action a été démembrée, la demande de rachat doit faire l'objet d'une demande conjointe par le nu-propiétaire et l'usufruitier.

En outre, la demande de rachat, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de rachat, daté et signé par lequel l'investisseur manifeste sa volonté irrévocable de racheter ses Actions (le "**Bulletin de Rachat**"). Le Bulletin de Rachat devra préciser :

- le nombre d'Actions venant au rachat ; et
- l'identité du propriétaire des Actions (le cas échéant, l'identité du nu-propiétaire et de l'usufruitier), avec indication de son (leurs) adresse(s) de correspondance.

Dès réception par la Société de Gestion d'une demande de rachat, celle-ci s'assure que le Bulletin de Rachat est dûment renseigné.

Si cette condition n'est pas satisfaite, la demande est rejetée et l'Associé notifié de ce rejet et des motifs du rejet par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si la demande de rachat satisfait la condition susmentionnée, l'ordre est immédiatement pris en compte par la Société de Gestion.

Toute demande de rachat est irrévocable à compter de la Date de Centralisation des Rachats.

Les demandes de rachat sont reçues et centralisées par la Société de Gestion au plus tard à douze (12) heures (heure de Paris) trois (3) Jours Ouvrés avant chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (chacune, une "**Date de Centralisation des Rachats**").

Elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie à l'expiration d'un délai de préavis de trois (3) mois à compter de la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu) (le "**Délai de Préavis**").

Le Délai de Préavis s'impose à tout Associé souhaitant obtenir le rachat de ses Actions. Toutefois, la Société de Gestion peut y déroger, dans le respect du principe de traitement équitable des Associés, à condition que cette dérogation conduise à accélérer le calendrier de sortie des Associés concernés. Dans ce cas, la demande de rachat est exécutée sur la base la Valeur Liquidative établie entre la Date de Centralisation des Rachats et l'expiration du Délai de Préavis. Toutes les demandes de rachat centralisées à une même Date de Centralisation des Rachats seront exécutées sur la base de la même Valeur Liquidative établie à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative considérée.

Le délai de règlement d'une demande de rachat par le Dépositaire est de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative sur la base de laquelle elle est exécutée.

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative sur la base de laquelle le rachat est exécuté diminuée, le cas échéant, des frais et commissions de rachat acquises ou non à la SPPPICAV, mentionnés à l'Article 4.4.2(g).

Exemples :

*Un Associé X notifie le mardi 31 décembre 2024 à la Société de Gestion une demande de rachat qui satisfait aux conditions indiquées dans le Prospectus. Cette demande de rachat est centralisée par la Société de Gestion sur la Date de Centralisation des Rachats du mercredi 26 mars 2025.*

*Sauf (i) suspension des demandes de rachat par la Société de Gestion dans les conditions visées au (c) ou au (d) ci-après ; ou (ii) accélération du calendrier de rachat à l'initiative de la Société de Gestion dans les conditions prévues ci-dessus, la demande de rachat sera exécutée sur la base de la Valeur Liquidative établie le 30 juin 2025.*

*Toutefois, si la trésorerie de la SPPPICAV le permet, la Société de Gestion pourra décider d'exécuter la demande de rachat, dans le respect du principe de traitement équitable des Associés, sur la base de la Valeur Liquidative établie le 31 mars 2025.*

*Le Dépositaire règlera les rachats au plus tard dix (10) Jours Ouvrés après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative sur la base de laquelle la demande de rachat est exécutée.*

(c) Exécution partielle des demandes de rachat supérieures à 1,25 % puis à 2,5 % du Nombre Total d'Actions

A l'issue de la Période de Blocage et conformément aux articles L. 214-61-1 du Code monétaire et financier et 422-134-1 du RGAMF, la Société de Gestion peut décider d'exécuter partiellement les demandes de rachat des Actions de la SPPPICAV lorsqu'un ou plusieurs Associés de la SPPPICAV demandent le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à :

- 1,25 % du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV, si l'ordre de rachat est reçu au cours d'une période de deux (2) ans à compter de l'issue de la Période de Blocage ; ou
- 2,5 % du Nombre Total d'Actions si l'ordre de rachat est reçu à l'issue de la période de deux (2) ans mentionnée au tiret précédent.

Les demandes de rachat d'Actions seront ainsi satisfaites selon les conditions et modalités décrites ci-après :

- Lorsqu'un ou plusieurs Associé(s) demande(nt), à une Date de Centralisation des Rachats, le rachat d'un nombre d'Actions représentant au total plus de :
  - o 1,25 % du Nombre Total d'Actions si l'ordre de rachat est reçu au cours d'une période de deux (2) ans à compter de l'issue de la Période de Blocage ; ou
  - o 2,5 % du Nombre Total d'Actions si l'ordre de rachat est reçu à l'issue de la période de deux (2) ans mentionnée au tiret précédent ;

la ou les demande(s) de rachat des Actions pourra, ou pourront, ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachat excédant ces seuils.

- Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats lors de la même Valeur

Liquidative. La fraction d'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné, étant précisé que les demandes de rachat partiellement exécutées seront exécutées en priorité sur les demandes de rachat nouvellement reçues.

- Le ou les Associé(s) ayant demandé le rachat de leurs Actions et dont le ou les rachats n'ont été exécutés que partiellement, conformément aux stipulations qui précèdent, sera(ont) informé(s) par la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'exécution partielle ou de la non-exécution de son (leurs) ordre(s) ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution mentionnées ci-dessus.
- A compter du quinzième (15ème) anniversaire de la Date de Constitution de la SPPPICAV, sauf décision contraire des Associés prise à l'unanimité, les mécanismes de plafonnement des demandes de rachat des Actions seront supprimés, la SPPPICAV sera dissoute et il sera procédé à sa liquidation.

(d) Suspension des demandes de rachat en cas de circonstances exceptionnelles

Le rachat par la SPPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Président, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande. Dans ce cas, la Société de Gestion informera l'AMF et les Associés des raisons et des modalités de la suspension des rachats au plus tard au moment de la mise en œuvre.

L'Associé de la SPPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception de l'exécution partielle ou de la non-exécution de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution du rachat.

(e) Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai courant de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire en l'absence de survenance de l'une des hypothèses de suspension des demandes de rachat visées aux (c) et (d) ci-dessus, est au maximum de quatre (4) mois.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable, s'il diffère de celui inscrit dans le Prospectus, 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 de la Société de Gestion [www.braxton-im.com](http://www.braxton-im.com).

(f) Règles applicables aux ordres d'aller-retour

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

- par un même Associé ;
- à la même date ;
- auprès d'un même intermédiaire (réseau bancaire, CIF, Société de Gestion, etc.) ; et
- donnant instruction de souscription d'Actions et de rachat d'Actions pour un même nombre d'Actions.

Les ordres d'aller – retour sont exécutés conjointement (rachat et souscription concomitants) sur la base de la dernière Valeur Liquidative connue.

Les ordres d'aller-retour bénéficient d'un dispositif dérogatoire par rapport aux ordres de souscription et de rachat :

- ils ne font pas l'objet d'une centralisation et bénéficient d'une exécution prioritaire ;
- ils n'entraînent aucune perte de jouissance pour les Associés concernés ; et
- ils ne donnent lieu à la facturation d'aucune commission de souscription non-acquise à la SPPPICAV.

(g) Commission de rachat acquise ou non acquise à la SPPPICAV

Aucune commission de rachat acquise ou non acquise à la SPPPICAV ne sera prélevée lors de l'exécution d'un ordre de rachat d'Actions.

#### **4.5 Cession d'Actions**

Les Cessions d'Actions opérées de gré à gré sont réalisées hors la vue de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés qui doivent respecter les obligations légales et réglementaires. Le versement des fonds intervient directement entre les intéressés ; la Société de Gestion dispose toutefois d'un droit d'opposition.

##### **4.5.1 Droit d'opposition de la Société de Gestion**

Les Actions sont librement transmissibles entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, sous réserve du droit d'opposition préalable de la Société de Gestion.

