OPCI PREIM ISR

Société en liquidation

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable

sous forme de société par actions simplifiée

Siège social : 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy

893 090 324 RCS NANTERRE

PROSPECTUS

Date d'édition : 1er août 2026

AVERTISSEMENT

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

La société étant en liquidation, il n'est plus possible de demander le rachat d'actions. Les ordres de rachat qui étaient en cours d'exécution le jour de la décision de dissolution sont suspendus. Sous réserve que les produits de la liquidation le permettent, les Actions seront remboursées *pari passu* au sein de chaque catégorie.

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

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

TABLE DES MATIERES

1. CARACTERISTIQUES GENERALES 5

1.1 Forme juridique 5

1.2 Dénomination 5

1.3 Date de création de la SPPICAV – Durée de vie 5

1.4 Synthèse de l'offre de gestion 5

1.5 Lieu où l'on peut se procurer les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique, la dernière Valeur Liquidative ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées 7

1.6 Mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation immobilière 7

1.7 Modalités et échéances de communication des informations relatives à la gestion de la liquidité et à l'effet de levier 7

2. ACTEURS DE LA SPPICAV 8

3. POLITIQUE DE GESTION 11

3.1 Objectifs de gestion 11

3.2 Indicateurs de référence 12

3.3 Stratégie d'investissement 12

3.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV 12

3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière 13

3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche financière 19

3.3.3.1 Allocation, sélection, et contribution aux objectifs de gestion 19

3.3.3.2 Titres financiers éligibles 21

3.3.3.3 Contrats financiers éligibles 21

3.3.3.4 Délégation de la gestion des instruments financiers 21

3.3.4 Liquidités 22

3.3.5 Stratégie d'endettement 24

3.3.6 Profil de risque 24

3.3.7 Risques généraux 25

3.3.7.1 Risque de perte en capital 25

3.3.7.2 Risque lié à la gestion discrétionnaire 25

3.3.8 Risque lié à la stratégie d'investissement 25

3.3.8.1 Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement 25

3.3.8.2 Risques de liquidité 25

3.3.8.3 Risque de contrepartie 25

3.3.8.4 Risques financiers 26

3.4 Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 27

3.5 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type 27

4. ACTIONS DE LA SPPICAV 28

4.1 Caractéristiques des Actions de la SPPICAV 28

4.2 Valeur Liquidative 29

4.3 Durée de placement recommandée 29
4.4 Modalités des souscriptions et des rachats 29
4.4.1 Modalités des souscriptions 29
4.4.2 Modalités des rachats 31
4.5 Commissions de souscription et de rachat 34
4.6 Règles applicables aux ordres d'aller-retour 35
5. FRAIS-COMMISSIONS 36
5.1.1 Frais de fonctionnement et de gestion 38
5.2 Frais d'exploitation immobilière 39
5.3 Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières 40
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 40
5.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrages sur Actifs Immobiliers 40
5.3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières 40
5.4 Frais indirects 41
6. ORGANE DE GOUVERNANCE DE LA SPPICAV 41
7. EVALUATION – COMPTABILISATION 41
7.1 Principe 41
7.2 Méthode de comptabilisation 41
7.3 Compte de régularisation des revenus 42
7.4 Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative 42
7.4.1 Actifs Immobiliers 42
7.4.1.1 S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte 42
7.4.1.2 S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation 43
7.4.2 S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation 43
7.4.2.1 Valorisation des immeubles en cours de construction 43
7.4.3 Actifs financiers 43
7.4.3.1 Instruments du marché monétaire 43
7.4.3.2 Instruments financiers à terme 44
7.4.3.3 Parts ou actions d'OPCVM ou de FIA 44
7.4.3.4 Parts ou actions de société cotées 44
7.4.3.5 Liquidités 44
7.4.4 Endettement 44
7.4.5 Méthode de calcul du ratio du risque global 44
8. U.S. Restrictions 45
9. REGIME FISCAL DE LA SPPICAV 45

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

1.1 Forme juridique

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, en liquidation.

1.2 Dénomination

OPCI PREIM ISR

Siège social : 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy. 893 090 324 RCS Nanterre.

LEI : 969500TOJJM4SG83WD50

1.3 Date de création de la SPPICAV – Durée de vie

OPCI créé le 18 janvier 2021 (date d'immatriculation au Registre de Commerce et des Sociétés).

Agréé par l'AMF le 12 janvier 2021 (numéro d'agrément : SPI20210001).

La durée de la SPPICAV est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années (99) à compter du jour de son immatriculation initiale au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en cas de prorogation décidée à l'unanimité ou de dissolution anticipée décidée aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé de la dissolution volontaire anticipée et de la mise en liquidation amiable du fonds le 17 octobre 2025 ; l'Autorité des Marchés Financiers a agréé cette décision avec effet au 12 décembre 2025.

1.4 Synthèse de l'offre de gestion

Compartiments : néant

Catégories d'Actions	**OPCI PREIM ISR Vie**	**OPCI PREIM ISR Compte Titres**	**OPCI PREIM ISR Institutionnels**
Souscripteurs concernés	Toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation	Tous souscripteurs souscrivant en comptes-titres	Investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou contrepartie éligible
Montant nominal	100€	100€	100€
Minimum de souscription initial	100€	100€	1 000 000€

Catégories d'Actions	**OPCI PREIM ISR Vie**	**OPCI PREIM ISR Compte Titres**	**OPCI PREIM ISR Institutionnels**
Minimum de souscription ultérieure	100€	100€	1 000 000€
Code ISIN	FR0014000AM9	FR0014000AN7	FR0014000AO5
Nature juridique	Au porteur	Au porteur	Nominative
Admission sur Euroclear France	Oui	Oui	Non

(suite)

Catégories d'Actions	**SG Praemia OPCI ISR**	**OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1**	**OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2**
Souscripteurs concernés	Souscripteurs du réseau Société Générale souscrivant au travers de produits d'assurance-vie ou en compte-titre.	Toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation	Toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation
Montant nominal	100€	100€	100€
Minimum de souscription initiale	0,01€	100€	100€
Minimum de souscription ultérieure	0,01€	100€	100€
Code ISIN	FR0014000AP2	FR0014000AQ0	FR0014000AR8
Nature juridique	Au porteur	Au porteur	Au porteur
Admission sur Euroclear France	Oui	Oui	Oui

Quelle que soit leur catégorie, les Actions sont :

- libellées en euros,
- décimalisées au millième,
- et souscrites en montant et nombre pour toutes les catégories.

1.5 Lieu où l'on peut se procurer les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique, la dernière Valeur Liquidative ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées

Les derniers documents annuels et périodiques, la composition des actifs, la dernière Valeur Liquidative de la SPPICAV ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

PRAEMIA REIM FRANCE

Service Associés

26 rue Villeneuve – 92110 Clichy

Ces documents sont également disponibles sur le site www.praemiareim.fr

Des explications supplémentaires peuvent être obtenues auprès de la Direction de la Relation Client de PREIM par téléphone au 01 89 20 07 95 (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h) et par courrier électronique à serviceclients@praemiareim.com.

1.6 Mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation immobilière

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation immobilière est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication, sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

PRAEMIA REIM FRANCE

26 rue Villeneuve – 92110 Clichy

1.7 Modalités et échéances de communication des informations relatives à la gestion de la liquidité et à l'effet de levier

Outre les indications contenues dans le présent prospectus relatives à la gestion de la liquidité de la SPPICAV, la Société de Gestion communique annuellement aux associés, dans chaque rapport de gestion :

1. Le pourcentage d'actifs de la SPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
2. Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPICAV ;
3. Le profil de risque actuel de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.

La Société de Gestion communique annuellement, dans chaque rapport de gestion, les informations suivantes relatives à l'effet de levier :

1. Tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SPPICAV, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SPPICAV donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;
2. Le montant total du levier auquel la SPPICAV a recours.

2. ACTEURS DE LA SPPICAV

Société de Gestion / Liquidateur	La SPPICAV est gérée et liquidée par **Praemia REIM France (PREIM France)**, société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16/12/2011 et ayant reçu l'agrément au titre de la Directive AIFM le 10 juin 2014 es qualités. Adresse : 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RG AMF, la Société de Gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA par ses fonds propres. La Société de Gestion exerce les fonctions de Liquidateur de la SPPICAV. Elle gère la poche immobilière ainsi que la poche de liquidités de la SPPICAV. Les principales activités significatives de la Société de Gestion, en dehors de celles concernant spécifiquement la SPPICAV, consistent dans la gestion d'autres OPCI, de SCPI, de fonds d'investissement alternatifs immobiliers et de leurs filiales, dans le montage, le lancement, la commercialisation et la valorisation de tels fonds, et dans l'acquisition, l'entretien, le développement, la valorisation et la cession du patrimoine immobilier et financier de ces fonds et filiales. Le liquidateur représente la société et l'engage pour tous les actes de la liquidation. Il a pour mission de terminer les affaires en cours, d'effectuer les diverses opérations nécessaires pour réaliser l'actif social, payer les créanciers de la société et répartir le solde disponible entre les associés. Le liquidateur assure ses missions sous le contrôle du dépositaire. Toute référence à la Société de Gestion renvoie à son mandat et son rôle de liquidateur.
Dépositaire conservateur	**BNP PARIBAS S.A.** Société anonyme ayant son siège social sis 16 Boulevard des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, société habilitée en tant que dépositaire d'OPCI et établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin Les missions confiées à BNP Paribas S.A. en tant que Dépositaire/Conservateur, tant légales que

