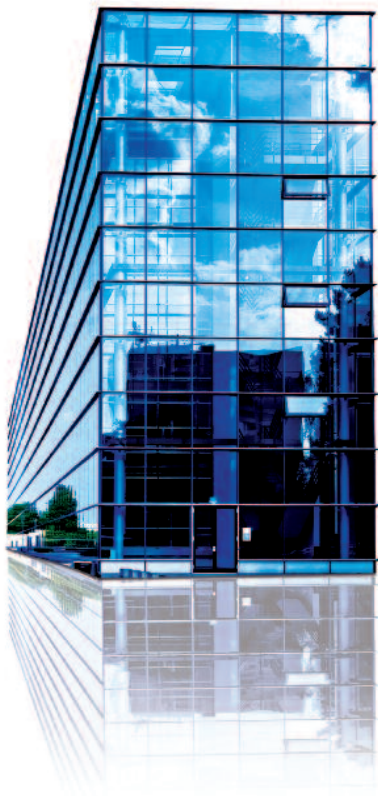




# SG Pierre Entreprise

Fonds de Placement Immobilier

Prospectus



# PROSPECTUS DU FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

---

## SG PIERRE ENTREPRISE

### PREAMBULE

---

Conformément à l'article L. 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion Amundi Immobilier a proposé aux associés de la société civile de placement immobilier (SCPI) SG Pierre Entreprise de se transformer en organisme de placement collectif immobilier.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI SG Pierre Entreprise réunie sur seconde convocation le 28 février 2012, les associés, après avoir pris connaissance des éléments d'informations

publiés dans le rapport de gestion, ont adopté les résolutions agréées par la Société de gestion décidant la transformation de la SCPI SG Pierre Entreprise en organisme de placement collectif immobilier et plus particulièrement en Fonds de Placement Immobilier (FPI).

### AVERTISSEMENT

---

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

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de 18 mois dans les conditions prévues dans le prospectus.

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

La durée de placement recommandée est de dix (10) ans.

Le présent OPCI a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L. 214-144 et suivants du Code Monétaire et Financier. La souscription ou l'acquisition des parts de cet OPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 412-56 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

## 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

### • 1.1 FORME JURIDIQUE

Fonds de placement immobilier (FPI) à règles de fonctionnement allégées sans effet de levier réservé aux investisseurs mentionnés à l'article 412-56 du Règlement général de l'AMF ("RGAMF").

### • 1.2 DÉNOMINATION

SG Pierre Entreprise (le "FPI").

### • 1.3 DATE DE CRÉATION DU FPI

FPI créé le **16 avril 2012** pour une durée de 99 ans.

Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le **27/03/2012** (numéro d'agrément **FPI20120001**).

Date d'édition du présent document : **16 avril 2012**.

### • 1.4 SYNTHÈSE DE L'OFFRE DE GESTION

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

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur d'origine	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
SG Pierre Entreprise	FR0011224013	EUR	1001,59 EUR	OUI 4 unités	10 000 EUR(*)	Aucun

(\*) Conformément à l'article 422-46-2 du Règlement général de l'AMF, le montant minimum de souscription prévu pour les FPI à règles de fonctionnement allégées sans effet de levier réservé aux investisseurs mentionnés à l'article 412-56 ne s'applique pas aux porteurs de parts issus de la transformation d'une SCPI, pour lesquels aucun minimum de souscription n'est imposé.

### • 1.5 INDICATION SUR LES CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION DU PROSPECTUS, DU DERNIER RAPPORT ANNUEL ET DU DERNIER ÉTAT PÉRIODIQUE

Le prospectus, le document d'information périodique et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement sur le site internet de la Société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

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

AMUNDI IMMOBILIER  
90, boulevard Pasteur  
CS 21 564  
75730 Paris cedex 15  
E- mail : [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)

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

### • 1.6 INDICATION SUR LES CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION DU RAPPORT DE SYNTHÈSE DES ÉVALUATEURS IMMOBILIERS

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

AMUNDI IMMOBILIER  
90, boulevard Pasteur  
CS 21 564  
75730 Paris cedex 15  
E- mail : [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)