Le droit d'opposition de la Société de Gestion à un projet de Cession d'Actions ne peut être exercé que sur le fondement de l'un des motifs suivants :

- le cessionnaire n'est pas un Investisseur Autorisé ;
- le cessionnaire est une U.S. Person ;
- le dossier de Cession d'Actions tel que visé au présent Article 4.5.1 demeure incomplet à l'issue d'un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la notification de la Société de Gestion au cédant informant ce dernier des pièces manquantes au dossier de Cession d'Actions ;
- la Cession d'Actions projetée entraînerait une violation (i) de toute stipulation du Prospectus ou des Statuts ; et/ou (ii) de la réglementation applicable à la SPPPICAV ou à la Société de Gestion.

A cet effet, tout projet de Cession d'Actions doit être notifié à la Société de Gestion par tous moyens, en précisant le nombre d'Actions cédées, l'identité du cessionnaire et le prix de cession. Les informations relatives à l'identité du cessionnaire s'entendent comme l'ensemble des informations qui doivent être communiquées à la Société de Gestion par un nouveau souscripteur et dont le détail figure sur les Bulletins de Souscription (Bulletin de Souscription pour les personnes physiques ou Bulletin de Souscription pour les personnes morales selon le cas), ainsi que toute autre information relative à la Cession et/ou au cessionnaire que la Société de Gestion pourrait exiger, en ce compris toute information liée aux obligations de la Société de Gestion en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

La Société de Gestion dispose alors d'un délai de trente (30) Jours Ouvrés pour notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Associé cédant l'exercice éventuel de son droit d'opposition fondé sur un ou plusieurs motifs d'interdiction d'une Cession d'Actions visés au présent

**Article 4.5.1** ; l'absence de réponse de la Société de Gestion au terme de ce délai valant acceptation tacite de la Cession d'Actions et agrément du cessionnaire. Il est toutefois précisé que ce délai de trente (30) Jours Ouvrés ne commence à courir qu'à compter du jour où un dossier complet relatif au projet de Cession d'Actions et à l'identité du cessionnaire a été remis à la Société de Gestion. En cas de transmission d'un dossier incomplet, la Société de Gestion s'engage à notifier le cédant des pièces manquantes dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date de réception par celle-ci du dossier incomplet, à charge pour le cédant de collecter, le cas échéant auprès du cessionnaire, les éléments manquants.

#### **4.5.2 Modalités de Cession d'Actions**

Dans l'hypothèse d'une Cession d'Actions de gré à gré, les droits d'enregistrement sont réglés directement par l'acheteur à l'administration fiscale. Il convient d'adresser à la Société de Gestion :

- l'acte authentique de Cession d'Actions ou l'acte d'enregistrement de Cession d'Actions visé par le centre des impôts, dûment rempli et signé par le cédant et le cessionnaire, comportant notamment l'état civil du cessionnaire, le nombre d'Actions cédées, le prix de cession et l'acceptation de la cession par le cessionnaire ; et
- les éléments d'information sur le cessionnaire des Actions tels que ceux-ci sont listés dans le Bulletin de Souscription correspondant à la nature du cessionnaire (personne physique ou personne morale), ainsi que toute autre information relative à la Cession et/ou au cessionnaire que la Société de Gestion pourrait exiger, en ce compris toute information liée aux obligations de la Société de Gestion en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Après validation des informations sur la Cession d'Actions et le cessionnaire par la Société de Gestion, la Société de Gestion transmet les éléments nécessaires au Teneur de Registre des Actions pour inscription sur le registre. Le Teneur de Registre des Actions envoie alors au nouvel Associé une attestation de détention d'Actions, précisant le nombre d'Actions acquises, les spécificités éventuelles liées à la détention et la date de jouissance.

Toute Cession d'Actions sera considérée comme réalisée et opposable à la SPPPICAV à la date de son inscription sur le registre des Associés.

#### **4.5.3 Acquisition d'Actions consécutive à une transmission par décès**

Toute acquisition d'Actions consécutive à une transmission par décès est réservée aux Investisseurs Autorisés, sous sanction du rachat des Actions ainsi acquises auquel il sera procédé par la Société de Gestion à la prochaine Valeur Liquidative connue.

En cas de décès d'un Associé, la SPPPICAV continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement, son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux Actions de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

## 5. FRAIS ET COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion  - Dont rémunération de la société de gestion  - Dont rémunérations des prestataires de la SPPPICAV (Dépositaire, Expert Externe en Evaluation, commissaire aux comptes, etc.)	Actif net  Valeur globale des Actifs gérés	2,75 % maximum TTC par an  1,50% maximum TTC par an  0,80% HT (0,96% TTC) maximum de la valeur globale des Actifs  0,30% HT (0,36% TTC) maximum de la valeur globale des Actifs dès lors que cette valeur est supérieure à 50.000.000€  Ou 150.000€ HT (180.000€ TTC) maximum si cette valeur est inférieure ou égale à 50.000.000€
Frais d'exploitation immobilière	Actif net  Valeur globale des Actifs Immobiliers et des Actifs Immobiliers Financiers	Frais réels ne pouvant dépasser 3,75 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années  Frais réels ne pouvant dépasser 2,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Commission de surperformance	Voir <b>Article 5.5.</b>	Commission de surperformance acquise à la Société de Gestion : voir <b>Article 5.5</b>

<p>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement en Actifs Immobiliers</li> <li>- Frais liés aux opérations sur Actifs Financiers et Actifs Immobiliers Financiers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement en Actifs Financiers et Actifs Immobiliers Financiers</li> <li>- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement en Actifs Immobiliers</li> <li>- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement en Actifs Immobiliers Financiers et en Actifs Financiers</li> </ul>	<p>Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit-bail immobilier acquis ou cédés (hors droits hors taxes) ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées (au prorata de leur détention par la SPPPICAV)</p> <p>Valeur de la transaction</p> <p>Valeur d'acquisition des biens et droits immobiliers concernés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit-bail immobilier acquis (hors droits hors taxes) ou montant hors taxes des investissements réalisés ou actif brut réévalué des sociétés immobilières visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier dont les parts ou actions sont acquises au prorata de leur détention par la SPPPICAV</p> <p>Valeur de la transaction ou prix d'acquisition des actions de sociétés cotées visées au 4° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier ou prix d'acquisition des parts ou actions d'OPCI visés au 5° du même I</p>	<p>Coût réel ne pouvant dépasser 12% TTC maximum</p> <p>0,5% (HT) (soit 0,6% TTC) maximum à chaque transaction</p> <p>0,5% (HT) (soit 0,6% TTC) perçus par la Société de Gestion à chaque transaction</p> <p>0,5% (HT) (soit 0,6% TTC) perçus par la Société de Gestion à chaque transaction.</p>
---	--	---

L'ensemble des frais fera l'objet d'une information dans le rapport annuel.

Tous les revenus résultant de techniques de gestion efficace de portefeuille nets des coûts opérationnels directs et indirects doivent être restitués à la SPPPICAV.

## 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 SPPPICAV, afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion (i) des frais liés à l'exploitation immobilière et (ii) des frais et commissions liés aux opérations d'investissement/désinvestissement. La SPPPICAV règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPPICAV (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière et 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 Immobiliers Financiers et des Actifs Financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, des Actifs Immobiliers Financiers, des Actifs Financiers et des liquidités de la SPPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés au 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 ;
- gestion des Actifs Immobiliers Financiers (asset management financier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, le cas échéant de financement et d'arbitrage des Actifs Immobiliers Financiers et l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers Financiers.

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

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de tenue de comptabilité, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs de la SPPPICAV, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

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

## 5.2 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion des Actifs Immobiliers et des Actifs Immobiliers Financiers, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPPICAV et des conditions de marché. La SPPPICAV 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 SPPPICAV :

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

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

## 5.3 Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

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

Les frais suivants liés aux opérations de 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 à la mise en place du 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 sur les Actifs Immobiliers, les Actifs Immobiliers Financiers et les Actifs Financiers**

Les commissions de mouvement rémunèrent la Société de Gestion pour l'ensemble des diligences qu'elle réalise à chaque investissement en Actif Immobilier, en Actif Immobilier Financier et en Actif Financier.