	réglementaires et conventionnelles, sont notamment les suivantes : • la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV, • le contrôle des flux de liquidités de la SPPICAV, • le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion, • le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SPPPICAV.
Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat par délégation **Teneur de compte émetteur** **Teneur des registres des Actions**	**BNP PARIBAS S.A.** Les missions confiées à BNP Paribas S.A. en tant que Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat / Teneur de registre, tant légales que réglementaires et conventionnelles, sont notamment les suivantes : • la réception centralisée des ordres de souscription et de rachat, • l'initiation des règlements correspondant à la réception centralisée des souscriptions et des rachats, • la tenue des registres d'Actions, la conservation et l'administration des Actions inscrites en compte, • la sauvegarde des droits des titulaires des comptes sur les Actions qui y sont inscrites.
Commissaire aux comptes	**Pricewaterhousecoopers Audit (PWC AUDIT)** Adresse : 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-Sur-Seine Signataire : Jean-Baptiste Deschryver
Commercialisateur	**Primonial Partenaires SAS** Adresse du siège : 6-8 rue du Général-Foy – 75008 Paris Tout autre commercialisateur avec qui une convention viendrait à être passée. Certaines actions de la SPPICAV sont admises à la circulation en Euroclear. Certains commercialisateurs peuvent donc ne pas être connus de la Société de Gestion ni mandatés.
Experts externes en évaluation	**BNP Paribas Real Estate Valuation France** Adresse : 50 Cours de l'île Seguin, 92220 Boulogne-Billancourt **Jones Lang Lasalle Expertises (« JLL »)** Adresse : 40-42 Rue de la Boétie - 75008 Paris
Délégataire de la gestion comptable	**BNP PARIBAS S.A.** La SPPICAV a délégué sa gestion comptable, ce qui inclut les missions suivantes : • la comptabilisation de l'intégralité des transactions sur les actifs et les passifs de la SPPICAV, • la constitution d'un inventaire des actifs et passifs, et • le calcul et la diffusion de la Valeur Liquidative

	conformément à la réglementation applicable.
Délégataire de la gestion financière	**La Financière de l'Echiquier** Adresse : 53 avenue d'Iéna – 75116 Paris Le délégataire de la gestion financière a pour mission d'assurer la gestion de la poche financière de la SPPICAV. La Financière de l'Echiquier a la charge de gérer un portefeuille diversifié d'actifs financiers multi-classes, sans contrainte géographique, visant à profiter des marchés porteurs. Dans le cadre de son mandat, ce délégataire choisira des valeurs en fonction de critères qualitatifs (expérience des dirigeants, style de gestion, processus de gestion et de contrôle des risques…) et quantitatifs (performance, régularité, prudence…). La Société de Gestion conserve néanmoins la gestion des instruments dérivés utilisés pour couvrir le risque de taux résultant de ses opérations de financement. La Société de Gestion a mis en place une procédure interne permettant de traiter les situations particulières dans lesquelles un conflit d'intérêt pourrait se manifester entre la Société de Gestion, ses délégataires, et la SPPICAV.
Property Manager	**SEFAL PROPERTY** Adresse : 134 rue Danton – 92300 Levallois-Perret, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 348 593 757. Le *property manager* est chargé de la gestion immobilière et technique du patrimoine immobilier de la SPPPICAV (gestion locative, gestion des entreprises, prestataires et fournisseurs, gestion technique, comptable et financière des immeubles etc.). Quoique la SPPPICAV ne détienne pas directement de biens immobiliers, les associés sont informés que la Société de Gestion a recours à la délégation auprès de SEFAL PROPERTY pour les missions de gestion immobilière et technique des immeubles dans le patrimoine sous-jacent de la SPPPICAV. La Société de Gestion a mis en place une procédure interne permettant de traiter les situations particulières dans lesquelles un conflit d'intérêt pourrait se manifester entre la Société de Gestion, ses délégataires, et la SPPPICAV. Au cas particulier, Praemia REIM France comme SEFAL PROPERTY ont des liens capitalistiques avec le Groupe Praemia ; Praemia REIM France dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts. Cette politique est consultable en ligne sur le site internet de la société de gestion.

3. POLITIQUE DE GESTION

3.1 Objectifs de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois s'exposer, dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort des documents d'information-clé des investisseurs ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie. La SPPICAV aborde dans ses objectifs extra-financiers principaux les thématiques de performance des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, la qualité sanitaire des immeubles, la mise en œuvre de chartes de chantier intégrant des clauses ESG et l'évaluation et la présentation des risques physiques liés au changement climatique ; ces objectifs sont quantifiés à l'article 3.3.2.

Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le portefeuille d'actifs immobiliers détenu en direct et en indirect fait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatibles avec les prérequis du label ISR immobilier français. En particulier, la SPPICAV ne pourra se porter acquéreur d'actifs immobiliers (directement ou via un véhicule à prépondérance immobilière dédié) que si leur note au regard de la grille d'évaluation ESG développée par Praemia REIM France, déterminée au moment de la phase d'analyse préalable à l'acquisition, dépasse une note-seuil fixée à 60/100. La qualité ESG des actifs est ainsi un facteur discriminant à l'acquisition par la SPPICAV. Lorsque des actifs immobiliers sont détenus indirectement via un véhicule à prépondérance immobilière dédié, ledit véhicule ne nécessite pas de Label ISR ; lesdits actifs se voient appliquer les mêmes contraintes ISR que celles applicables aux actifs détenus directement par la SPPICAV.

En outre, la SPPICAV peut investir dans toute entité disposant du Label ISR dont la stratégie d'investissement immobilière et/ou financière est substantiellement similaire à celle de la SPPICAV.

Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, des locaux commerciaux, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large, ainsi que, à titre accessoire, des parkings.

Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro.

L'ambition de la Société de Gestion est de chercher à sélectionner les immeubles selon leur typologie et leur localisation de façon à bénéficier d'une performance immobilière offrant selon elle le couple rendement/risque du marché immobilier considéré. De plus, et sans que ce critère se substitue aux précédents, la qualité des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) constitue un filtre supplémentaire. Ces indicateurs sont évalués par une grille de notation développée par Praemia REIM France. Cette grille de notation compte 50 indicateurs regroupés en 6 thématiques : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques climatiques, performance énergie-carbone, services aux occupants, relations entre parties prenantes, spécificités de la typologie des actifs.

Le patrimoine financier se compose de titres et de contrats financiers à sous-jacent immobilier et non-immobilier dont la typologie est détaillée au paragraphe 3.3.3. Ces actifs financiers pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

La gestion du patrimoine financier de la SPPICAV est confiée par la Société de Gestion à un délégataire spécialisé dans la gestion des instruments financiers qui lui sont confiés. La Société de Gestion, à travers son délégataire, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) en cas d'insuffisance de la poche de liquidité, une source de liquidité complémentaire permettant à la SPPICAV de faire face à ses obligations en cas de demandes de rachats ni compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité, mais aussi (ii) un complément de performance (cf. objectifs de rendement et de volatilité exposés au paragraphe 3.3.3).

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 60% (avec une cible fixée à 60% qui peut atteindre jusqu'à 65% selon les opportunités d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ou les évolutions des marchés immobiliers et financiers) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers en représentent au plus 35% (avec également une cible à 35%), les 5% de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

Pour les besoins de son activité, et dans les conditions et limites prévues au présent Prospectus, la SPPICAV peut recourir directement et indirectement à l'endettement bancaire et non bancaire, y incluant les opérations de crédit-bail immobilier, à hauteur de 40% de la valeur de son Actif Immobilier, ce qui correspond à un levier maximum de 1,61 au sens de la Directive AIFM (calcul selon la méthode de l'engagement, décrite au paragraphe 7, dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV).

3.2 Indicateurs de référence

La composition de ce patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché.

3.3 Stratégie d'investissement

3.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

Avec des actifs répartis entre des immeubles et droits réels immobiliers détenus directement ou indirectement, et des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, la SPPICAV est majoritairement exposée au secteur immobilier.

Les immeubles et droits réels immobiliers détenus directement et indirectement représentent au minimum 60% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, la cible étant également fixée à 60% et susceptible d'atteindre jusqu'à 65% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.

Les actifs financiers représentent au maximum 35% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, la cible étant également 35% et susceptible d'être ramenée à 30% lorsque la poche immobilière atteint 65%.

En cas de fluctuation des marchés financiers dans lesquels la SPPICAV est investie au travers de sa poche financière, les actifs financiers pourraient, en cas de baisse des marchés financiers, être réduits ponctuellement au plancher de 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, et la poche immobilière et les liquidités pourraient dépasser les seuils ciblés en ne dépassant pas les seuils maximums fixés visés ci-dessous

Les liquidités, composées de dépôts, d'instruments financiers liquides et d'autres liquidités tels que détaillés au paragraphe 3.3.4, constituent au moins 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.

En cas de décollecte importante, si la poche financière est mise à contribution pour assurer la liquidité ou bien qu'une baisse des marchés financiers réduit sa quote-part dans l'actif de la SPPICAV, la poche immobilière pourrait atteindre ponctuellement jusqu'à 95% de l'actif de la SPPICAV.

Aussi les fonds collectés seront répartis par la Société de Gestion entre les différentes poches d'actifs selon cette allocation cible en fonction des conditions de marchés rencontrées et des perspectives de collecte et de décollecte, afin d'anticiper les effets

décrits plus haut en matière de probabilité de dépassement des seuils à la hausse comme à la baisse, dans la limite toutefois des seuils réglementaires.