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

## 2. ACTEURS DU FPI

<b>Société de gestion</b>	Le FPI sera géré par <b>Amundi Immobilier</b> , Société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité de marchés financiers le 26 juin 2007 sous le numéro GP - 07000033, dont le siège social est sis 91-93 boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée sous le numéro 315 429 937 RCS Paris (la " <b>Société de gestion</b> ").
<b>Dépositaire et conservateur</b>	<b>CACEIS BANK FRANCE</b> , établissement de crédit agréé par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (ayant fusionné avec d'autres autorités pour devenir l'Autorité de Contrôle Prudentiel (" <b>ACP</b> ")), dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 Paris, immatriculée sous le numéro 692 024 722 RCS Paris.
<b>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat (par délégation de la Société de gestion)</b>	<b>CACEIS BANK FRANCE</b> , établissement de crédit agréé par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, désormais dénommé l'ACP.
<b>Teneur de compte émetteur</b>	<b>CACEIS BANK FRANCE</b> , établissement de crédit agréé par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, désormais dénommé l'ACP.
<b>Commissaires aux comptes</b>	Titulaire : <b>KPMG AUDIT</b> – Immeuble KPMG, 1 Cours Valmy – 92923 PARIS LA DEFENSE CEDEX, représenté par Rémy Tabuteau Suppléant : <b>AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIES</b> , 33 rue Daru - 75008 PARIS représenté par Jean- Baptiste Chollet.
<b>Commercialisateurs</b>	Société Générale et Amundi Immobilier. La liste des commercialisateurs n'est pas exhaustive et peut être amenée à s'étoffer durant la vie du FPI. Par ailleurs, certains commercialisateurs peuvent ne pas être mandatés ou connus de la Société de gestion.
<b>Etablissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs</b>	Le contrôle de la qualité des investisseurs sera effectué par les commercialisateurs.
<b>Déléataire de la gestion administrative et comptable</b>	La gestion comptable est confiée à : <b>CACEIS FUND ADMINISTRATION</b> , Société anonyme ayant son siège social 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris
<b>Evaluateurs immobiliers</b>	<b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION</b> - 167, Quai de la Bataille Stalingrad - 92867 Issy Les Moulineaux <b>KNIGHT FRANK EXPERTISES SAS</b> 7, place Vendome - 75001 Paris.

## 3. POLITIQUE DE GESTION DU FPI

### • 3.1 OBJECTIF DE GESTION

Le FPI a pour objectif d'offrir aux investisseurs des revenus récurrents et une performance à long terme liée au marché de l'immobilier d'entreprise, marché habituellement réservé aux investisseurs institutionnels.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, le FPI peut s'endetter dans les conditions définies ci-après. Le ratio d'endettement immobilier total bancaire et non bancaire, direct et indirect, est limité à 15% de la valeur des Actifs Immobiliers. En plus de cet endettement immobilier, le FPI respecte un ratio d'emprunts d'espèces de 10 % maximum de la valeur de ses autres actifs.

### • 3.2 STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

#### 3.2.1 Stratégie d'investissement globale du FPI

La stratégie d'investissement vise à proposer aux porteurs la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des actifs immobiliers de type bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts et locaux industriels essentiellement répartis sur le territoire français notamment à Paris, en Région Parisienne et dans les grandes Métropoles Régionales, et accessoirement dans la zone Euro.

En plus de la poche immobilière, une poche de liquidités est constituée. L'allocation cible est la suivante :

- **Poche immobilière** : entre 80 % minimum et 95 % maximum de l'actif du FPI en actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement.
- **Poche de liquidités** : 5 % minimum et 20 % maximum de l'actif du FPI.

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

Les investissements immobiliers seront réalisés au fur et à mesure de la collecte dans le respect de la stratégie d'investissement du FPI et de façon à respecter les ratios réglementaires dans les meilleurs délais et au plus tard à l'échéance des 3 premières années de vie du fonds. En effet, compte tenu de la taille du FPI à la création dans la mesure où celui-ci est issu de la transformation de la société civile de placement immobilier, la diversification du patrimoine s'amplifiera progressivement grâce à la collecte et aux investissements liés.

Ainsi, conformément à la réglementation, l'ensemble de ces règles de répartition des actifs, et notamment les limites ci-dessus exprimées sous la forme de pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années à compter de l'agrément du FPI.

En outre, en période de collecte nette positive ou lors de l'arbitrage d'actifs immobiliers, la poche immobilière peut être inférieure à l'allocation stratégique cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents aux transactions immobilières.

### 3.2.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

La poche immobilière représente entre 80 % minimum et 95 % maximum de l'actif du FPI. La Société de gestion a pour objectif de limiter cette poche à 93% de l'actif du FPI, étant précisé qu'elle peut passivement atteindre 95% de l'actif du FPI. Néanmoins, en période de collecte nette positive ou lors de l'arbitrage d'actifs immobiliers, cette poche immobilière peut être temporairement réduite jusqu'à 60 % de l'actif du FPI.