Elles sont déterminées par un taux assis sur le montant de la transaction.

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

### **5.3.3 Commissions de mouvement liées aux opérations sur titres ou instruments financiers**

Les frais de transaction sur titres financiers incluent les frais d'intermédiation (courtage, taxe sur les transactions financières, etc.) et la commission de mouvement qui, le cas échéant, peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire.

L'assiette et le barème/taux de la commission de mouvement liée aux opérations sur titres financiers sont détaillés dans le tableau figurant ci-dessus.

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

## **5.4 Frais indirects**

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

Dès lors que la SPPPICAV prévoit d'investir plus de vingt (20) % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers au travers de sociétés visées au 2° et au 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, les frais indirects sont inclus dans les barèmes des frais et commissions mentionnés dans le tableau ci-avant, au prorata des participations détenues par la

SPPPICAV dans les sociétés visées au 2° et au 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier concernées.

### **5.5 Commission de surperformance**

La commission de surperformance rémunère la Société de Gestion dès lors que la SPPPICAV a dépassé ses objectifs. Elle est facturée à la SPPPICAV dans les conditions du présent Article.

Au terme de la Période de Calcul (d'une durée de 15 ans), il est procédé au calcul du TRI atteint à la Date de Calcul considérée.

Dès lors qu'à la Date de Calcul donnée il est constaté qu'un TRI de six (6) % a été atteint au cours de la Période de Calcul considérée, la Société de Gestion a droit au paiement d'une commission de surperformance égale à vingt (20) % hors taxes du montant de la Surperformance, multiplié par le Nombre Total d'Actions existant à la Date de Calcul considérée

La commission de surperformance est provisionnée à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative sur la base d'un calcul théorique.

La commission de surperformance est payée et définitivement acquise à la Société de Gestion à la date à laquelle le Commissaire aux Comptes certifie les comptes de la SPPPICAV au titre de l'exercice se clôturant au dernier jour de la Période de Calcul considérée, soit un prélèvement éventuel de la commission de surperformance sur un rythme décennal.

### **5.6 Acquisition et cession temporaires de titres**

Néant.

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

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que, hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

## **6. ORGANE DE GOUVERNANCE**

La SPPPICAV est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée par un ou plusieurs Associé(s). Elle est régie notamment par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales et celles du Code monétaire et financier relatives aux OPCI.

Le Titre 3 des Statuts de la SPPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables à la direction et à l'administration de la SPPPICAV.

### **6.1 Présidence de la SPPPICAV**

La présidence de la SPPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les Statuts, par la Société de Gestion, pour la durée de ses fonctions de société de gestion de la SPPPICAV.

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

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

La Société de Gestion est investie de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPPICAV, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales ou réglementaires et les Statuts à la collectivité des Associés ou à d'autres organes.

La Société de Gestion peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le RGAMF.

L'utilisation par la Société de Gestion de cette faculté de déléguer partiellement ses pouvoirs donneront lieu à l'information du Dépositaire.

### **6.1.1 Durée des fonctions**

Les fonctions de Président prennent fin par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou en cas de retrait d'agrément lui permettant de gérer la SPPPICAV. Le Président ne peut être révoqué, par décision judiciaire, qu'en cas de violation grave de la loi ou des présents Statuts, ou de faute de gestion grave.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire, sous réserve que le remplacement ait été au préalable agréé par l'AMF.

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des Associés par lettre recommandée.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions de Président, cette cessation ne sera effective qu'à compter de la désignation d'une nouvelle société de gestion agréée pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs en qualité de Président par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des associés présents ou représentés disposant du droit de vote et sous réserve que le remplacement ait été au préalable agréé par l'AMF.

La fin des fonctions du Président, quelle qu'en soit la cause, donnera lieu à l'information du Dépositaire.

### **6.1.2 Pouvoirs du Président**

Le Président dirige la SPPPICAV et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPPICAV dans la limite des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les Statuts à la collectivité des Associés.

Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, le Président détermine les orientations de l'activité de la SPPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

Le Président procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Dans ses rapports avec les tiers, la SPPPICAV est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des Statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

## **6.2 Assemblées générales d'Associés**

Le titre 5 des Statuts précise les règles relatives à l'organisation et à la tenue des assemblées générales d'Associés.

Outre les règles usuelles conformes au Code de commerce et au Code monétaire et financier, les Statuts prévoient les dispositions spécifiques suivantes :

### **6.2.1 Délais de convocation**

La convocation aux assemblées générales est faite par tous moyens, dix (10) jours au moins avant la date de l'assemblée.

### **6.2.2 Règles de majorité**

Les décisions collectives qui n'ont pas pour objet de modifier les Statuts sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sous réserve d'une majorité imposée par les Statuts.

Les décisions collectives qui modifient les Statuts dans toutes ou parties de leurs dispositions (sous réserve de l'article 4 des Statuts) ou qui décident la transformation de la SPPPICAV sont prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

### **6.2.3 Règles de quorum**

Pour les assemblées générales extraordinaires, les règles de quorum applicables sont les suivantes :

- sur première convocation, les Associés présents ou représentés doivent posséder au moins la moitié des Actions ayant le droit de vote ;
- sur deuxième convocation (ou pour toute convocation ultérieure), les Associés présents ou représentés doivent posséder au moins le tiers des Actions ayant le droit de vote.

Pour les assemblées générales ordinaires, les règles de quorum applicables sont les suivantes :

- sur première convocation, les Associés présents ou représentés doivent posséder au moins le tiers des Actions ayant le droit de vote ;
- sur deuxième convocation (ou pour toute convocation ultérieure), les Associés présents ou représentés doivent posséder au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

## **7. EVALUATION – COMPTABILISATION**

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

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

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions.

#### **7.1.1 Actifs Immobiliers**

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché lors de chaque calcul de Valeur Liquidative sur la base de valeurs d'expertise fournies trimestriellement par l'Expert Externe en

Evaluation. La Société de Gestion fixe, à chaque calcul de Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

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

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

La SPPPICAV désigne un (1) expert externe en évaluation des Actifs Immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre (4) ans. Conformément à l'article L. 214-149 du Code monétaire et financier, l'Expert Externe en Evaluation, agissant de manière indépendante, établit sous sa responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de sa mission.

Le RGAMF fixe la mission de l'Expert Externe en Evaluation, notamment ses tâches, les règles d'évaluation et les conditions d'élaboration du rapport.

Le renouvellement de l'Expert Externe en Evaluation s'effectue sur la base d'une consultation organisée par la Société de Gestion.

En application des règles fixées dans le cadre de l'agrément de la Société de Gestion comme société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion s'est engagée dans le cadre de cette consultation à s'assurer que l'Expert Externe en Evaluation retenu :

- est soumis à des règles de conduite professionnelles (sanctionnées par une charte et/ou l'appartenance à une association professionnelle reconnue) ;
- dispose d'une expérience, de compétences et d'effectifs satisfaisants pour effectuer une telle mission ;
- respecte le principe d'indépendance de l'expert ;
- dispose des procédures de nature à détecter d'éventuels conflits d'intérêts ab initio ou au cours de sa mission ;
- a soumis l'offre la mieux-disante financièrement.

La Société de Gestion a retenu FI Partners pour évaluer les immeubles détenus par la SPPPICAV.

En complément de l'Expert Externe en Evaluation, BPCE Solutions Immobilières assurera la fonction d'évaluateur immobilier.

La Société de Gestion effectuera un suivi des variations des valeurs d'expertise actif par actif et fournira dans le rapport annuel de la SPPPICAV une analyse synthétique des facteurs de variation de la valeur globale du patrimoine immobilier d'un exercice à l'autre. De même, en cas de cession d'un Actif Immobilier et dans l'hypothèse où les conditions de la cession extérioriseraient un écart supérieur à +/-10 % par rapport à la dernière valeur d'expertise, une information spécifique sur l'ampleur et les causes probables de cet écart sera fournie aux Associés dans le rapport annuel (et le cas échéant, dans le cadre des rapports semestriels).