La Société de Gestion poursuit cette stratégie d'investissement et d'allocation dès la création de la SPPICAV, afin de respecter ces ratios au plus tard à l'issue d'une période de trois années à compter de sa création. Dans ce délai de constitution du patrimoine, notamment en période de forte collecte et d'identification d'actifs immobiliers à acquérir, les actifs financiers et les liquidités pourraient dépasser significativement les seuils indiqués plus haut, et la poche financière être composée d'actifs financiers moins liquides. Dans ce délai également, au tout début de la vie de la SPPICAV, la poche de liquidités pourra atteindre 100% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, dans l'attente de la réalisation des premières acquisitions et des premiers placements.

3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

Les « **Actifs Immobiliers** » qui constituent la poche immobilière sont détaillés dans le tableau « Règles d'éligibilité et limites d'investissement » ci-après ; ils représentent une allocation-cible de 60% (ne pouvant être inférieure à 60%, mais pouvant occasionnellement représenter jusqu'à 65%) de l'actif de la SPPICAV. La poche immobilière pourra ponctuellement atteindre jusqu'à 95% de l'actif de la SPPICAV.

La SPPICAV conduit une politique d'investissement orientée principalement vers des bureaux, des résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, des locaux commerciaux, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large, ainsi que, à titre accessoire, des parkings.

Les investissements en Actifs Immobiliers sont réalisés dans la zone Euro.

Les Actifs Immobiliers détenus sont majoritairement loués au moment de leur acquisition. Néanmoins, en fonction des opportunités de marché, des immeubles en état futur d'achèvement (VEFA), des contrats de promotion immobilière (CPI), ainsi que tout autre actif répondant aux règles d'éligibilité des actifs immobiliers tel que décrit dans le tableau ci-dessous, peuvent être acquis.

La Société de Gestion sélectionne les Actifs Immobiliers en fonction de son analyse, de son appréciation et de sa conviction quant à l'attractivité des types d'actifs éligibles, des secteurs économiques dans lesquels ils s'inscrivent, des marchés dont ils dépendent (maturité, profondeur, perspectives, concurrence…), de leurs qualités intrinsèques (architecture, construction, divisibilité, équipements…), de leur localisation (desserte, tissu économique et social…), de leur potentiel de commercialité (c'est-à-dire la facilité de les louer à un loyer de marché, voire supérieur au marché, tout en fidélisant ses locataires de sorte à générer des revenus sur de longue périodes) et/ou de valorisation (par rénovation ou réhabilitation, mise aux normes environnementales, conversion pour un autre usage, amélioration de l'environnement économique, social et infrastructurel…).

Outre l'analyse de l'immobilier physique conformément à la méthode évoquée au paragraphe précédent, en cas d'opportunité d'acquisition indirecte d'immeubles la Société de Gestion apprécie la structure juridique, fiscale et financière, les conditions de liquidité, l'état du financement (et notamment l'effet de levier), la qualité du management et de la stratégie de gestion des dirigeants des sociétés dans lesquelles la SPPICAV peut prendre des participations.

En sus de cette analyse immobilière, 100% des actifs constituant la poche immobilière font l'objet d'une notation extra-financière sur la base des indicateurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance déclinés dans la grille de notation interne développée par Praemia REIM France. Cette note est systématiquement calculée et présentée au moment de la décision d'investissement. Seuls les actifs considérés par la société de Gestion comme sensiblement supérieurs aux standards du marché en matière de caractéristiques ESG peuvent être sélectionnés à l'actif de la SPPICAV, indépendamment de sa sélection sur des critères immobiliers.

Les participations dans des sociétés à prépondérance immobilière non dédiées ne pourront être éligibles à l'actif de la SPPICAV que si elles détiennent le label ISR.

L'analyse extra-financière est réalisée sur l'ensemble des immeubles et droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière présentés au comité d'investissement de la Société de Gestion.

Pour la constitution de ce patrimoine, la SPPICAV peut, le cas échéant, avoir un recours limité à l'emprunt dans les conditions spécifiées au paragraphe 3.3.5 du prospectus.

La SPPICAV peut investir dans des sociétés ou organismes qui sont gérés par la Société de Gestion (par exemple des OPCI, des SCPI, d'autres fonds d'investissements alternatifs immobiliers, et toutes entités entrant dans le périmètre d'agrément de la Société de Gestion, y compris leurs équivalents de droit étranger) ou toute autre société appartenant au même groupe que la Société de Gestion, pourvu que lesdites sociétés ou organismes disposent d'un label ISR.

Les cinq objectifs extra-financiers retenus par la SPPICAV conformément à son Label ISR sont les suivants :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer les actifs du fonds[1] sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40% leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020. L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/m²/an et le taux de couverture cible de cet objectif porte sur 100% des actifs dès fin 2024.

- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015. L'unité de mesure de cet objectif est l'année moyenne de péremption carbone du fonds suivant une trajectoire de référence se basant sur les émissions en kgeqCO_2/m²/an. La couverture cible porte sur 100% des actifs dès fin 2024.

- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire des immeubles. L'unité de mesure de cet objectif est la part du portefeuille en valeur et le taux de couverture cible est de 100% dès fin 2024.

- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé…). L'unité de mesure de cet objectif est le nombre de marchés de travaux gérés par Praemia REIM France supérieurs à 2 millions d'euros HT et signés dans l'année et le taux de couverture cible de cet objectif porte sur 100% des actifs.

- Objectif Gouvernance (résilience) : Evaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles et leurs occupants ; l'unité de mesure de cet objectif est la part du portefeuille exposée à des risques significatifs avec la ventilation par risque physique futur lié au changement climatique. La couverture cible est de 100% dès fin 2024.

S'agissant des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la SPPICAV, Praemia REIM France a développé et mis en place dans ses procédures un outil de notation ESG. Cet outil de notation détermine une note à l'acquisition, une note courante et une note-cible. Il permet donc de suivre l'évolution de la qualité ESG de l'actif dans le temps, et ainsi de piloter son atteinte des objectifs du fonds. Ce pilotage est suivi semestriellement par un « Comité ESG » au sein de la société de gestion.

[1] Sauf cas particuliers (e.g. consommations meilleures qu'un benchmark ou impossibilité technico-financière)

L'objectif est, pour la poche immobilière de la SPPICAV, d'acquérir exclusivement des actifs approuvés par un comité d'investissement de la Société de Gestion dont la note ESG à l'acquisition se situe au-dessus d'une note-seuil fixée à 60/100. La note-seuil a été déterminée par Praemia REIM France dans l'objectif de correspondre à la part la plus qualitative de l'univers d'investissement historique de Praemia REIM France (les deux premiers déciles).

La SPPICAV ne peut sélectionner que des actifs immobiliers dont la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet serre sont inférieures à celles du dernier *benchmark* applicable à la typologie d'actif considérée publié par l'OID au moment de la sélection (a minima, ou d'une référence locale de marché équivalente).

L'OPCI PREIM ISR développe donc une approche *best-in-class* exclusive en matière d'ESG (méthodologie également désignée par l'appellation « approche en sélectivité »).

Les objectifs extra-financiers recherchés par la SPPICAV ne sont pas en soi des critères de sélection menant à la note-seuil.

L'outil de notation ESG de Praemia REIM France compte 50 indicateurs regroupés en 6 thématiques :

- **Intégration du bâtiment à son territoire.** Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.
- **Intégration des risques climatiques**. Elle renvoie à la prise en compte de l'exposition des immeubles aux potentiels risques physiques liés au changement climatique ainsi que l'adaptation aux principaux risques physiques identifiés.
- **Performance énergie-carbone**. Elle renvoie à l'exploitation technique des immeubles et notamment aux consommations énergétiques (électricité, réseau de chaleur ou de froid urbain, gaz, etc.) et aux émissions de gaz à effet de serre liés à ces consommations.
- **Services aux occupants.** Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble et à sa valeur d'usage (connectivité, mobilité douce, extérieurs, etc.).

  Relations entre parties prenantes. Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents intervenants (travaux, *property managers*, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.
- **Spécificités de la typologie.** Elle renvoie à une série de questions complémentaires ayant pleinement sens pour la typologie de l'actif. A titre d'exemple pour la typologie bureau, l'accent est mis sur les équipements techniques, la maintenance ainsi que le confort et la santé des occupants.

Les thématiques et les indicateurs font l'objet, pour un investissement en bureaux par exemple, d'une pondération où l'Environnement compte pour 46%, le Social 28% et la Gouvernance 26%. Les indicateurs de reporting obligatoires qui sont au cœur des principaux objectifs extra-financiers de la SPPICAV (c'est-à-dire l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, la santé et le confort des occupants, et la gestion de la chaîne d'approvisionnement) se retrouvent dans l'outil de notation.

L'approche retenue s'inscrit dans une démarche ISR et non d'impact ; le domaine d'activité du locataire n'entre pas dans le champ de l'analyse ISR.

Les étapes-clés du processus d'acquisition et de gestion sont les suivantes :

A l'acquisition

En complément des critères financiers, le comité d'investissement de Praemia REIM France intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

Le processus d'analyse ESG de Praemia REIM France se superposant aux étapes usuelles du processus d'investissement inclut une étape préalable qui consiste en l'analyse ESG approfondie de la cible d'investissement dans le cadre de la conduite des *due diligences*, et le renseignement d'une grille d'évaluation des critères ESG d'acquisition.

L'acquisition est validée sous condition de maintien, a minima, de la note initiale si elle est égale ou supérieure à la note-seuil susvisée.

Pendant la gestion

Dès l'acquisition de tout actif et durant toute la vie de celui-ci, une démarche de progrès sur les critères ESG de l'actif est enclenchée, laquelle consiste en un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier.