Le patrimoine du FPI est constitué d'immobilier de bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts et locaux industriels essentiellement réparti sur le territoire français à hauteur minimum de 60 % de la valeur d'actif net de la poche immobilière, notamment à Paris, en Région Parisienne et dans les grandes Métropoles Régionales, et avec une diversification dans la zone Euro, dans la limite de 40 % de la valeur d'actif net de la poche immobilière.

Le FPI pourra acquérir des immeubles au travers de contrats de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

Les investissements sont réalisés soit directement par le biais d'acquisitions d'immeubles soit indirectement par le biais de parts ou actions de sociétés contrôlées par le FPI.

Durant les premières années de sa constitution, le FPI se développera à partir d'un patrimoine existant qui s'étoffera dans le respect de la stratégie d'investissement du FPI et de façon à respecter les ratios réglementaires dans les meilleurs délais et au plus tard à l'échéance des 3 premières années de vie du fonds.

A l'issue d'une période de trois (3) ans, la poche immobilière du FPI sera répartie de la façon suivante :

- détention d'immeubles de manière directe et indirecte au travers de sociétés contrôlées : jusqu'à 100 % maximum de la poche immobilière ;
- détention de participations contrôlées dans des fonds de placement immobilier et des organismes étrangers ayant un objet équivalent : de 0 % à 10 % de la poche immobilière du FPI.

## RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

CONDITIONS D'ELIGIBILITE PAR RAPPORT A L'ACTIF NET	LIMITES D'INVESTISSEMENT
<b>ACTIFS IMMOBILIERS</b>	
<p><b>Actifs immobiliers détenus en direct</b></p> <p>Immeubles mentionnés au a. du I de l'article L.214-92 du Code Monétaire et Financier :</p> <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 qu'il 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 en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p>	<p>Jusqu'à 100% de l'actif immobilier du FPI, soit de 60 % à 95 % de l'actif total du FPI.</p>

Détenus sous les formes suivantes :

- 1° la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
- 2° l'emphytéose ;
- 3° les servitudes ;
- 4° les droits du preneur d'un bail à réhabilitation ;
- 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 ;
- 6° les autres droits de superficie ;
- 7° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.

#### **Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par le FPI**

1) Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées au b. du I. de l'article L. 214-92 respectant les conditions suivantes :

- 1° Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2° Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct (étant rappelé que l'actif de ces sociétés peut également comprendre des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location) ;
- 3° Les relations entre le FPI et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :
  - a) le FPI détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;
  - b) le FPI ou sa Société de gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. Le FPI est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
  - c) le FPI ou sa 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) le FPI ou sa Société de gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c conjointement avec d'autres organismes mentionnés au e du I de l'article L. 214-92 qui sont gérés soit par la Société de gestion du FPI, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;
  - e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion, à transmettre à la Société de gestion de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-95 et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L. 214-128 et L. 214-140.

Par ailleurs, les sociétés contrôlées visées au b. du I de l'article L. 214-92 dans lesquelles le FPI détient une participation directe ou indirecte relèvent de l'article 8 du code général des impôts, ne sont pas passibles, de droit ou sur option, de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent, et ne peuvent pas détenir, directement ou indirectement, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail.

Jusqu'à 100% de l'actif immobilier du FPI, soit de 60 % à 95 % de l'actif total du FPI.

2) Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées au c. du I. de l'article L. 214-92 et respectant les conditions énoncées dans le point 1 ci-dessus.	Jusqu'à 36,8 % de l'actif immobilier du FPI, soit de 0 à 35 % de l'actif total du FPI.
<b>PARTICIPATIONS DANS DES FONDS IMMOBILIERS</b>	
L'actif d'un FPI peut également comprendre des participations contrôlées dans des fonds de placement immobilier et des organismes étrangers ayant un objet équivalent	Jusqu'à 10 % de l'actif immobilier du FPI, soit de 0 à 9,5% de l'actif total du FPI.

Les règles d'éligibilité et les limites d'investissement pourront être modifiées en fonction des changements intervenus dans le Code Monétaire et Financier et dans le RGAMF.

Par ailleurs, l'actif du FPI peut également comprendre dans la limite de 20 % maximum de l'actif immobilier, des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière (i) visées au c. du I de l'article L. 214-92 et (ii) qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-162 (les "sociétés non contrôlées").

Le porteur de parts est informé que les sociétés contrôlées peuvent comprendre des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) dont la gestion est assurée par la Société de gestion.

### 3.2.3 Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

La trésorerie du FPI pourra être investie en actifs liquides, tels que des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, instruments du marché monétaire libellés en euros, parts ou actions d'OPCVM monétaires libellés en euros, correspondant aux catégories h) et i) du I. de l'article L. 214- 92 du Code Monétaire et Financier et répondant aux conditions de l'article R. 214-172 du Code Monétaire et Financier.