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

La Société de Gestion transmet à l'Expert Externe en Evaluation des Actifs Immobiliers une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'Expert Externe en Evaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs, retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPPICAV, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'expert externe en évaluation.

- (c) 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 qui serait la leur s'ils étaient achevés au jour de l'évaluation et après déduction des frais restant à décaisser jusqu'à l'achèvement des travaux. 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 sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

- (d) Valorisation des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation trimestrielle sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par l'Expert Externe en Evaluation, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date concernée et des valeurs des levées d'option à la fin du contrat.

- (e) Participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation.

- (f) Avances en compte courant

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

### **7.1.2 Actifs financiers**

La Société de Gestion évalue les Actifs financiers de la SPPPICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

- (a) Titres de Créances Négociables ("TCN") de maturité inférieure à trois (3) mois

- les TCN d'une 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

d'Etablissement la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation); et

- 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).

(b) TCN de maturité supérieure à trois (3) mois

- les TCN d'une durée de vie supérieure à trois (3) mois 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.

(c) Actifs financiers admis à la cotation sur un marché réglementé ou organisé

Que ce soit pour l'évaluation des valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera déterminée sur la base du cours de clôture du jour de valorisation en tenant compte des frais de transactions financières pour un montant n'excédant pas 1% de la valeur des actifs concernés. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publié officiellement.

Dans des cas exceptionnels, un forçage de cours peut être effectué en cas de suspension résultant d'une offre publique (ajustement du cours sur la base du cours de l'offre publique éventuellement décoté en fonction des conditions attachées à l'offre publique) ou d'un communiqué susceptible d'entraîner une forte dépréciation de la valeur du titre.

(d) Opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers, sur des marchés de gré à gré, autorisés en vertu de la réglementation applicable aux OPCI

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers, sont valorisées à la valeur de marché, selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation ou dernier cours).

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles conclues sur des marchés de gré à gré, autorisées en vertu de la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

(e) Parts ou actions d'OPCVM et de FIA

Les parts ou actions d'OPCVM et de FIA sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de leur évaluation.

(f) 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, est appelé 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 de départ du swap ou à la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

### **7.1.3 Endettement**

Les emprunts sont valorisés à leur valeur contractuelle, c'est-à-dire le capital restant dû (au titre des dettes bancaires, obligataires et des comptes courants d'associés) augmenté des intérêts courus non payés au titre des dettes contractées par la SPPPICAV, les sociétés visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et les OPC I visés au 5° du même I dans lesquelles la SPPPICAV détient une participation. Lorsqu'il est probable que l'emprunt soit remboursé par anticipation, la valeur contractuelle est déterminée en prenant compte des conditions fixées dans le contrat de prêt.

## **7.2 Options retenues pour la comptabilisation**

### **7.2.1 Principe général de comptabilisation**

La SPPPICAV établit sa comptabilité conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Image fidèle, comparabilité, continuité de l'exploitation ;
- Régularité, sincérité, prudence ;
- Indépendance des exercices ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

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.

La devise de comptabilité de la SPPPICAV est l'euro.

### **7.2.2 Options de comptabilisation**

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

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

Les entrées et les cessions de titres financiers sont comptabilisées frais inclus.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

### **7.2.3 Compte de régularisation des revenus et des plus-values**

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

### **7.2.4 Méthode de calcul du risque global**

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

## **8. REGIME FISCAL**

***Avertissement : "La taxation des revenus de la SPPPICAV et des plus-values constatées lors du rachat des Actions est fonction de sa nature juridique (SPPPICAV) et du régime fiscal de l'Associé. Le régime fiscal peut faire l'objet de modifications ultérieures".***

Une note sur le régime fiscal des OPCV et, plus particulièrement, sur les sociétés professionnelles de placement à prépondérance immobilière à capital variable est à la disposition des investisseurs 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 l'imposition des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle.

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

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

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

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

Le Président pourra décider de distribuer des acomptes en cours d'exercice.

## **10. INFORMATION DES ASSOCIES**

Les documents d'information relatifs à la SPPPICAV sont constitués :

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

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés.

### **10.1 Rapport annuel**

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

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

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

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

### **10.3 Autres informations**

Le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

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

BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT  
4, rue de la Pompe  
75016 Paris

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

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

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

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPPICAV sont consultables par les Associés à tout moment sur le site internet de la Société de Gestion [www.braxton-im.com](http://www.braxton-im.com).

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

Les ordres de souscription et de rachat des Actions sont centralisés par la Société de Gestion à l'adresse suivante :

BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT  
4, rue de la Pompe  
75016 Paris

La SPPPICAV a été constituée par adoption par la société Lafayette Pierre, société par actions simplifiée à capital variable, immatriculée le 16 mai 2001 au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 437 855 232, du régime de société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable intervenue aux termes des délibérations collectives des associés prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 décembre 2018.

Elle a été agréée par l'AMF le 21 décembre 2018 sous le numéro d'agrément SPI20180066.

## 10.6 Gestion des conflits d'intérêts

Les Associés sont informés que la Société de Gestion et le cas échéant des tiers, peuvent être sujets à des conflits d'intérêts de diverses natures dans leurs relations avec la SPPPICAV. Les dispositions ci-après n'ont donc pas vocation à être exhaustives.

La Société de Gestion doit, dans le cadre de la gestion de la Société, agir dans l'intérêt exclusif de la SPPPICAV et de ses Associés.

Si la Société de Gestion devait être informée d'un conflit d'intérêt dans le cadre de la gestion de la SPPPICAV ou de la réalisation d'une opération d'investissement ou de désinvestissement de la SPPPICAV, elle devra faire ses meilleurs efforts pour gérer ce conflit d'intérêts selon un principe d'indépendance et de prix de marché préalablement à la réalisation de cette opération.

Les Associés sont informés que :

- La société Braxton Asset Management, société par actions simplifiée au capital de 18.334,00 euros, dont le siège social est situé au 4, rue de la Pompe à Paris (75116), immatriculée sous le numéro d'identification unique 822 424 339 RCS Paris (« **Braxton Asset Management** »), détient 48,5% du capital de la Société de Gestion ;
- La Société de Gestion et Braxton Asset Management sont directement ou indirectement détenus par des associés communs et appartiennent au même groupe que la société de gestion Iroko, société par actions simplifiée au capital de 500.000 euros, dont le siège social est situé 4, rue de la Pompe, 75116 Paris, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 883 362 113, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille soumise à la Directive 2011/61/UE, habilitée à la gestion de FIA ainsi qu'à la gestion de portefeuille pour le compte de tiers au sens de la Directive 2014/65/UE, sous le numéro GP-20000014 (ci-après « **Iroko** »). En conséquence, la Société de Gestion a intégré dans sa procédure de gestion des conflits d'intérêts des dispositions spécifiques pour encadrer une hypothétique situation dans laquelle :
  - o Un FIA géré par la Société de Gestion aurait pour contrepartie un FIA géré par Iroko dans le cadre d'une opération d'acquisition ou de cession d'actifs.
  - o Un FIA géré par la Société de Gestion co-investirait dans un actif ou un projet immobilier aux côtés d'un FIA géré par Iroko.
- La Société de Gestion gère ou conseille plusieurs fonds d'investissement. L'allocation d'une opportunité d'investissement à un FIA (ou à plusieurs FIAs agissant en application des règles de co-investissement figurant dans le programme d'activité de la Société de Gestion) est effectué en comité de pré-affectation. En cas de conflit d'intérêts relatif à l'allocation d'une opportunité d'investissement, la Société de Gestion s'assure de l'application d'une procédure-type dont les éléments principaux sont décrits ci-après. L'affectation de ces projets validée en comité d'investissement est fondée sur les critères principaux suivants :
  - o Stratégie d'investissement des Fonds Liés de la Société de Gestion : les projets sont prioritairement affectés aux stratégies d'investissement auxquelles ils correspondent ;