La mise en œuvre de cette démarche passe par le contrôle et la mise à jour annuels de la notation ESG afin d'actualiser la note et la comparer au score-cible à 3 ans, l'objectif étant, à tout le moins, de maintenir la note initiale. L'actualisation de la note ESG procède notamment de l'inclusion de nouvelles règles de gouvernance de l'actif (par exemple : obligations ESG découlant du mandat de *property management*, nouveaux contrats multi-techniques…). Le plan pluriannuel de travaux de la SPPICAV intègre les actions nécessaires à l'atteinte de la note-cible. Dans l'hypothèse où la note ESG d'un actif se dégraderait, ou si la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre d'un actif viendrait à dépasser celles du dernier *benchmark* applicable à la typologie d'actif considérée publié par l'OID (a minima, ou d'une référence locale de marché équivalente) au moment de l'actualisation de la note ESG, la Société de Gestion établit un plan d'action pour remédier à cette situation. Le Label ISR de la SPPICAV fait l'objet d'un audit triennal par un certificateur afin de vérifier le respect de sa mise en œuvre.

Praemia REIM France a la charge du suivi de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds.

Le Code de Transparence établi par la Société de Gestion détaille le processus d'investissement et de gestion ainsi que l'approche retenue ; il est consultable sur le site internet de la société de gestion à l'adresse https://www.praemiareim.fr/nos-engagements-rse .

La SPPICAV peut consentir des avances en comptes courants aux sociétés et organismes dans lesquels elle détient une participation, dans les conditions et limites prévues par la loi. S'agissant plus précisément des participations non-contrôlées et/ou sans prépondérance immobilière, les avances que la SPPICAV leur consent ne peuvent représenter plus de 10% de l'actif de cette dernière.

Cette stratégie est initiée dès la création de la SPPICAV.

Conformément à la réglementation, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentages, seront respectées au plus tard à l'échéance des trois (3) premières années à compter de la création de la SPPICAV.

Durant cette phase de constitution du patrimoine de la SPPICAV, la poche immobilière pourra être significativement inférieure ou supérieure à l'allocation cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

CONDITIONS D'ELIGIBILITE PAR RAPPORT A L'ACTIF	LIMITES D'INVESTISSEMENT
Actifs immobiliers détenus en direct	
Immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles, biens d'équipement ou biens meubles affectés à	Jusqu'à 100 % des actifs de la poche

ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, des droits réels portant sur de tels biens (i.e. la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; l'emphytéose ; les servitudes ; les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ; tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public ; les autres droits de superficie ; tout droit comparable relevant d'un droit étranger) et des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens : 1. Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SPPICAV ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ; 2. Immeubles que la SPPICAV fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location par elle-même ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ; 3. Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. Les immeubles mentionnés au 2. ci-dessus 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. Les immeubles mentionnés au 1. ci-dessus, lorsqu'ils font l'objet d'une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation, ne peuvent avoir été acquis auprès (i) d'un organisme de maîtrise d'ouvrage, (ii) d'un organisme d'habitations à loyer modéré, ni (iii) d'une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. La SPPICAV peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2. ci-dessus.	immobilière (soit jusqu'à 60% de l'actif de la SPPICAV, en cible)
Participations dans des sociétés contrôlées à prépondérance immobilières non-cotées	
Participations directes et indirectes dans : 1° Des sociétés de personnes non cotées qui satisfont aux conditions suivantes : a) Les associés répondent du passif au-delà de leurs apports sauf dans les cas où, en application de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier (i.e. responsabilité limitée des associés de SCPI) ou d'une disposition équivalente de droit étranger, ils ne sont tenus du passif que dans la limite de leurs apports ; b) L'actif est principalement constitué d'immeubles et de droits décrits au 1° ci-dessus, ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions du présent 2° ; c) Les autres actifs sont des avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées aux 2° et 3°, des créances résultant de leur activité principale, des liquidités ou des instruments financiers à caractère liquide ;	Jusqu'à 100% des actifs de la poche immobilière (soit jusqu'à 60% de l'actif de la SPPICAV, en cible)

d) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ;

2° Des sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 1°, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé. Ces sociétés satisfont aux conditions suivantes :

a) La responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports ;

b) L'actif est principalement constitué d'immeubles et de droits immobiliers détenus en direct tels que décrits ci-dessus, ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 1° ou du présent 2° ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au 1° ou au présent 2° ;

c) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé.

Il est précisé que les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 1° et 2° ci-dessus ne sont éligibles à l'actif de la SPPICAV que si les trois conditions suivantes sont satisfaites :

A. Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;

B. Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles R. 214-81 et R. 214-82 du Code monétaire et financier ;

C. Les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :

a) La SPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;

b) La SPPICAV désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La SPPICAV est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle 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 SPPICAV 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 SPPICAV exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c conjointement avec d'autres organismes visés par la loi 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 SPPICAV 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 l'organisme, de la limite d'endettement de la SPPICAV et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la SPPICAV.	
Participations dans des sociétés non-contrôlées et/ou sans prépondérance immobilière qualifiée, non-cotées	
Participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 1° et 2° ci-dessus, mais dont l'actif n'est pas à prépondérance immobilière selon les critères du B. ci-dessus, et/ou que la SPPICAV ne contrôle pas au sens du C. ci-dessus, mais qui établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires à une fréquence au moins semestrielle au sens du A. ci-dessus.	Jusqu'à 20% des actifs de la poche immobilière (soit 0% à 12% de l'actif de la SPPICAV, en cible)
Participations dans des OPCI ou des OPCI professionnels, ou détention de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent	
Parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et d'organisme de placement collectif immobilier professionnel et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger équivalent, quelle que soit leur forme, étant précisé que les participations directes ou indirectes dans des organismes de droit étranger ne sont éligibles à l'actif de la SPPICAV que si ces organismes établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle.	(Jusqu'à 16,66% de la poche immobilière) Jusqu'à 10% des actifs de la SPPICAV (sous les réserves prévues à l'article R. 214-120 du Code monétaire et financier concernant les participations en OPCI dédiés, permettant de dépasser ce seuil).

3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche financière

3.3.3.1 Allocation, sélection, et contribution aux objectifs de gestion

Les actifs financiers listés plus bas (les « **Actifs Financiers** ») représentent une allocation-cible de 35% (ne pouvant excéder 35%, et pouvant être réduite à 5%) de l'actif total de la SPPICAV, en fonction des fluctuations normales de la poche des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement visés à l'article 3.3.2. ci-dessus. Ces fluctuations découlent en partie des délais nécessaires à l'identification des immeubles à acquérir une fois les fonds réunis.

L'investissement dans ces Actifs Financiers a pour objectif de compléter les investissements immobiliers afin d'améliorer la liquidité de la SPPICAV, et de diversifier les risques d'exposition.

Les instruments financiers composant l'actif financier de la SPPICAV peuvent donc représenter jusqu'à 35% de l'actif total de celle-ci. C'est l'ensemble de ces instruments financiers que la Société de Gestion entend confier au délégataire pour leur gestion.

La stratégie d'investissement vise à sélectionner des OPCVM ouverts à une clientèle non professionnelle éligibles investis dans des actifs financiers nationaux et internationaux jugés attractifs par l'équipe de gestion en termes de perspectives de ratio rendement/risque sur un horizon de moyen/long terme. Des critères de sélection additionnels sont spécifiés dans le paragraphe 3.3.3.4, étant précisé que l'ensemble de ces OPC doivent disposer du Label ISR français.

Le processus de sélection se décompose en plusieurs étapes :

- Filtre sur les OPC labellisés ISR
- Analyse financière approfondie de leur processus d'investissement et de leur risque. La sélection sur des critères financiers se fait ainsi au travers de la combinaison d'une approche quantitative (pour notamment juger de la performance et de la régularité de l'OPC) et d'une approche qualitative (analyse de critères fondamentaux comme le process de gestion, le dispositif de suivi des risques, etc.).
- En parallèle de cette analyse financière, une analyse qualitative de l'approche extra-financière des OPC est opérée. L'analyse extra-financière s'attache à analyser non seulement la méthodologie d'analyse ESG des titres mise en place par les OPC, mais aussi la politique du fonds en matière d'engagement actionnarial, de transparence sur ses investissements et sur sa démarche ESG ainsi que la politique RSE de sa société de gestion elle-même.

La stratégie de gestion est fondée sur deux piliers :

1° L'allocation d'actifs, réalisée sur une base *a minima* trimestrielle

L'allocation d'actifs est gérée de façon active en fonction des anticipations de l'équipe de gestion sur les évolutions des différents marchés au niveau mondial (actions, obligations, change, matières premières, stratégies alternatives ou d'arbitrage et monétaire).

Elle repose sur une analyse des facteurs financiers, fondamentaux et quantitatifs. Elle vise à déterminer les expositions du portefeuille entre les différentes classes d'actifs entrant dans la stratégie du fonds.

2° Une sélection rigoureuse d'instruments

Les investissements se font au travers des souscriptions dans des fonds gérés de façon active ou passive (« ETF »). Les OPC de gestion active sont sélectionnés sur une analyse approfondie de leur processus d'investissement et de leur risque.

La gestion peut en outre avoir recours à des contrats financiers à terme sur indices actions ou obligataires ou devises. Le recours à ces instruments répond à des objectifs de gestion de la liquidité, de diversification des risques, ou de couverture.

Les stratégies ISR des fonds sélectionnés peuvent varier et ne pas être totalement cohérentes entre elles (recours à des indicateurs ou approches différentes).

La sélection des OPC s'effectue selon une approche approfondie du processus d'investissement et des risques (analyse quantitative et qualitative). En outre, la Société de Gestion intègre à son choix de valeurs (OPC) les contraintes de la transparisation (c'est-à-dire la communication aux associés de la SPPICAV, qui en ont besoin réglementairement, des caractéristiques des positions prises par les fonds ou contrats dans lesquels la SPPICAV est investie), et impose ce choix à son délégataire.