Cette poche représentera entre 5 % minimum et 20 % maximum de l'actif du FPI.

### 3.2.4 Utilisation de contrats financiers à titre de couverture

Le FPI peut utiliser des contrats financiers indexés sur taux ou inflation négociés sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, et ce dans un but exclusif de couverture des risques. L'utilisation et le montant de ces contrats financiers dépendent notamment du montant des financements mis en place pouvant, sans obligation, être couverts.

Les risques liés aux financements et investissements peuvent ainsi être limités par des opérations de swaps (taux variable contre taux fixe) et de contrats de cap, floors ou tunnels, en vue de limiter l'impact des variations de taux d'intérêt.

### 3.2.5 Stratégie de financement et sûretés

Le ratio maximum d'endettement total direct et indirect, bancaire et non bancaire, du FPI sera limité à 15% maximum de la valeur des actifs immobiliers. La Société de gestion a pour objectif de limiter ce ratio à 13% de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé qu'il peut passivement atteindre 15% de la valeur des actifs immobiliers.

Cet endettement aura notamment pour objet de financer l'acquisition d'actifs immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les actifs immobiliers.

En plus de cet endettement immobilier, le FPI pourra s'endetter à hauteur maximale de 10 % de la valeur de ses autres actifs, sous forme d'emprunts d'espèces.

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

Dans le cadre des emprunts souscrits par le FPI, ce dernier pourra consentir toute sûreté sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. En application de l'article R. 214-186 du Code Monétaire et Financier, le FPI pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au b du I de l'article L. 214-92 du Code Monétaire et Financier.

## • 3.3 PROFIL DE RISQUE

Votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

### 3.3.1 Risques généraux

#### *Risques liés à l'absence de garantie*

Ce risque peut être ainsi décomposé :

- **Risque de perte en capital** : le FPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué au FPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que le FPI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance du FPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la Valeur Liquidative du FPI peut avoir une performance négative.

**Risques liés à l'endettement** : le FPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3.2.5. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

### 3.3.2 Risques de liquidité

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le FPI à céder des actifs immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des porteurs du FPI.

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts du FPI sur une courte période, peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative. Ce risque est minoré par le mécanisme de suspension des demandes de rachats de parts décrit au paragraphe 4.4.2.3 du présent prospectus.

A ce titre, il est recommandé aux porteurs de parts d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs parts. En effet un certain délai s'écoulera entre la date de demande de rachat et l'exécution de cette demande. Dans cet intervalle, la valeur des parts du FPI peut baisser. Par ailleurs, les demandes de rachat de parts pourront notamment être suspendues dans certaines hypothèses déterminées réglementairement ou par le prospectus (cf. § 4.4.2.3). Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.

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

#### 3.3.3.1 Risques liés au marché immobilier

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

- Risque lié à l'évolution du marché de l'immobilier français et étranger à usage professionnel : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse.
- Risque lié à l'évolution du marché locatif des immeubles à usage professionnel : le prix des loyers peut être cyclique et connaître des périodes de croissance et de décroissance.
- Risque locatif : la rentabilité d'un immeuble est directement liée à sa location ainsi qu'au paiement régulier du loyer.
- Risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs. Il s'agit d'un risque technique qui peut impacter négativement la valeur des immeubles.
- Risque réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution du marché.

#### **Risque de faible dispersion des risques immobiliers :**

Pendant la montée en puissance du fonds, le FPI peut momentanément être investi dans un nombre restreint d'actifs immobiliers, ce qui est susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative.

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

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

#### 3.3.3.2 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie conduisant à un défaut de paiement, au non-achèvement de travaux ou à la non-réalisation de garanties pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la Valeur Liquidative.

Pour les actifs immobiliers, le risque de contrepartie est le risque de défaillance :

- de locataires,
- de promoteurs,
- d'établissements apportant les garanties financières d'achèvement et celles liées à la construction.

Pour les actifs financiers, le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché.

#### 3.3.3.3 Risques financiers

(i) 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.



Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, le FPI pourra demeurer exposé aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire étant tirée le plus souvent à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FPI. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut entraîner un effet de levier négatif.

(ii) Risque de crédit : Les titres détenus par le FPI pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs (par exemple, dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur).

En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la valeur liquidative du FPI baissera.

**• 3.4 GARANTIE OU PROTECTION**

Il est rappelé que ni le capital ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué.

**• 3.5 SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE**

Les parts du FPI sont réservées à une catégorie d'investisseurs, à savoir les investisseurs répondant aux conditions de l'article 412-56 du RGAMF définies ci-après.