- Restriction géographique : les projets doivent être réalisés dans la zone géographique d'intervention des Fonds Liés de la Société de Gestion ;
- Diversification géographique des investissements : la Société de Gestion a pour objectif la maîtrise du risque financier par une localisation diversifiée des investissements réalisés (dans la limite des restrictions éventuelles imposées à un Fonds Lié) ;
- Objectif de performance des Fonds Liés, en discriminant notamment la recherche de performance en capital ou de rendement locatif ;
- Adéquation du couple rendement/risque des Fonds Liés : la Société de Gestion a pour objectif le maintien et l'amélioration de la rentabilité du placement offert par les Fonds Liés dont elle assure la gestion en cohérence avec le profil de risque de chaque Fonds Lié ;
- Délai d'investissement des fonds collectés ;
- Durée / date d'expiration des Fonds Liés : la durée du projet doit être compatible avec la durée résiduelle des Fonds Liés concernés ;
- Fonds disponibles dans les Fonds Liés à la date de sélection du projet : le Fonds Lié concerné doit être en mesure de financer le projet ou de lever les fonds nécessaires au financement du projet ;
- Taille de l'opération et diversification : les opérations seront affectées en priorité aux Fonds Liés qui peuvent assurer seuls l'investissement en fonds, outre les possibilités de co-investissement entre fonds ;
- Ancienneté des montants à investir par les Fonds Liés : l'affectation se ferait selon le retard à l'investissement, en priorité pour les fonds de rendement.
- Dans le cas où, après prise en compte des critères susmentionnés, un actif se trouverait éligible à plusieurs Fonds Liés gérés, il sera arbitré en fonction du ratio suivant : [Trésorerie disponible du fonds à l'investissement à 90 jours] / [Capitalisation globale du fonds à l'instant T].
- Le fonds concurrent présentant le ratio le plus élevé aura la priorité d'investissement. Cette priorité d'investissement ne pourra pas jouer plus d'une (1) fois d'affilée. Dans le cas d'une deuxième hypothèse de situation de concurrence avérée, le ou les fonds écartés la première fois seront obligatoirement prioritaires pour l'acquisition du deuxième actif.

## **11. DIVERS**

### **11.1 Contestation**

Toute contestation relative à la SPPPICAV qui peut s'élever pendant sa durée ou lors de sa liquidation entre les Associés et la Société de Gestion ou le Dépositaire, est régie exclusivement par la loi française et soumise aux juridictions françaises, nonobstant toute règle applicable en matière de conflit de lois.

### **11.2 Nullité**

Dans l'hypothèse où l'une quelconque des dispositions du Prospectus serait déclarée ou jugée nulle ou sans effet de quelque façon ou pour quelque motif que ce soit, il sera autant que possible procédé

à sa suppression et à son remplacement par une disposition valable et produisant les effets attendus. De plus, dans ce cas, les autres dispositions du Prospectus ne seront nullement affectées par la nullité constatée, de sorte que le Prospectus poursuive ses effets sans discontinuité.

### **11.3 Maintien de certaines obligations**

Sauf disposition contraire prévue par le Prospectus ou accord express de la Société de Gestion, un Associé demeurera tenu de respecter l'ensemble de ses obligations stipulées dans le Prospectus, notamment de paiement ou de respect de la confidentialité tel que prévu à l'Article 11.9, nonobstant la Cession de ses Actions ou la dissolution ou liquidation de la SPPPICAV.

### **11.4 Non renonciation**

Le défaut d'exercice ou la renonciation expresse d'une partie d'exercer ou de faire valoir un droit quelconque dont elle serait titulaire aux termes du Prospectus ne pourra être assimilé à une renonciation par ladite partie à ce droit pour l'avenir, le défaut d'exercice ou la renonciation ne produisant ses effets qu'au titre de l'événement concerné.

### **11.5 Notifications**

À l'exception des cas où le Prospectus prévoit d'autres modalités de notification, les notifications qui sont ou qui doivent être données en vertu du Prospectus par la Société de Gestion ou Associés devront être en forme écrite et seront valablement effectuées si remises en mains propres ou si envoyées par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique, aux adresses indiquées dans les Bulletins de Souscription respectifs des Associés.

### **11.6 Protection des Données**

Toutes les données personnelles contenues dans tous documents fournis par les Associés, y compris le Bulletin de Souscription et ses annexes, et toutes les autres données personnelles collectées dans le cadre de la relation des Associés avec la Société de Gestion et/ou ses prestataires de services (les « **Données Personnelles** ») peuvent être collectées, enregistrées, organisées, stockées, adaptées ou modifiées, récupérées, consultées, utilisées, divulguées par transmission, diffusion ou tout autre moyen, alignées ou combinées, bloquées, effacées ou détruites ou faire l'objet de tout autre traitement (le « **Traitement de Données Personnelles** ») par la Société de Gestion, en qualité de responsable du traitement de données, ou par ses prestataires de services, et, au besoin, peuvent être transmises à d'autres sociétés directement ou indirectement affiliées à la SPPPICAV ou à la Société de Gestion, ses prestataires de services et/ou au Dépositaire. La conservation des Données Personnelles par la Société de Gestion est limitée à cinq (5) ans après la date de liquidation de la SPPPICAV.

Ces Données Personnelles sont traitées aux fins d'administration de compte, d'identification conformément aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, et de développement de la relation d'affaires. Ainsi, les bases juridiques du Traitement de Données Personnelles sont : la conformité aux lois et réglementations (y compris les réponses aux sollicitations des autorités fiscales ou réglementaires), et la mise en œuvre des dispositions du Prospectus, du Bulletin de Souscription et/ou de la *side letter* auxquels les Associés sont liés ou parties. Les Associés sont tenus de communiquer leurs Données Personnelles. A défaut, la Société de Gestion peut refuser leur souscription.

La Société de Gestion peut déléguer le Traitement des Données Personnelles à une entité non-affiliée directement ou indirectement à la Société de Gestion, les Données Personnelles pouvant le cas échéant être transférées et/ou traitées en dehors de l'Union européenne dans des pays qui n'offrent pas le même niveau de protection des données. Les Associés auront alors le droit de demander accès aux documents autorisant le transfert des Données Personnelles en dehors de l'Union européenne.

Le Traitement des Données Personnelles relatives aux personnes physiques est effectué conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, telle que modifiée régulièrement et au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données. Les Associés personne physique ont le droit, à tout moment, de demander, par écrit, l'accès, la rectification, la limitation du Traitement des Données Personnelles, l'effacement ou la portabilité de ses Données Personnelles. Dans certaines circonstances, les Associés peuvent s'opposer au Traitement des Données Personnelles pour des raisons tenant à leurs situations particulières et peuvent donner des directives relatives au Traitement des Données Personnelles après leur décès. Les Associés peuvent exercer ces droits, ou faire toute demande, accompagnée d'une copie d'une pièce d'identité, à la Société de Gestion. Les Associés peuvent également déposer une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente en matière de protection des données (la « CNIL »).

### **11.7 Echange fiscale automatique de renseignements en matière fiscale**

Chaque Associé sera tenu de fournir à la Société de Gestion et à la SPPPICAV, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant (ou concernant ses bénéficiaires effectifs) que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source, (ii) conclure, maintenir ou se conformer à l'accord visé à la section 1471 (b) du U.S. Code, (iii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 du U.S. Code afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce y inclus, tout retenue sur les sommes distribuées audit Associé au titre du Prospectus), (iv) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, ou (v) satisfaire aux exigences issues des normes européennes d'échanges automatiques de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale. En outre, chaque Associé prendra toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède.

Dans le cas où un Associé ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre du présent Article, la Société de Gestion sera autorisée à (x) appliquer toute retenue à la source qui doit être effectuée conformément à la réglementation applicable, (y) céder les Actions détenues par ledit Associé à une personne choisie par la Société de Gestion et conformément à l'Article 4.5, et/ou (z) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par les autres Associés du fait du non-respect du présent Article par ledit Associé. A la demande de la Société de Gestion, ledit Associé signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la SPPPICAV ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses

découlant de tout manquement au présent Article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué en application du présent Article.

Chaque Associé avisera immédiatement la Société de Gestion par écrit au cas où (i) l'U.S. Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec ledit Associé ayant trait à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avère plus sincère, exact et complet ou au cas où un formulaire précédemment communiqué arrive à expiration, n'est plus valable ou devient obsolète, ou (iii) un changement dans les renseignements fournis à la Société de Gestion conformément au présent Article survient.