La méthodologie propriétaire, développée sur plusieurs axes, vise à évaluer la solidité et la profondeur de l'approche ESG mise en œuvre au sein des fonds labellisés ISR sélectionnés et des sociétés qui les gèrent.

Les OPCVM sélectionnés auront une valeur liquidative quotidienne et une fréquence de souscription / rachat a minima hebdomadaire.

Dans le but de constituer un portefeuille diversifié et de saisir toutes les opportunités, la SPPICAV peut investir dans des parts ou actions de fonds et des contrats financiers (tels que visés à l'article 3.3.3.3) avec des contreparties de toutes tailles, de tous secteurs et de tous

pays, libellés en Euros ou en devises étrangères, admis à la négociation sur un marché réglementé ou organisé, ou négociés de gré-à-gré.

La SPPICAV pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par une société du groupe PRAEMIA et notamment la Financière de l'Echiquier.

La répartition du portefeuille par sous-secteurs et par pays peut évoluer de façon discrétionnaire à tout moment. Néanmoins, et sous réserve des dérogations prévues par la réglementation, des instruments financiers à terme, des parts ou actions d'OPCVM et de fonds d'investissement à vocation générale émis par une même entité ne peuvent représenter plus de 10% de l'actif de la SPPICAV ; en outre, la SPPICAV ne peut détenir plus de 20% d'une même catégorie de ces instruments.

3.3.3.2 Titres financiers éligibles

La politique d'investissement de la SPPICAV intègre tous les instruments financiers réglementairement éligibles. La délégation mise en place sur les instruments financiers peut cependant en restreindre l'utilisation dans les conditions précisées au paragraphe 3.3.3.4.

L'univers de valeurs est composé de titres financiers (c'est-à-dire, au sens du Code monétaire et financier, les titres de capital – par exemple des actions ou des parts sociales – émis par des sociétés par actions, des titres de créance – par exemple des obligations –, et des parts ou actions d'organismes de placement collectif, et, au sens du Code de commerce, toutes valeurs mobilières) émis par d'autres OPCVM européens ouverts à une clientèle non-professionnelle, sans prépondérance immobilière.

3.3.3.3 Contrats financiers éligibles

L'univers de valeurs est également composé de contrats financiers non complexes comme

- des *futures* sur indices se rapportant à des actions, taux ou devises négociés sur un marché réglementé ou organisé, ou de gré à gré, uniquement à titre de couverture,
- des options sur indices se rapportant à des actions, taux ou devises négociées sur un marché réglementé ou organisé, ou de gré à gré, uniquement à titre de couverture,
- des contrats permettant de couvrir les risques de crédit, de change, de taux et du marché actions (par exemple *swaps* de taux simples, *forwards*, *put*, *call*, *caps*, *floors*, change à terme…) négociés sur un marché réglementé ou organisé, ou de gré à gré,

étant entendu que la SPPICAV ne peut pas prendre d'engagement sur des instruments financiers à terme excédant la valeur de son actif net.

Enfin, la SPPICAV ne peut prendre d'engagement sur des instruments financiers à terme liés à la couverture des risques propres à la poche financière excédant l'actif net de la poche financière.

Les engagements sont évalués selon la méthode du risque global.

Les instruments financiers à terme ainsi souscrits par la SPPICAV répondent en tout état de cause aux conditions (non exhaustives) de diversification, de liquidité, de contrepartie et de valorisation imposées par les articles R. 214-111 et suivants du Code monétaire et financier.

3.3.3.4 Délégation de la gestion des instruments financiers

Les titres et contrats financiers listés plus haut sont confiés à La Financière de l'Echiquier à l'exception des contrats financiers de couverture du risque de crédit et de taux utiles ou

nécessaires à la mise en œuvre par la Société de Gestion de la stratégie d'endettement détaillée au paragraphe 3.3.5.

L'allocation-cible de ces titres et contrats financiers est de 35% de l'actif de la SPPICAV.

Le délégataire met en place une gestion diversifiée, flexible et de conviction sur la base de ses anticipations de marché. L'allocation d'actifs et de risque est gérée de façon active et dynamique en fonction des anticipations de l'équipe de gestion du délégataire sur les évolutions des différents marchés. Les décisions de gestion sont discrétionnaires et reposent sur un processus spécifique développé par le délégataire, alliant des facteurs économiques, fondamentaux et quantitatifs.

La poche aura la possibilité d'être investie en instruments financiers de tous secteurs, toutes catégories, toutes zones géographiques, toutes tailles de capitalisations, toutes devises.

- ***Critères de sélection, d'allocation et de gestion des titres financiers***

Les produits à sous-jacent en actions peuvent représenter 80% au maximum de la poche déléguée au titre du présent paragraphe.

En outre, la poche déléguée au titre du présent paragraphe peut également être investie en produits à sous-jacents de taux jusqu'à 100%. Les produits à sous-jacents obligataires de catégorie « spéculative » dites « *high yield* » (sont éligibles et leur exposition n'excède pas 50% de la poche déléguée au maximum.

Les organismes de placement collectif investis disposeront d'une valeur liquidative quotidienne et d'une fréquence de souscription / rachat a minima hebdomadaire.

- ***Critères de sélection, d'allocation et de gestion des contrats financiers (dérivés)***

Une vente d'option de vente peut être réalisée uniquement dans le cadre d'une stratégie de « put spread » consistant à combiner l'achat d'option de vente à une vente d'option de vente portant sur le même sous-jacent et ayant la même maturité et qui ne différent que par les prix d'exercice, ces stratégies sont mises en place à titre de couverture.

La limite d'engagement sur l'ensemble de ces marchés est de 100 % de l'actif net de la poche déléguée à La Financière de l'Echiquier, soit une exposition globale de la poche à hauteur de deux fois l'actif net.

L'ensemble de ces dérivés sera utilisé dans un but de couverture aux risques actions et/ou de taux et/ou de change. Les valeurs étrangères en devises autres que l'euro pourront faire l'objet d'une couverture de change à terme ou de futures. La couverture de change n'est pas systématique, elle relève de l'appréciation discrétionnaire du délégataire.

La méthode choisie par le délégataire pour estimer les risques liés aux opérations sur les contrats financiers est la méthode de l'engagement.

- ***Emprunt et limites de positions d'espèces***

La poche déléguée au titre du présent paragraphe peut se trouver temporairement en position débitrice et avoir recours dans ce cas à l'emprunt d'espèces, dans la limite de 10 % de l'actif net de ladite poche déléguée.

3.3.4 Liquidités

Les actifs liquides représentent au minimum 5% de l'actif de la SPPICAV.

Toutefois, en fonction de l'état de la poche financière, à l'issue de la période de trois ans pour la constitution du patrimoine initial, les liquidités pourraient représenter jusqu'à 40% de l'actif de la SPPICAV, cependant l'objectif est qu'elles restent proches du seuil de 5%.

Les actifs liquides se composent précisément :

- de dépôts (par exemple des certificats de dépôt) satisfaisant aux quatre conditions suivantes :

1° Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite, et dont le siège de cet établissement est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b à d du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du code monétaire et financier ;

2° Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;

3° Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;

4° La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.

- d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPCVM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :

  1° Les bons du Trésor ;

  2° Les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment, dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;

  3° Les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;

  4° Les parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :

  a) Être des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;

  b) Être investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1° à 3° ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités.

- des liquidités (par exemple la trésorerie disponible sur le compte bancaire de la SPPICAV) que sont :

  1° Les dépôts à vue effectués auprès du Dépositaire de la SPPICAV, qui (i) peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV, (ii) dont la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt, et (iii) dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par la SPPICAV dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ;

  2° Les créances d'exploitation de la SPPICAV.

Les dépôts à terme susvisés effectués auprès d'un même établissement de crédit ne peuvent représenter plus de 20% de son actif, sauf si cet établissement est le dépositaire de la SPPICAV.

Les actifs liquides contribuent à l'objectif de gestion en ce qu'ils sont mobilisables rapidement pour faire face à un certain niveau de demandes de rachats (dans la limite de la

poche de liquidités elle-même) lorsque celles-ci ne sont pas suffisamment couvertes par de nouvelles souscriptions concomitantes.

La Société de Gestion gère les liquidités de la SPPICAV. Elle s'interdit de constituer toute sûreté, garantie, collatéral ou charge de toute nature équivalente sur les liquidités telles que définies au présent paragraphe.

3.3.5 Stratégie d'endettement

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, la SPPICAV peut avoir recours à des emprunts ayant pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers, ainsi qu'à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

Les emprunts peuvent permettre également de faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachats d'actions par des associés si la Société de Gestion estime, en tenant compte des perspectives d'évolution des marchés immobilier, financier, monétaire, et du crédit, qu'il est économiquement plus avantageux pour la SPPICAV d'emprunter plutôt que de liquider des positions de sa poche de liquidités ou de sa poche financière pour honorer les demandes de rachats.

La SPPICAV peut également emprunter des espèces dans la limite de 10% de la valeur de ses actifs autres que les Actifs Immobiliers. Cette limite doit être respectée à tout moment. Les découverts bancaires de la SPPICAV constituent une forme d'emprunt d'espèces.

La SPPICAV respecte un ratio d'endettement total maximal, bancaire et non bancaire, direct et indirect, incluant toutes opérations de crédit-bail immobilier, de 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers. Cette limite doit être respectée le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à l'issue de la troisième année suivant la création de la SPPICAV.