Par exception et conformément à l'article 422-46-2 du Règlement général de l'AMF, le montant minimum de souscription prévu pour les FPI à règles de fonctionnement allégées sans effet de levier et mentionné à l'article 412-56 ne s'applique pas aux porteurs de parts issus de la transformation d'une SCPI, pour lesquels aucun minimum de souscription n'est imposé.

Un investisseur autorisé est un investisseur recherchant un placement à long terme dans des actifs immobiliers de bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts et locaux industriels essentiellement réparti sur le territoire français à hauteur minimum de 60 % de la valeur d'actif net de la poche immobilière, notamment à Paris, en Région Parisienne et dans les grandes Métropoles Régionales, et accessoirement dans la zone Euro dans la limite de 40 % de la valeur d'actif net de la poche immobilière.

L'article 412-56 du RG AMF résume dans le tableau ci-dessous les conditions que doivent respecter les investisseurs autorisés :

<p><b>Sans seuil minimum d'investissement</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aux investisseurs mentionnés au premier alinéa de l'article L. 214-36-1 du Code Monétaire et Financier (investisseurs qualifiés français ou étrangers appartenant à une catégorie équivalente) ;</li> <li>2. A l'Etat, ou dans le cas d'un Etat fédéral, à l'un ou plusieurs membres composant la fédération ;</li> <li>3. A la Banque centrale européenne, aux banques centrales, à la banque Mondiale, au Fonds monétaire international, à la Banque européenne d'investissement ;</li> <li>4. Aux sociétés répondant à 2 des 3 critères suivants, lors du dernier exercice clos :             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) total bilan &gt; 20 000 000 EUR</li> <li>b) chiffres d'affaires &gt; 40 000 000 EUR</li> <li>c) capitaux propres &gt; 2 000 000 EUR</li> </ol> </li> <li>5. Aux associés de la SCPI SG Pierre Entreprise devenus porteurs de parts du FPI par voie de transformation intervenue à la date du 16 avril 2012.</li> </ol>
<p><b>Avec un seuil minimum d'investissement initial supérieur ou égal à 10 000 euros</b></p>	<p>Tous investisseurs.</p>

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le FPI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques du FPI.

Les commercialisateurs auront la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

## 4. PARTS DU FPI

### • 4.1 CARACTÉRISTIQUES DES PARTS

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

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur d'origine	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
SG Pierre Entreprise	FR0011224013	EUR	1001,59 EUR	OUI 4 unités	10 000 EUR(*)	Aucun

(\*) Conformément à l'article 422-46-2 du Règlement général de l'AMF, le montant minimum de souscription prévu pour les FPI à règles de fonctionnement allégées sans effet de levier réservé aux investisseurs mentionnés à l'article 412-56 ne s'applique pas aux porteurs de parts issus de la transformation d'une SCPI, pour lesquels aucun minimum de souscription n'est imposé.

### • 4.2 VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisé par le nombre total de parts. Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par deux évaluateurs immobiliers. La valorisation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de gestion à leur valeur de marché.

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

La valeur liquidative est établie le dernier jour de chaque mois (chacune, la "Date d'Etablissement de la valeur liquidative"). Si ce jour n'est pas un jour ouvré, la valeur liquidative est établie le jour ouvré strictement précédent.

La valeur liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

Sa publication intervient dix (10) jours ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la valeur liquidative.

La valeur liquidative est rendue publique à la date de publication sur le site internet [www.amundiimmobilier.com](http://www.amundiimmobilier.com) ou sur simple demande auprès de la Société de gestion.

### • 4.3 DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

La durée de vie du FPI fixée dans le Règlement du FPI est de 99 ans à compter de sa date de constitution.

Lorsque l'actif demeure, pendant vingt-quatre (24) mois consécutifs, inférieur à un (1) million d'euros pour les FPI issu d'une SCPI, la Société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et procède, à la liquidation du fonds, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article L. 214-135 du Code Monétaire et Financier.

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

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

### • 4.4 MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

#### 4.4.1 Souscription des parts

##### 4.4.1.1 Minimum de souscription

Sous réserve des investisseurs entrant dans le cadre des exceptions prévues par les articles 412-56 et 422-46-2 du Règlement général de l'AMF, le montant minimum de souscription initiale de chaque porteur est fixé à 10.000 EUR.

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

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

##### 4.4.1.2 Commission de souscription acquise au FPI

Une commission de souscription acquise au FPI dont l'objet est de rétablir l'égalité entre les porteurs du FPI sera prélevée sur les souscriptions.

Cette commission de souscription mentionnée au paragraphe précédent est entièrement acquise au FPI.