### **11.8 Autres Informations Fiscales**

Chaque Associé s'engage à fournir sans délai à la Société de Gestion toutes informations, certifications, déclarations et formulaires relatifs à l'Associé (y compris les informations relatives à ses bénéficiaires effectifs directs ou indirects) (les « **Informations Fiscales** ») que la Société de Gestion pourra raisonnablement demander de temps à autre afin de permettre à la Société de Gestion (i) d'évaluer et de se conformer à toute exigence juridique, réglementaire, commerciale ou fiscale actuelle ou future applicable, notamment, à la SPPPICAV, aux Associés ou à tout investissement ou qui pourrait y être potentiellement applicable dans le cadre de tout investissement proposé par la SPPPICAV, (ii) d'examiner et évaluer dans quelle mesure tout paiement collecté par ou payé à la SPPPICAV, à l'Associé ou tout investissement serait susceptible d'être payé après déduction ou retenue à la source, et (iii) d'assister les Associés dans l'obtention d'une exemption, réduction ou remboursement de tout impôts ou taxes (y compris ceux imposés par tout régime FATCA ou CRS applicable).

Chaque Associé s'engage à mettre à jour rapidement ces Informations Fiscales dans le cas où l'une d'entre elles serait devenue incorrecte, trompeuse, incomplète ou obsolète à quelque égard que ce soit. Par ailleurs, chaque Associé devrait prendre les mesures que la Société de Gestion pourrait raisonnablement lui demander afin de permettre à la SPPPICAV de se conformer ou d'atténuer toute imposition due en vertu des lois fiscales.

Plus particulièrement, chaque Associé s'engage à fournir toutes informations pertinentes permettant à la Société de Gestion de s'assurer que son investissement dans la SPPPICAV (et les revenus y afférents) est conforme aux exigences prévues à la directive (UE) 2017/952 du 29 mai 2017 modifiant la directive (UE) 2016/1164 en ce qui concerne les dispositifs hybrides avec les pays tiers et toute loi de transposition ultérieure. Dans le cas où un Associé ne parviendrait pas à établir ladite conformité, la Société de Gestion pourrait prendre, à l'égard dudit Associé, toute mesure que la Société de Gestion estimerait, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences fiscales, financières ou autres qui pourraient être subies par la SPPPICAV ou par les autres Associés du fait de cette non-conformité. Chaque Associé pourrait par ailleurs être amené à indemniser la SPPPICAV et la Société de Gestion de tous frais, coûts et dépenses découlant de tout manquement au présent Article.

La SPPPICAV et la Société de Gestion sont tenus de déclarer aux autorités fiscales compétentes les dispositifs transfrontaliers de nature potentiellement agressive correspondant à certains marqueurs définis à l'annexe de la Directive du Conseil de l'UE 2018/822 du 25 mai 2018 (« **Directive DAC 6** ») modifiant la Directive 2011/16/UE. Dans ce cadre, la SPPPICAV et/ou la Société de Gestion peuvent être amenés à communiquer aux autorités fiscales compétentes certaines informations,

notamment l'identité des Associés, ou des informations relatives à la SPPPICAV et à ses Associés, y compris les sociétés associées à ces Associés.

## 11.9 Confidentialité

**11.9.1** Toutes les informations, écrites ou orales, reçues par les Associés et/ou leurs représentants concernant la SPPPICAV, la Société de Gestion, les Associés (y inclus leur identité), leurs affiliées respectives et/ou les investissements de la SPPPICAV, notamment celles contenues dans le rapport de gestion, les documents de reportings trimestriels, et tout autre document ou information financière, fournis par la Société de Gestion (collectivement, les « **Informations** »), devront être conservées strictement confidentielles. Par exception, les informations connues par les Associés avant leur communication ou accessibles au public après leur communication sans violation d'un engagement de confidentialité prévu par cet Article 11.9 et les informations qu'un Associé aurait pu raisonnablement déduire de ses propres recherches et diligences ne sont pas considérées comme des Informations.

Sous réserve des paragraphes suivants, les Associés et leurs représentants s'interdisent en conséquence de divulguer les Informations sous quelque forme que ce soit et à qui que ce soit.

**11.9.2** Nonobstant les dispositions de l'Article 11.9.1, les Associés pourront communiquer sous leur seule responsabilité à un ou plusieurs tiers (i) une Information après avoir obtenu le consentement écrit de la Société de Gestion sur cette communication, son contenu et ses modalités (en ce compris tout avertissement devant accompagner ladite Information) ou (ii) s'agissant d'une divulgation d'Information résultant d'une obligation légale ou réglementaire ou d'une décision de justice définitive s'imposant audit Associé, l'Information strictement nécessaire au titre de cette obligation ou décision, après avoir informé au préalable la Société de Gestion quant aux modalités de cette communication et sous réserve que les Associés fassent leurs meilleurs efforts pour que les tiers destinataires de l'Information s'engagent à ne pas la divulguer.

L'Associé concerné devra solliciter le consentement mentionné au paragraphe précédent préalablement à la communication envisagée, en précisant dans sa demande la nature de l'Information concernée ainsi que les motivations et les modalités de sa divulgation. Toute autorisation de divulgation d'une Information sera *sui generis* et conditionnée au respect de l'intégralité des informations fournies par l'Associé concerné dans sa demande d'autorisation. Notamment, l'Associé concerné devra réitérer sa demande au cas où il souhaiterait divulguer à nouveau une Information dont la communication lui a été autorisée antérieurement selon des modalités différentes, à l'égard d'un autre tiers ou à une date différente.

Nonobstant les dispositions de l'Article 11.9.1, un Associé pourra librement communiquer les Informations à ses employés, dirigeants, avocats, commissaires aux comptes et, lorsque cet Associé est un fonds d'investissement, à ses propres investisseurs, dans la mesure où cette communication serait strictement nécessaire à des fins professionnelles pour la gestion de leur investissement dans la SPPPICAV, et sous réserve que chaque destinataire desdites Informations (i) s'engage

expressément par écrit à conserver leur caractère confidentiel dans des conditions au moins équivalentes à celles prévues au présent Article, ou (ii) soit déjà soumis à de telles obligations de confidentialité au titre d'un accord contractuel avec ledit Associé ou d'une obligation de secret professionnel dont le respect est contrôlé par une instance professionnelle ou (iii) est un conseiller ou un auditeur professionnel est lié par des obligations de confidentialité telles que définies par l'organisme professionnel de contrôle concerné.

L'Associé, dûment autorisé à divulguer une Information, pourra procéder sous sa seule responsabilité à sa divulgation et indemnisera intégralement la SPPPICAV, la Société de Gestion et les Associés, selon les cas, de tout dommage qui résulterait pour chacun d'eux de ladite divulgation.

- 11.9.3** La Société de Gestion aura le droit de suspendre ou de limiter, à titre temporaire, la communication de toute information prévue par le Prospectus à l'attention d'un Associé à compter de la date à laquelle la Société de Gestion a connaissance d'une requête émanant d'un tiers et demandant la révélation d'une Information, et ce jusqu'à ce que la Société de Gestion soit assurée du traitement confidentiel de ladite Information. La Société de Gestion aura le droit de maintenir la suspension ou la limitation de la communication de toute information prévue par le Prospectus à l'attention de cet Associé aussi longtemps que ce dernier sera obligé de révéler l'Information susvisée à la suite de la requête. De plus, au cas où et tant qu'un Associé méconnaît les dispositions du présent Article 11.9, la Société de Gestion aura le droit de suspendre ou limiter la communication de toute information prévue par le Prospectus à l'attention de cet Associé.

Nonobstant toute autre disposition du Prospectus, la Société de Gestion pourra ne pas communiquer aux Associés, pendant la durée qu'elle estime appropriée, (i) toute information que la Société de Gestion considère comme un Secret d'Affaires, (ii) toute information (A) que la Société de Gestion estime ne pas être dans l'intérêt de la SPPPICAV ou pouvant nuire à la SPPPICAV ou à ses investissements, ou (B) que la SPPPICAV, la Société de Gestion, leurs affiliées respectives et/ou les employés ou dirigeants de ces entités ne peuvent pas communiquer en vertu d'une obligation légale ou contractuelle.