Les prêteurs sollicités pour ces emprunts sont des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'Organisation de coopération et de développement économique, mais aussi les associés de la SPPICAV détenant plus de 5% de son capital s'ils y consentent, et d'autres prêteurs autorisés par la loi dans le cadre de prêts participatifs. Les emprunts peuvent être conclus à taux fixe ou à taux variable plafonné.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière peut consentir au bénéfice des prêteurs, ou de tiers désignés par ceux-ci, toute sûreté réelle sur ses actifs (à l'exclusion de la quote-part de la poche de liquidités représentant 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV), et notamment sur ses revenus présents ou futurs et ses droits de créances lui appartenant. La SPPICAV peut consentir au bénéfice des prêteurs de ses participations, ou de tiers désignés par ceux-ci, toute sûreté réelle ou personnelle en garantie des emprunts souscrits par ses participations avec l'autorisation préalable de la Société de Gestion. Enfin, la SPPICAV peut conclure avec des tiers des conventions de garantie d'actif et de passif dont les montants, déterminables, ne peuvent excéder 50% de l'actif net de la SPPICAV.

La SPPICAV peut souscrire tous instruments dérivés utilisés pour couvrir le risque de taux résultant de ses opérations de financement en conformité avec le paragraphe 3.3.3.

3.3.6 Profil de risque

Votre argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

3.3.7 Risques généraux

3.3.7.1 Risque de perte en capital

La SPPICAV présente un risque de perte totale du capital investi. 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 SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

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

3.3.7.2 Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

3.3.8 Risque lié à la stratégie d'investissement

3.3.8.1 Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés 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 entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Au niveau immobilier, la SPPICAV est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : la SPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPICAV aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage,
- 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,
- risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.

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

3.3.8.2 Risques de liquidité

Le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

3.3.8.3 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires pour les Actifs Immobiliers conduisant à un défaut de paiement ; s'agissant des instruments financiers à

terme, le risque de contrepartie tient à la solvabilité du cocontractant. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

3.3.8.4 Risques financiers

- ***Risque lié au recours à l'endettement***

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais peut également augmenter les risques de perte.

- ***Risque lié à la détention d'instruments financiers à sous-jacent « actions »***

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des instruments à sous-jacent « actions ». 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 SPPICAV est exposée sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

- ***Risque de taux***

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche immobilière de la SPPICAV (i) à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et (ii) aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait faire baisser la performance de la SPPICAV. Ce risque est cependant limité dans la mesure où la SPPICAV aura recours à des taux plafonnés.

- ***Risque de crédit***

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- ***Risque de change***

Il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- ***Risque lié aux pays émergents***

Dans les pays où les fluctuations de marché peuvent être plus importantes (en rapidité, en volume et en valeur) que sur les grandes places internationales, les investissements

présentent un risque particulier de crédit, de contrepartie et de marché susceptible d'affecter la valeur des titres en portefeuille, et en conséquence la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- ***Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés***

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

- ***Risque de subordination***

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

- ***Risque lié à l'octroi de sûretés***

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

3.4 Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

En souscrivant des Actions, l'Associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SPPICAV selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Prospectus et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Prospectus. Tout litige découlant de la souscription de l'Associé dans la SPPICAV est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des Associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux Associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

3.5 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

La SPPICAV s'adresse à tout investisseur, à l'exception de toute « U.S Person » tel que ce terme est défini à l'article 8 du présent Prospectus, cherchant un placement à long terme dans des Actifs Immobiliers principalement. La SPPICAV est accessible en qualité de support de contrats d'assurance-vie.

Les Actions OPCI PREIM ISR Vie sont destinées aux compagnies d'assurance souscrivant pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance-vie et de capitalisation qu'elles gèrent.

Les Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre sont réservées à tous souscripteurs investissant au travers de comptes-titres.

Les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels sont réservées aux institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou de contrepartie éligible.

Les Actions SG Praemia OPCI ISR sont réservées aux souscripteurs du réseau Société Générale souscrivant au travers de produits d'assurance-vie.

Les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1 sont réservées à toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

Les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2 sont réservées à toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SPPICAV dépend de la situation personnelle de chaque Associé. Pour le déterminer, l'investisseur doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement, mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV, la Société de Gestion ne pouvant garantir que la performance de la SPPICAV sera conforme à ses objectifs, ni que cette performance sera conforme aux objectifs de l'investisseur (celle-ci dépendant de la composition du portefeuille de l'investisseur).

Il est rappelé que ni le capital investi 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.

4. ACTIONS DE LA SPPICAV

4.1 Caractéristiques des Actions de la SPPICAV

Les droits des Associés sont exprimés en nombre d'Actions (et le cas échéant en Fractions d'Action). Chaque Associé dispose de droits financiers sur l'actif et sur les produits de la SPPICAV proportionnels au nombre d'Actions et Fractions d'Action qu'il possède.

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

Catégories d'Actions	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Nature juridique de l'Action	Admission sur Euroclear
OPCI PREIM ISR Vie	FR0014000AM9	EUR	100	100	100	Au porteur	Oui
OPCI PREIM ISR Compte Titre	FR0014000AN7	EUR	100	100	100	Au porteur	Oui
OPCI PREIM ISR Institutionnels	FR0014000AO5	EUR	100	1 000 000	1 000 000	Nominative	Non
SG Praemia OPCI ISR	FR0014000AP2	EUR	100	0,01	0,01	Au porteur	Oui
OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1	FR0014000AQ0	EUR	100	100	100	Au porteur	Oui
OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2	FR0014000AR8	EUR	100	100	100	Au porteur	Oui

Les Actions sont fractionnées en millièmes dénommées fractions d'Actions.

Chaque catégorie d'Action est soumise à l'application de frais et commission propres, qui sont détaillés aux paragraphes 4.5 et 5.

4.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale au montant de l'actif net de la SPPICAV divisé par le nombre d'Actions en circulation. Les Actifs Immobiliers sont évalués sur la base d'évaluations effectuées par deux experts externes en évaluation immobilière indépendants selon les modalités décrites au paragraphe 7.4.

La Valeur Liquidative est bimensuelle. Elle est établie le quinzième et le dernier jour calendaire du mois (chacune, la "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**") et publiée le 6ème jour ouvré suivant. Si une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative tombe un jour férié ou chômé, elle est fixée au jour ouvré qui la suit immédiatement ; toutefois et par exception, si le dernier jour calendaire du mois de décembre est un jour férié ou chômé, la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondante est fixée au jour ouvré qui la précède immédiatement.

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le lendemain de sa validation.

La Valeur Liquidative de la SPPICAV est rendue publique à cette date sur le site internet de la Société de Gestion – www.praemiareim.fr – 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.

4.4 Modalités des souscriptions et des rachats

Aucun investisseur ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les investisseurs, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

La société étant en liquidation, il n'est plus possible de souscrire des actions ni d'en demander le rachat. Les stipulations du présent article ne sont plus applicables.

4.4.1 Modalités des souscriptions

a) Modalités de transmission des demandes de souscription

Les demandes de souscription, dans la mesure où elles ne sont pas faites via Euroclear, sont matérialisées par la signature d'un bulletin de souscription. Les demandes de souscription sont centralisées par le Dépositaire. Elles doivent être reçues par ce dernier au plus tard à 16 heures le dernier Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que certaines catégories d'actions de la SPPICAV étant admise en Euroclear, les demandes de souscription d'actions des catégories concernées peuvent également être déposées auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, teneurs de comptes ou dépositaires, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des conditions de réception différentes de celle mentionnée ci-dessus ; tous sont cependant tenus au respect des Dates de Centralisation, qui sont les mêmes pour toutes les catégories d'actions. Le délai de transmission au Dépositaire pour la centralisation de la demande de souscription est communiqué par votre intermédiaire financier habituel.

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

Actions OPCI PREIM ISR Vie,

Actions SG Praemia OPCI ISR

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1,

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2

Les demandes de souscriptions sont reçues par le teneur de compte ou le dépositaire du souscripteur.

Il appartient aux teneurs de comptes ou dépositaires des souscripteurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs les délais limites de réception des demandes de souscriptions qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des souscriptions.

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre,

Les demandes de souscription sont reçues en permanence par les réseaux commercialisateurs.

Il appartient aux distributeurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs les délais limites de réception des ordres de souscription qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des Souscriptions.

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

Les demandes de souscription des Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels sont directement adressées au Dépositaire.

b) Libération des souscriptions

Les souscriptions des Actions sont uniquement effectuées en numéraire, à l'exclusion de tout autre mode de libération. Le montant payé par Action lors de la souscription est égal à la Valeur Liquidative majorée des commissions applicables, mentionnées ci-dessous au sein du paragraphe « Commissions de souscription et de rachat ».

Les nouvelles Actions portent jouissance au 1er jour calendaire suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative qui suit leur souscription réalisée au plus tard à une Date de Centralisation des Souscriptions. Elles bénéficient des mêmes droits et supportent les mêmes obligations que les Actions en circulation au jour de l'émission.

c) Délai de livraison des Actions

La livraison des Actions souscrites intervient le 8ème jour ouvré suivant la Date de Centralisation des Souscriptions.

En conséquence, le délai entre la date de dépôt d'un ordre de souscription et la date de livraison des Actions ne peut excéder 30 jours.

A titre d'exemple, un Associé déposant un ordre de souscription ainsi que son règlement le 4 janvier 2021 verra cet ordre exécuté à la Valeur Liquidative du 15 janvier 2021.

Cette Valeur Liquidative sera publiée le 25 janvier 2021.

La livraison des Actions par le Dépositaire interviendra le 26 janvier 2021.

Le délai de règlement des demandes de souscription en numéraire est au maximum de 8 jours ouvrés suivant la Date de Centralisation des Souscriptions.

d) Possibilité de suspendre les souscriptions

L'obligation d'émettre à tout moment des Actions peut être suspendue, sur décision du Président, au plus tard 15 jours avant la date prévue pour la réalisation d'une opération de scission, de fusion, ou de transformation de la SPPICAV.