Le montant de cette commission est de 4,9 % maximum du montant de la souscription, et pourra être modifié en cours de vie du FPI comme il est précisé ci-dessous. A chaque fois que cette souscription sera prélevée, le taux appliqué sera identique pour tous les porteurs souscrivant à la même Date d'Etablissement de la valeur liquidative.

Frais à la charge du souscripteur prélevés lors de la souscription	Assiette	Taux
Commission de souscription acquise au FPI	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	4,9 % maximum

Cette commission de souscription est entièrement acquise au FPI.

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

Au cours de l'année, ce taux pourra être revu en fonction notamment de la proportion des souscriptions faisant face à des rachats. Les conditions dans lesquelles ce taux pourra être augmenté ou réduit seront précisées aux investisseurs, au moment de leurs souscriptions, sur le site internet de la Société de gestion, [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

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

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

**4.4.1.3 Commission de souscription non acquise au FPI**

Frais à la charge de l'investisseur prélevés lors de la souscription	Assiette	Taux
Commission de souscription non acquise au FPI	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	5% maximum

Une commission de souscription non acquise au FPI reviendra à la Société de gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation du FPI.

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

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

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de 10 % du nombre total de parts du FPI.

Ce seuil de 10 % est apprécié en fonction du nombre total de parts à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de gestion sur le site [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) lors de la publication de chaque valeur liquidative.

**4.4.1.5 Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions**

Les demandes de souscription sont centralisées auprès de CACEIS BANK FRANCE (l'Etablissement Centralisateur) dont l'adresse est 1-3 place Valhubert - 75013 Paris ; elles sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont transmises à l'Etablissement Centralisateur au plus tard avant 17 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 sont réglées intégralement au plus tard à la Date de Centralisation des Souscriptions.

Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription.

A titre d'exemple, un porteur souhaitant souscrire des parts le 29 juin 2012 devra faire parvenir à l'Etablissement Centralisateur son ordre au plus tard le 26 juin 2012 avant 17 heures (heure de Paris).

Les parts seront donc souscrites sur la valeur liquidative du 29 juin 2012 et livrées au plus tard le 27 juillet 2012.

**4.4.1.6 Délai de livraison des parts**

Dans tous les cas, le délai de livraison des parts par le Dépositaire est de dix (10) Jours Ouvrés, quelles que soient les conditions de marché, à compter de la publication de la valeur liquidative.

**4.4.1.7 Suspension des demandes de souscriptions**

La suspension des demandes de souscriptions de parts du FPI peut intervenir dans les situations objectives suivantes :

- (i) l'obligation d'émettre à tout moment des parts peut être suspendue sur décision de la Société de gestion au plus tard quinze (15) jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport, notamment par voie de scission ou fusion.
- (ii) lorsque l'actif net du FPI atteint 500 millions d'euros. La décision de suspendre provisoirement les souscriptions sera publiée sur le site internet de la Société de gestion.

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

## 4.4.2 Rachat des parts

### 4.4.2.1 Commission de rachat non acquise au FPI

Aucune commission de rachat non acquise au FPI ne sera prélevée lors de toute exécution d'une demande de rachat par un porteur d'une ou plusieurs parts.

### 4.4.2.2 Commission de rachat acquise au FPI

Aucune commission de rachat acquise au FPI ne sera prélevée lors de toute exécution d'une demande de rachat par un porteur d'une ou plusieurs parts.

Frais à la charge de l'investisseur prélevés lors du rachat	Assiette	Taux
Commission de rachat non acquise au FPI	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	Néant
Commission de rachat acquise au FPI	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	Néant

### 4.4.2.3 Suspensions des demandes de rachats de parts

#### Rachats supérieurs à 1,5% du nombre de parts :

(i) Pendant toute la durée de vie du FPI, par application des dispositions des articles L. 214-145 du Code Monétaire et Financier et 424-70 du RG AMF, lorsque les demandes cumulées de rachat de parts sont supérieures à 1,5% du nombre total de parts du FPI, calculé sur la base de la valeur liquidative suivante, les demandes de rachat des parts du FPI ne seront pas exécutées par la Société de gestion pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 1,5% du nombre total de parts du FPI. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine valeur liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment. Chaque demande de rachat des porteurs sera traitée proportionnellement au nombre de parts dont le rachat est demandé.

Le porteur ayant demandé le rachat de ses parts, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de gestion ou le Dépositaire par courrier de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution cidessus.

(ii) Reliquat d'un ordre de rachat reporté sur onze (11) valeurs liquidatives.

Il est en outre précisé en tout état de cause que le reliquat d'un ordre de rachat qui aurait fait l'objet de onze (11) reports partiels consécutifs sera totalement exécuté sur la base de la valeur liquidative suivante.