La Société de Gestion pourra par ailleurs communiquer toute information concernant la SPPPICAV ou les Associés si ladite communication est nécessaire pour permettre à la Société de Gestion de respecter ses obligations légales et réglementaires, notamment en matière de réglementation de lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, de réglementation FATCA ou de toute réglementation similaire relative aux échanges automatiques de renseignements en matière fiscale. Les Associés fourniront à la Société de Gestion toute information dont la communication sera jugée nécessaire par la Société de Gestion pour respecter ses obligations visées au présent Article.

**Date d'édition du présent document : 2 Août 2024.**

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

## DEFINITIONS

"Actif Financier"	désigne tout instrument financier au sens de l'article L. 214-36 I, 6° du Code monétaire et financier
"Actif Immobilier"	désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36, I, 1° à 3° du Code monétaire et financier.
"Actif Immobilier Financier"	désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36, I, 4° et 5° du Code monétaire et financier
"Actifs"	désignent les Actifs Immobiliers, les Actifs Immobiliers Financiers et les Actifs Financiers.
"Action(s)"	désigne une ou plusieurs action(s) de la SPPPICAV.
"Article"	désigne un article du Prospectus.
"Associé(s)"	désigne tout(s) titulaire(s) d'Actions de la SPPPICAV.
"AMF"	désigne l'Autorité des marchés financiers.
"Bulletin de Souscription"	désigne le bulletin de souscription devant être signé par chaque Associé lors de la souscription d'Actions, tel que défini à l'Article 4.4.1(e).
"Bulletin de Rachat"	désigne le bulletin de rachat devant être signé par chaque Associé lors d'un rachat d'Actions, tel que défini à l'Article 4.4.2(b).
"Centralisateur"	désigne la Société de Gestion.
"Cession d'Actions"	désigne toute vente, cession, transfert, échange, apport, nantissement, charge ou affectation en garantie, sous quelque forme que ce soit par un Associé de tout ou partie de ses Actions.
"Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative"	désigne le 30 juin 2019 puis, à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2019, désigne les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, ou tout autre jour selon les conditions fixées dans l'Article 4.2.

<b>"Date de Calcul"</b>	désigne, pour une Période de Calcul donnée, le dernier jour de la Période de Calcul considérée.
<b>"Date de Centralisation des Souscriptions"</b>	désigne la date limite de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'Article 4.4.1(e).
<b>"Date de Centralisation des Rachats"</b>	désigne la date limite de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'Article 4.4.2(b).
<b>"Date de Constitution"</b>	désigne la date à laquelle est intervenue l'adoption par la société Lafayette Pierre SAS du régime de SPPPICAV telle que mentionnée à l'Article 1.4.
<b>"Délai de Préavis"</b>	est défini à l'Article 4.4.2(b).
<b>"Dépositaire"</b>	désigne la société ODDO BHF SCA, société en commandite par actions ayant son siège social sis 12, boulevard de la Madeleine à Paris (75009), banque agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
<b>"Dernier Jour de Souscription"</b>	est défini à l'Article 4.4.1(a).
<b>"Directive AIFM"</b>	désigne la directive européenne 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.
<b>"Directive DAC 6"</b>	est défini à l'Article 11.8.
<b>"Directive MIF 2"</b>	désigne la directive européenne 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers.
<b>"Données Personnelles"</b>	Est défini à l'Article 11.6.
<b>"Evalueur Immobilier"</b>	désigne BPCE Solutions Immobilières 10, Place de la Coupole – 94676 Charenton-le-Pont Cedex.
<b>"Expert Externe en Evaluation"</b>	désigne FI Partners, 22 B rue Laffitte, 75009 Paris.

<b>"FIA"</b>	désigne un fonds d'investissement alternatif au sens de l'article L. 214-24 du Code monétaire et financier.
<b>"Information(s)"</b>	est défini à l'Article 11.9.1.
<b>"Information(s) Fiscale(s)"</b>	est défini à l'Article 11.8.
<b>"Investisseur Autorisé"</b>	désigne un investisseur autorisé à souscrire des Actions de la SPPPICAV qui est, conformément à la réglementation, un client qui remplit au moins les conditions définies à l'article L. 214-150 du Code monétaire et financier et les dispositions applicables du RGAMF, précisées à l' <b>Article 3.6</b> .
<b>"Jour Ouvré"</b>	désigne un jour où les banques sont ouvertes à Paris, à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés légaux en France.
<b>"Nombre Total d'Actions"</b>	désigne le nombre total d'Actions de la SPPPICAV en circulation.
<b>"Nouvelle Période de Souscription"</b>	désigne toute nouvelle période de souscription définie à l' <b>Article 4.4.1(a)</b> .
<b>"OPCI"</b>	désigne les organismes de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>"OPPCI"</b>	désigne les organismes professionnels de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-148 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>"OPCVM"</b>	désigne les organismes de placement collectif en valeurs mobilières régis par les dispositions des articles L. 214-2 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>"Période de Blocage"</b>	désigne la période de blocage des rachats définie à l' <b>Article 4.4.2</b> .
<b>"Période de Calcul"</b>	désigne la période courant de la Date de Constitution au 31 décembre 2033 ;
<b>"Période Initiale de Souscription"</b>	désigne la période initiale de souscription définie à l' <b>Article 4.4.1(a)</b> .

<b>"Période de Souscription"</b>	est définie à l' <b>Article 4.4.1(a)</b> .
<b>"Présidence/ Président"</b>	désigne la présidence / le président de la SPPPICAV.
<b>"Prix de Souscription"</b>	désigne le prix de souscription des Actions défini à l' <b>Article 4.4.1(b)</b> .
<b>"Prospectus"</b>	désigne le prospectus de la SPPPICAV.
<b>"Ratio d'Endettement"</b>	désigne le ratio d'endettement de la SPPPICAV calculé conformément à l' <b>Article 3.3.4(a)</b> .
<b>"Ratio d'Endettement Maximal"</b>	désigne le Ratio d'Endettement maximal de la SPPPICAV tel que défini à l' <b>Article 3.3.1</b> .
<b>"Règlement AIFM"</b>	désigne le Règlement délégué n°231/2013 de la Commission européenne du 19 décembre 2012.
<b>"RGAMF"</b>	désigne le Règlement général de l'AMF.
<b>"Secret d'Affaires"</b>	désigne tout secret d'affaires tel que défini par la Directive (UE) 2016/943 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 sur la protection des savoir-faire et des informations commerciales non divulgués (secrets d'affaires) contre l'obtention, l'utilisation et la divulgation illicites (telle que transposée en droit français), ou par toute autre disposition équivalente de droit étranger.
<b>"Société de Gestion"</b>	désigne Braxton Investment Management SAS, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 07/01/2015 sous le numéro GP-15000001.
<b>"SPPPICAV"</b>	désigne la présente Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (Lafayette Pierre).
<b>"Statuts"</b>	désignent les statuts de la SPPPICAV Lafayette Pierre.
<b>"Surperformance"</b>	désigne, au terme de la Période de Calcul, la différence entre (i) la Valeur Liquidative Finale et (ii) la Valeur Liquidative théorique qui permettrait d'atteindre un TRI de six (6) % en tenant compte des distributions effectuées.
<b>"TCN"</b>	désigne les titres de créances négociables définis à l' <b>Article 7.1.2(a)</b> .