Le Président peut également suspendre temporairement les souscriptions lorsque les Actifs Immobiliers détenus directement et indirectement viennent à représenter moins de 51% de l'actif de la SPPICAV et que les demandes de rachat sont inférieures aux souscriptions.

Les décisions de suspension des souscriptions et de réouverture sont diffusées sur le site internet de la Société de Gestion, www.praemiareim.fr, dans les 2 jours ouvrés suivant leur adoption et au plus tard à la prochaine Date de Centralisation des Souscriptions.

Les demandes de souscription en souffrance sont exécutées à la Date de Centralisation des Souscriptions qui suit la diffusion de la décision de rouvrir les souscriptions.

e) Information en cas de souscriptions importantes

Au moment de la souscription, tout investisseur est tenu d'informer la Société de Gestion dès lors que sa participation franchit le seuil de 10% de la totalité des Actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 10% est apprécié en fonction du nombre d'Actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site Internet www.praemiareim.fr lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

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

4.4.2 Modalités des rachats

a) Modalités de transmission des demandes de rachat

Les demandes de rachat sont centralisées par le Dépositaire, dont l'adresse figure au paragraphe 2. Elles doivent être reçues par ce dernier au plus tard à 16 heures le dernier Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, la SPPICAV étant admise en Euroclear, les demandes de rachat peuvent également être déposées auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des conditions de réception différentes de celle mentionnée ci-dessus. Le délai de transmission au Dépositaire pour la centralisation de la demande de rachat est communiqué par votre intermédiaire financier habituel.

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

Actions OPCI PREIM ISR Vie,

Actions SG Praemia OPCI ISR

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1,

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2

Les demandes de rachat sont reçues par le teneur de compte ou le dépositaire du souscripteur.

Il appartient aux teneurs de comptes ou dépositaires des investisseurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs les délais limites de réception des demandes de souscriptions qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des Rachats.

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre,

Les demandes de rachat sont reçues en permanence par les réseaux commercialisateurs.

Il appartient aux distributeurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs les délais limites de réception des ordres de rachat qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des Rachats.

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

Les demandes de rachat sont directement adressées au Dépositaire.

b) Délai de règlement des demandes de rachat

Si aucune contrainte ne pèse sur la liquidité de la SPPICAV, c'est-à-dire chaque fois que le total des souscriptions excède celui des demandes de rachat, le délai de règlement des demandes de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des Actions par le Dépositaire est de 8 jours ouvrés. Ce délai peut être supérieur sans dépasser le délai de 2 mois suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachat est précisé par la Société de Gestion sur son site www.praemiareim.fr au plus tard la veille de la précédente Date de Centralisation des Rachats).

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

A titre d'exemple, un Associé déposant un ordre de rachat le 4 janvier 2021 verra cet ordre exécuté à la Valeur Liquidative du 15 janvier 2021.

Cette Valeur Liquidative sera publiée le 25 janvier 2021. Le règlement des Actions interviendra au plus tard le 26 janvier 2021, sous réserve que le total des souscriptions excède celui des demandes de rachat.

c) Gestion du risque de liquidité

Eu égard à la gestion du risque de liquidité, la Société de Gestion réalise périodiquement des « stress-tests de liquidité » prenant en compte des scénarios de conditions normales et exceptionnelles de marché. Ces stress-tests sont réalisés à minima annuellement et tiennent compte de paramètres tels que la nature juridique de la SPPICAV, les rachats potentiels d'Actions, les obligations liées aux passifs de la SPPICAV, ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers.

Les stress-tests de liquidité réalisés avant le lancement de la SPPICAV, sur la base des hypothèses de souscriptions, d'investissements et d'évolution des marchés alors envisagées, montrent, dans l'hypothèse de demandes de rachat d'Actions, que la SPPICAV serait en mesure d'honorer ces rachats en procédant, dans un premier temps, à la mobilisation de toutes ses liquidités, avant de recourir, dans un second temps, à des cessions d'instruments financiers jusqu'à leur épuisement, avant, dans un dernier temps, de recourir à l'endettement si cette alternative est financièrement favorable pour la SPPICAV, et/ou de céder un ou plusieurs actifs immobiliers.

d) Suspension, plafonnement et annulation des rachats

Pour les besoins du présent paragraphe, il est précisé à titre liminaire qu'il est fait abstraction des catégories d'Actions et que les notions de Valeur Liquidative et d'actif net font référence au fonds dans sa totalité et non aux subdivisions des catégories d'Actions.

En application de l'article L 214-67-1 du Code monétaire et financier, le rachat par la SPPICAV 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.

En application du même article, le rachat par la SPPICAV de ses actions peut être **plafonné** à titre provisoire par le Président lorsqu'un ou plusieurs Associés demandent, à une même Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, le rachat d'actions représentant, net des éventuelles demandes de souscriptions (les ordres d'aller-retour n'étant pas compris dans le calcul des *gates*), un montant égal ou supérieur à 1% de l'actif net du fonds. L'actif net de référence est celui établi à la dernière Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative connue précédant la réception de l'ordre de rachat, ou celui résultant d'une valeur liquidative indicative calculée par la Société de Gestion.

La décision de la Société de Gestion quant au plafond effectif de rachat est communiquée par écrit au Centralisateur le jour de la Date de d'Etablissement de la Valeur Liquidative ; la décision exprime ce plafond par référence à l'actif net du fonds et, à titre indicatif, au pourcentage des ordres exécutables (en euros et non en nombre d'actions). Par exemple, si les demandes totales de rachats sont de 1,5% alors que le seuil de déclenchement de la *gate* est fixé à 1% de l'actif net, la Société de Gestion peut décider d'honorer les demandes de rachats jusqu'à 1,25% de l'actif net (et donc exécuter 83,3% des demandes de rachats au lieu de 66,66% si elle appliquait strictement le plafonnement à 1%).

Chaque demande de rachat est alors honorée au prorata de son montant rapporté au montant de tous les rachats présentés sur la même Date d'Etablissement de Valeur Liquidative. Les ordres reportés ne sont pas prioritaires sur les nouveaux ordres de rachat. La portion non exécutée des ordres est automatiquement **reportée** à la Date d'Etablissement de Valeur Liquidative suivante, dans la limite d'un an à compter de leur réception (y incluant tout éventuel préavis avant réception). A cette échéance le rachat doit être totalement honoré ; dès lors, par exception, le reliquat de cet ordre est exécuté sans plafonnement en vue de cette échéance (en tenant compte du délai de règlement), à moins que les demandes de rachat ne soient suspendues.

En ce qui concerne spécifiquement les demandes de retrait d'Actions de la catégorie « Institutionnels » qui seraient formulées avec un délai de préavis, le délai de préavis couru est pris en compte pour le calcul du délai d'un an visé au précédent paragraphe. Un ordre de retrait posé avec préavis doit faire l'objet d'un *gating* au même titre que les autres catégories d'actions.

Chaque portion d'ordre est exécutée sur la base de la Valeur Liquidative sur laquelle elle est reportée.

Une annulation d'ordre peut être admise après la centralisation initiale de l'ordre sur demande écrite de l'associé concerné. Un reliquat d'ordre non exécuté et reporté peut également faire l'objet d'une annulation dans ces mêmes conditions. Pour être exécutée, toute demande d'annulation doit être reçue par le Centralisateur-Teneur de registre des Actions avant 16h00 le jour d'une Date de Centralisation ; chaque ordre à annuler doit faire l'objet d'une demande distincte. Cette dernière prend la forme d'un document signé, (i) par une personne autorisée chez le teneur de compte-conservateur des associés titulaires d'actions au porteur, ou (ii) par l'associé lui-même s'il est titulaire d'actions au nominatif, mentionnant la quantité telle que centralisée au moment de la demande d'annulation (et non la quantité centralisée lors du passage de l'ordre initial).

Tout Associé (ou son teneur de compte, pour tout Associé au porteur) ayant demandé un rachat d'Actions qui ferait l'objet d'une suspension ou d'un plafonnement est informé par écrit par la Société de Gestion de la suspension ou de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions de sa mise en œuvre. Cette communication fait l'objet d'un écrit individualisé et d'un communiqué publié sur le site internet de la Société de Gestion au plus tard 2 jours ouvrés suivant la Date de Centralisation à compter de laquelle la décision de suspension ou de plafonnement s'applique. La Société de Gestion s'interdit d'y révéler de quelconque information relative au niveau des ordres de souscription et de rachat reçus qui pourrait permettre à un Associé d'en déduire une probabilité que la *gate* soit activée ou non.

4.5 Commissions de souscription et de rachat

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux Actions OPCI PREIM ISR Vie	Taux Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre	Taux Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels	
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions	1,50% maximum *	1,50% maximum *	1,50% maximum *	
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions	3,50% maximum *	3,50% maximum *	3,50% maximum *	
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant	10%	
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant	**Préavis par rapport à la Date d'Etablisse-ment de la Valeur Liquidative**	**Taux****
				< 3 mois	9%
				≥ 3 mois	6%
				≥ 6 mois	3%
				≥ 12 mois	Néant

(suite)

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux Actions SG Praemia OPCI ISR	Taux Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1	Taux Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions	1,90% maximum *	1,50% maximum *	1,50% maximum *
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions	3,50% maximum *	3,50% maximum *	3,50% maximum *
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant	Néant
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant	Néant

* *S'agissant des commissions de souscription acquises et non acquises à la SPPICAV, le taux affiché est un maximum. Le taux effectivement appliqué est fixé par la Société de Gestion*

avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et à la structure de passif de la SPPICAV.