En conséquence, ce reliquat ne sera pas concerné par une exécution partielle dans le cas où les demandes de rachats de parts seraient supérieures à 1,5% du nombre total de parts du FPI lors de son exécution.

Hormis cette particularité, les conditions d'exécution, de règlement et de livraison de cet ordre sont identiques à celles des autres ordres transmis au FPI.

Il est précisé que l'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

### 4.4.2.4 Modalité de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat

Le montant versé par part lors du rachat sera égal à la valeur liquidative diminuée des frais et commissions applicables, mentionnés ci-dessus.

Les demandes de rachat sont transmises auprès de CACEIS BANK FRANCE (l'Etablissement Centralisateur) dont l'adresse est 1-3 place Valhubert - 75013 Paris au plus tard avant 17 heures (heure de Paris) trois (3) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la valeur liquidative. (la "Date de Centralisation des Rachats").

Les demandes de rachat seront centralisées par l'Etablissement Centralisateur et exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu). Elles portent sur un nombre entier de parts ou sur des parts décimalisées au dixmillième.

A titre d'exemple et si les contraintes de liquidité du FPI le permettent, un porteur souhaitant faire racheter ses parts le 29 juin 2012 devra faire parvenir à l'Etablissement Centralisateur son ordre de rachat au plus tard le 26 juin 2012 avant 17 heures (heure de Paris).

La valeur liquidative sera publiée le 13 juillet 2012 au plus tard. Le règlement interviendra au plus tôt entre le 19 juillet 2012 et le 26 décembre 2012.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un porteur le 27 juin 2012 (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne serait pas exécuté sur la valeur liquidative établie au 29 juin 2012, mais sur celle établie le 31 juillet 2012.

Dans ce cas là un délai de plus de sept (7) mois pourrait s'écouler entre la date de passation de l'ordre et la date de règlement du rachat ordonné par la Société de gestion et effectué par le dépositaire. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

#### 4.4.2.5 Délai de règlement des demandes de rachats

Le délai courant de rachat des parts, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de six (6) mois au maximum et de dix-huit (18) jours ouvrés au minimum.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable sera précisé à tout moment par la Société de gestion avant la Date de Centralisation Rachat à laquelle il s'applique sur le site internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

#### • 4.5 MODALITÉ DE DISTRIBUTION DU FPI

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

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

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. A cet effet, un versement trimestriel pourra être effectué après la fin de chaque trimestre civil. Le solde de résultat distribuable au titre d'un exercice sera réglé dans un délai maximal de 5 mois suivant la clôture dudit exercice.

### 5. FRAIS ET COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net (valeur liquidative x nombre total de parts)	1,95 % maximum TTC par an
	Actif brut (total de l'actif du FPI)	1,70 % maximum TTC par an
Frais d'exploitation immobilière	Actif Net (valeur liquidative x nombre total de parts)	2,9 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
	Actif Brut Immobilier (total de l'actif du FPI)	3,2 %TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années
Commission de surperformance	Actif Net (valeur liquidative x nombre total de parts)	Néant
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières : - Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers - Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers - Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	1,20 % TTC
	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	1,20% TTC
	Valeur de la transaction ou du sous-jacent	- Instruments monétaires et OPCVM : 0,10% TTC maximum - Contrats, options et swaps : 0,20% TTC maximum

Pour toute information complémentaire sur les frais, le porteur pourra se reporter au rapport annuel du FPI.

#### • 5.1 FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le FPI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés par le FPI sont payés au fur et à mesure des dépenses et la commission de gestion revenant à la Société de gestion fera l'objet d'une facturation trimestrielle par la Société de gestion.

### 5.1.1 Rémunération de la Société de gestion

Le FPI règle la rémunération de la Société de gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion du FPI (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général du FPI, ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités du FPI, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par l'article 424-44 du RGAMF et de sa mise à jour ; et
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux a., b. et e. du I de l'article L. 214-92 du Code Monétaire et Financier et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

### 5.1.2 Frais liés au fonctionnement du FPI

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

- l'ensemble des frais et charges liés à l'administration du FPI et à sa vie sociale et, notamment, les frais relatifs à la structuration du FPI, les honoraires du dépositaire, les honoraires du délégataire de la gestion administrative et comptable, les frais de commissariat aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil de surveillance, notamment la rémunération de ses membres, la formation de ses membres et les éventuels frais de publication dont notamment les frais de documentation commerciale ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

## • 5.2 FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie du FPI et des conditions de marché. Le FPI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité du FPI :

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

## • 5.3 FRAIS ET COMMISSIONS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES

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

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

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'oeuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux

d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

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

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

Le barème des ces commissions est précisé dans le tableau des frais.