<b>"Teneur de Registre des Actions"</b>	désigne la société <b>ODDO BHF SCA</b> , société en commandite par actions ayant son siège social sis 12, boulevard de la Madeleine à Paris (75009), banque agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
<b>"Traitement de Données Personnelles"</b>	est défini à l'Article 11.6.
<b>"TRI"</b>	désigne, au terme de la Période de Calcul, le taux de rendement interne appliqué au jour le jour sur la base d'une année de trois cent soixante-cinq (365) jours qui serait effectivement perçu par un Associé qui aurait (i) souscrit une Action de la SPPPICAV à la Valeur Liquidative Initiale ; (ii) perçu les distributions versées par la SPPPICAV au titre de cette Action pendant toute la Période de Calcul et ; (iii) obtenu le rachat de son Action à la Valeur Liquidative Finale.
<b>"U.S. Person"</b>	est définie à l'Article 3.6.
<b>"Valeur Liquidative"</b>	désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPPICAV par le Nombre Total d'Actions selon la méthode définie dans le Prospectus.
<b>"Valeur Liquidative Finale"</b>	désigne la Valeur Liquidative établie au 31 décembre 2033
<b>"Valeur Liquidative Initiale"</b>	désigne la Valeur de Référence Initiale
<b>"Valeur de Référence Initiale"</b>	désigne la valeur de souscription d'une Action à la Date de Constitution, soit 15.500 (quinze mille cinq cents) euros.

**ANNEXE 1 – LISTE DES INFORMATIONS MISES A LA DISPOSITION DES ASSOCIES PREALABLEMENT A LEUR INVESTISSEMENT DANS LA SPPPICAV CONFORMEMENT A LA LOI ET A L’INSTRUCTION AMF N° 2011-23**

Tableau récapitulatif relatif aux informations à fournir aux Associés préalablement à leur investissement dans la SPPPICAV conformément à l'article 32 de l'instruction AMF 2011-23.

NOTE : Ce tableau récapitulatif peut être mis à jour à tout moment par la Société de Gestion pour se conformer à ses obligations légales.

La Société de Gestion doit informer les Associés de toute modification significative des informations contenues dans ce tableau récapitulatif.

<b>Information mises à la disposition des Associés en application de l'ARTICLE 32 DE L'INSTRUCTION AMF N°2011-23</b>	<b>DOCUMENTATION JURIDIQUE DE L'OPPCI CONTENANT LES INFORMATIONS FOURNIES AUX ASSOCIES</b>
a) une description de la stratégie et des objectifs d'investissement de l'OPPCI	Articles 3.1 et 3.3 du Prospectus.
des informations sur le lieu d'établissement de tout OPPCI maître au sens du IV de l'article L. 214-24 du CMF	N/A
des informations sur le lieu d'établissement des fonds sous-jacents si l'OPPCI est un fonds de fonds	N/A
une description des types d'actifs dans lesquels l'OPPCI peut investir	Article 3.3 du Prospectus.
les techniques que l'OPPCI peut employer et de tous les risques associés	Articles 3 et 3.4 du Prospectus.
les éventuelles restrictions à l'investissement applicables	N/A

<b>Information mises à la disposition des Associés en application de l'ARTICLE 32 DE L'INSTRUCTION AMF N°2011-23</b>	<b>DOCUMENTATION JURIDIQUE DE L'OPPCI CONTENANT LES INFORMATIONS FOURNIES AUX ASSOCIES</b>
<p>les circonstances dans lesquelles l'OPPCI peut faire appel à l'effet de levier, des types d'effets de levier et des sources des effets de levier autorisés et des risques associés, des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier et sur le niveau de levier maximal que la Société de Gestion est habilitée à employer pour le compte de l'OPPCI</p>	<p>Articles 1.8 et 3.3.4(a) du Prospectus.</p>
<p>les éventuelles modalités de emploi d'un collatéral ou d'actifs et sur le niveau de levier maximal que la société de gestion est habilitée à employer pour le compte de l'OPPCI</p>	<p>N/A</p>
<p>b) une description des procédures pouvant être mises en œuvre par l'OPPCI pour changer sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement, ou les deux</p>	<p>Conformément aux articles 18 et 25 des Statuts et à l'Article 6.2.2 du Prospectus, toute modification de la stratégie/politique d'investissement est prise à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.</p>
<p>c) une 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.</p>	<p>Conformément à l'Article 3.5 du Prospectus, chaque investisseur souscrit aux Actions en signant un Bulletin de Souscription, conforme au modèle fourni par la Société de Gestion, par lequel il s'engage à libérer, de façon ferme et irrévocable, la somme correspondante au montant de sa souscription (c'est-à-dire au nombre des Actions souscrites multipliée par la valeur d'origine de l'Action). La souscription ou l'acquisition d'une Action de la SPPPI-CAV emporte de plein droit l'adhésion au Prospectus. Les informations sur les tribunaux et la loi applicable sont précisées à l'Article 3.5 du Prospectus.</p>

<b>Information mises à la disposition des Associés en application de l'ARTICLE 32 DE L'INSTRUCTION AMF N°2011-23</b>	<b>DOCUMENTATION JURIDIQUE DE L'OPPCI CONTENANT LES INFORMATIONS FOURNIES AUX ASSOCIES</b>
<p>d) l'identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la Société de Gestion</li> <li>• du Dépositaire</li> <li>• du Commissaire aux Comptes</li> <li>• ainsi que de tout autre prestataire de services</li> <li>• description de leurs obligations et des droits des Associés</li> </ul>	<p style="text-align: center;">-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Article 2 du Prospectus,</li> <li>• Articles 3.5, 3.6, 4.4 , 6.2 et 10 du Prospectus</li> </ul>
<p>e) une description de la manière dont la Société de Gestion respecte les exigences énoncées au IV de l'article 317-2 du règlement général de l'AMF</p>	<p>La Société de Gestion se conformera aux exigences minimales de fonds propres imposées par la Directive 2011/61/UE applicable aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.</p> <p>Conformément à l'Article 2 du Prospectus, les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion sont couverts par une combinaison de fonds propres et d'assurance de responsabilité civile conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF. Conformément aux dispositions du dit article, pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée, la Société de Gestion a prévu des fonds propres supplémentaires représentant plus de 0,01% des actifs sous gestion.</p>
<p>f) une description de toute fonction de gestion déléguée par la Société de Gestion</p>	<p>Conformément à l'Article 2 du Prospectus, la Société de Gestion a délégué l'activité de gestion comptable du Fonds à Forstone.</p>

<b>Information mises à la disposition des Associés en application de l'ARTICLE 32 DE L'INSTRUCTION AMF N°2011-23</b>	<b>DOCUMENTATION JURIDIQUE DE L'OPPCI CONTENANT LES INFORMATIONS FOURNIES AUX ASSOCIES</b>
une description de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations	N/A.
g) une description de la procédure d'évaluation de l'OPPCI et de la méthodologie de détermination du prix employé pour évaluer la valeur des actifs, y compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer	Article 7 du Prospectus.
h) une description de la gestion du risque de liquidité de l'OPPCI, en ce compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement	Articles 3.4 et 4.4.2 du Prospectus.
i) une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs.	Article 5 du Prospectus.
j) une description de la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des investisseurs et, dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficiaire d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel	La Société de Gestion veille à ce que tous les associés bénéficient des mêmes droits en vertu du Prospectus.
le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec l'OPPCI ou la Société de Gestion	N/A

Information mises à la disposition des Associés en application de l'ARTICLE 32 DE L'INSTRUCTION AMF N°2011-23	DOCUMENTATION JURIDIQUE DE L'OPPCI CONTENANT LES INFORMATIONS FOURNIES AUX ASSOCIES
k) le dernier rapport annuel	Article 10.1 du Prospectus.
l) la procédure et les conditions d'émission et de rachat des parts ou des actions	Article 4.4 du Prospectus.
m) la dernière valeur liquidative de l'OPPCI ou le dernier prix de marché de la part ou de l'action de l'OPPCI	Article 4.2 du Prospectus.
n) le cas échéant, les performances passées de l'OPPCI	N/A
o) l'identité du courtier principal et une description de toutes les dispositions importantes que l'OPPCI a prises avec ses courtiers principaux et la manière dont sont gérés les conflits d'intérêts y afférents et la disposition du contrat avec le dépositaire stipulant la possibilité d'un transfert ou d'un réemploi des actifs de l'OPPCI et les informations relatives à tout transfert de responsabilité au courtier principal qui pourrait exister	N/A
p) une description des modalités et des échéances de communication des informations exigées au titre des paragraphes 4 et 5 de 421-34 du Règlement Général de l'AMF	Ces informations figurent aux Articles 3.4 et 10 du Prospectus.