[**] La Commission de rachat acquise à la SPPICAV consiste en un taux dégressif en fonction de la durée du préavis entre la date de notification du projet de rachat et la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Ainsi, le taux effectivement appliqué sera plus élevé dès lors que le préavis donné est proche de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, et inversement.

Conformément à l'article 422-129 du RGAMF, il est rappelé qu'une commission de souscription acquise à la SPPICAV est prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV pour acquérir les actifs à caractère immobilier. Ces derniers dépendent de la composition du patrimoine.

4.6 Règles applicables aux ordres d'aller-retour

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

- par un même Associé,
- à la même date de Valeur Liquidative,
- pour un même nombre d'Actions de la même catégorie,
- auprès d'un même intermédiaire.

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

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

Les ordres d'aller-retour ne sont pas compris dans le calcul des *gates*. Ils ne sont pas soumis au fractionnement des rachats.

5. FRAIS-COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,10% TTC maximum dont 0,70% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,40 % TTC maximum, dont 0,90% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	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	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers (étant précisé que si l'Actif Immobilier est une filiale, la valeur retenue est	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
versée par la SPPICAV	la valeur conventionnelle de l'immeuble sous-jacent, en quote-part de détention)	acquisitions et les cessions	acquisitions et les cessions	acquisitions et les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers versée par la SPPICAV	Prélèvement sur chaque transaction	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)

(suite)

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions SG Praemia OPCI ISR	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions SG Praemia OPCI ISR	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2
	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	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers versée par la SPPICAV	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers (étant précisé que si l'Actif Immobilier est une filiale, la valeur retenue est la valeur conventionnelle de l'immeuble sous-jacent, en quote-part de détention)	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les acquisitions et les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers versée par la SPPICAV	Prélèvement sur chaque transaction	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)

La société étant en liquidation et l'assemblée générale en ayant convenu ainsi, l'ensemble des commissions précédemment dues à la société de gestion ès qualité de président sont maintenant dues au liquidateur.

5.1.1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. La SPPICAV 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 SPPICAV (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que, le cas échéant, des Actifs Financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, des Actifs Financiers et des liquidités de la SPPICAV, 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 notamment l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et sa mise à jour ;
- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3°, et 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

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

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation immobilière.

5.2 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. Les taux mentionnés dans le tableau ci-dessus correspondent aux frais maximums pouvant être perçus pour permettre notamment de faire face à des éventuelles périodes de contraction de la commercialisation et d'augmentation des taux de vacance. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- L'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment 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, entrant dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

5.3 Frais et commissions liés aux 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'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

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

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion pour rechercher et acquérir les Actifs Immobiliers relevant des catégories 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et Financier, correspondants aux immeubles acquis ou construits en vue de leur location et aux acquisitions de parts et actions de sociétés éligibles, ou pour rechercher des acquéreurs pour les actifs en arbitrage.

Leur assiette et leur taux sont détaillés dans le tableau figurant au début du paragraphe 5.

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.

Leur assiette et leur taux sont détaillés dans le tableau figurant au début du paragraphe 5.

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 est renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.

5.4 Frais indirects

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

Les frais indirects sont inclus dans les frais mentionnés dans le tableau ci-dessus dès lors que la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

Pour toute information complémentaire, le souscripteur pourra également se reporter au rapport annuel de la SPPICAV.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que, hormis les frais de fonctionnement et de gestion, la proportion maximale des autres frais par rapport à la valeur de l'actif net de la SPPICAV est susceptible de varier d'une année sur l'autre.

6. ORGANE DE GOUVERNANCE DE LA SPPICAV

La SPPICAV est dirigée par un liquidateur.

La direction de la SPPICAV, dans le cadre de sa liquidation, est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les statuts, par la Société de Gestion (le « **Liquidateur** »), pour la durée de la liquidation de la SPPICAV.

Le liquidateur représente la SPPICAV à l'égard des tiers. A ce titre, il agit au nom de celle-ci et l'engage pour tous les actes de la liquidation.

Sous réserve du respect d'un préavis de trois (3) mois, la Société de Gestion pourra être révoquée pour justes motifs de ses fonctions de Société de Gestion et de Liquidateur de la SPPICAV par la collectivité des Associés statuant aux conditions de quorum requise pour la modification des statuts.

Le Liquidateur pourra démissionner de ses fonctions pour justes motifs en respectant un préavis de trois (3) mois.

La démission ou la révocation du Liquidateur ne prendra effet qu'à compter de la nomination de son successeur.

L'identité des membres des organes de gouvernance et les moyens de les contacter sont accessibles sur le site du Greffe du Tribunal de Paris www.infogreffe.fr.

7. EVALUATION – 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, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le Liquidateur.

7.3 Compte de régularisation des revenus

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.

7.4 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.

7.4.1 Actifs Immobiliers

7.4.1.1 S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat a une durée de 4 ans. Quatre campagnes d'évaluations sont réalisées annuellement (en fin de trimestre). L'un des experts (expert A) réalise ainsi une expertise annuelle complète suivie de trois actualisations de la valeur. Au cours de chacune des campagnes, le second expert (expert B) réalise un « examen critique » validant à la fois la méthodologie et les valeurs retenues par l'expert A.

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle.

Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. 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 ; et
- 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 donnée. 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 trimestriellement, 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 fixe la valeur des Actifs Immobiliers sur base des expertises externes en évaluation et d'une évaluation interne, qui dans le cas général se base sur 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.

7.4.1.2 S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion établit, sur la base des éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée, la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

7.4.2 S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue.

7.4.2.1 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.

7.4.3 Actifs financiers

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

7.4.3.1 Instruments du marché monétaire

(i) Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois

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

Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire 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).

(ii) Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois

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

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

7.4.3.2 Instruments financiers à terme

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 :

(i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

(ii) Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par 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.

(iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises 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 et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

7.4.3.3 Parts ou actions d'OPCVM ou de FIA

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

7.4.3.4 Parts ou actions de société cotées

Les parts ou actions de sociétés cotées sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

7.4.3.5 Liquidités

Les dépôts et liquidités sont évalués à leur valeur actuelle.

7.4.4 Endettement

La SPPICAV 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.

7.4.5 Méthode de calcul du ratio du risque global

Le ratio du risque global est calculé selon la méthode de l'engagement décrite dans l'Instruction AMF n° 2011-15.

8. U.S. Restrictions

Les actions n'ont pas été ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci-après, « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et 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 règlementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

La société de gestion de la SPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention d'actions par une « U.S Person » et ainsi opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert d'actions à une « U.S Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparait directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SPPICAV, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre d'actions n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout Associé doit informer immédiatement la SPPICAV dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S Person ». Tout Associé devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles actions et il pourra lui être demandé d'aliéner ses actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La société de gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute action détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention d'actions par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV.

Les U.S. Persons sont considérées comme des Personnes non Eligibles au sens de l'article 9 des statuts.

9. REGIME FISCAL DE LA SPPICAV

Le régime fiscal est celui :

- des revenus de capitaux mobiliers pour les dividendes versés (qu'ils découlent des produits d'exploitation de l'actif ou de plus-values immobilières ou mobilières),
- des plus-values de cession mobilières pour les rachats d'Actions de la SPPICAV.

Ce régime est celui applicable dans le pays de résidence de l'Associé, suivant les règles appropriées à sa situation (personne physique, personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés…).

Les Associés de la SPPICAV sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal ou de leur conseiller financier de leur distributeur afin de déterminer les règles fiscales applicables à leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat. Ils sont invités à se renseigner auprès de leur conseiller fiscal.

Une note sur le régime fiscal applicable aux Associés est disponible sur simple demande formulée auprès de la Société de Gestion. Elle est également accessible sur le site internet www.praemiareim.fr.

ANNEXE : DEFINITIONS

Actif Financier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 4°, 6° et 7° du Code monétaire et financier.
Actif Immobilier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 3°, et 5° du Code monétaire et financier.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV.
Associé(s)	Désigne tout(s) titulaire(s) d'Actions de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne la date d'établissement de la Valeur Liquidative établie le quinzième et le dernier jour calendaire du mois
Date de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription telle que définie à l'article 4.4.1.a).
Date de Centralisation des Rachats	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat telle que définie à l'article 4.4.2.a).
Directive AIFM	Désigne la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs
FIA	Désigne un fonds d'investissement alternatif au sens du Livre II, Titre I, Chapitre IV, Section 2 du Code monétaire et financier.
Jour Ouvré	Désigne un jour où la Bourse de Paris est ouverte aux négociations, à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés légaux en France.
Liquidités	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 8° et 9° du Code monétaire et financier.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
OPC	Désigne un organisme de placement collectif ; sous cette appellation se trouvent les FIA et les OPCVM
OPCVM	Désigne un organisme de placement collectif en valeurs mobilières
Prospectus	Désigne le présent prospectus de la SPPICAV.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le RGAMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'ASPIM, l'AFG ou l'AFIC ou tout autre Code de bonne conduite amené à lui succéder ou à le compléter.
RGAMF	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
Société de Gestion / Liquidateur	Désigne la société PRAEMIA REIM FRANCE, société anonyme à directoire et à conseil de surveillance, au capital social de 100.825.100 euros, dont le siège social est situé au 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Nanterre sous le numéro 531 231 124, agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043
SPPICAV	Désigne la présente Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque Action déterminée selon les modalités prévues à l'article 4.2 du Prospectus.

Réf.: Prospectus OPCI PREIM ISR– DC03496 **– 082026**

Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Nanterre - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe, 42 rue Washington - 75008 Paris.

www.praemiareim.fr