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

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

Le barème de ces commissions est précisé dans le tableau des frais.

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

### **• 5.4 FRAIS INDIRECTS**

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

Les frais indirects sont inclus et mentionnés dans le tableau ci-dessus dans la mesure où le FPI pourrait investir une partie de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

### **• 5.5 COMMISSION DE SURPERFORMANCE**

Celle-ci rémunère la Société de gestion dès lors que le FPI a dépassé ses objectifs. Elle est facturée au FPI.

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais mentionnés ci-dessus au titre de cet article 5 sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

## **6. ORGANE DE GOUVERNANCE**

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

Les modalités relatives au conseil de surveillance sont détaillées dans le Règlement.

## **7. EVALUATION ET COMPTABILISATION**

### **• 7.1 PRINCIPE**

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

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

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

### **• 7.2 MÉTHODE DE COMPTABILISATION**

Les entrées et cessions d'actifs immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

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

### **• 7.3 COMPTE DE RÉGULARISATION DES REVENUS**

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



## • 7.4 EVALUATION DE L'ACTIF NET EN VUE DE LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

### 7.4.1 Actifs immobiliers

#### 7.4.1.1 Principes généraux

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le nombre total de parts. Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs vénales déterminées par la Société de gestion :

- la valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif, selon la valeur locative de l'actif immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La Société de gestion fixe à chaque 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. La Société de gestion effectue l'évaluation en utilisant dans le cas général une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

- (a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par le FPI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-162 du Code Monétaire et Financier dans lesquels le FPI détient une participation directe ou indirecte

Le FPI désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat à une durée de quatre (4) ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois (3) fois par an, et à trois (3) mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier évaluateur immobilier fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'évaluateur immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier KNIGHT FRANK EXPERTISES SAS effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION .

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier KNIGHT FRANK EXPERTISES SAS tandis que l'évaluateur immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par KNIGHT FRANK EXPERTISES SAS.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

- (b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-162 du Code Monétaire et Financier dans lesquels le FPI détient une participation.

La Société de gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre (4) fois par an, à trois (3) mois d'intervalle au maximum.

#### 7.4.1.2 Valorisation des immeubles en cours de construction

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

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

### 7.4.2 Actifs financiers

La Société de gestion évalue les actifs financiers du FPI à chaque Date d'Etablissement de la valeur liquidative selon les modalités précisées ci-après.

Conformément aux points 3.3.4 et 3.3.5 ci-dessus, les actifs financiers visés au présent point sont ceux composant la poche de liquidité du FPI ainsi que ceux qui peuvent être utilisés à titre de couverture des risques de taux.



#### **7.4.2.1 Titres de Créance Négociables (TCN) non négociés sur un marché réglementé**

(a) TCN de maturité inférieure à trois (3) mois

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

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

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

Les TCN de maturité 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.

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

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

#### **7.4.2.3 Parts ou actions d'OPCVM**

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

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

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

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

### **7.4.3 Endettement**

Le FPI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé. Ce ratio sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-184 du Code Monétaire et Financier.

## **8. RÉGIME FISCAL**

Une note sur le régime fiscal applicable au FPI est disponible sur demande auprès de la Société de gestion.

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux porteurs de parts du FPI est résumé ci-après. L'attention des porteurs de parts est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts du FPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

### **• 8.1 SITUATION DES FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIERS AU REGARD DE L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS**

Le FPI n'étant ni une société, ni une personne morale, il n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés et ne supporte donc aucune imposition sur les bénéfices qu'il réalise.

Lorsqu'un fonds de placement immobilier détient une participation dans une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de bénéfices correspondant à ses droits ne supporte pas non plus d'imposition.

### **• 8.2 RÉGIME D'IMPOSITION DES PORTEURS DE PARTS DU FPI**

Du fait de l'absence de personnalité morale des fonds de placement immobilier, les porteurs sont imposés comme s'ils avaient eux-mêmes perçu les revenus encaissés par le fonds, selon un principe de transparence fiscale. L'imposition n'intervient toutefois que lors de la distribution des revenus et plus-values du fonds (article 239 nonies du Code général des impôts).





Banque & Assurances

Société Générale, DCMA/CCM - Tour Granite, 75886 Paris Cedex 18 - SA au capital de 970 099 988,75 € - 552 120 222 RCS Paris - Siège social 29, Bd Haussmann, 75009 Paris. Dialogues - Avril 2012 - Réf: XXXXXX - Photos: Getty.



La Société Générale adhère à Ecofolio et participe au financement du recyclage des papiers. Ce document a été conçu par la Société Générale dans le souci d'une incidence minimale sur l'environnement et imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement.