

# FRO

## Bulletin trimestriel d'information

---

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2026

Valable du 31/03/2026 au 30/06/2026

Action A - Code ISIN FR0013310851



**SOGENIAL**  
- IMMOBILIER -

Ceci est une communication publicitaire.



Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous présenter le premier bulletin trimestriel 2026, qui s'inscrit dans la continuité des efforts engagés ces derniers mois.

Le taux d'occupation physique moyen progresse à près de 69 %<sup>(1)</sup> témoignant de la solidité du modèle de gestion mis en œuvre depuis la création du fonds.

Le patrimoine immobilier, composé de neuf actifs, représente près de 24 400 m<sup>2</sup> et est valorisé à hauteur de 41 520 000 €. Les actifs Core +, occupés à 78 %, assurent la stabilité des revenus locatifs, tandis que les actifs Value Added concentrent le potentiel de création de valeur pour les prochains trimestres.

À Lesquin, les signatures de nouveaux baux illustrent la montée en puissance de l'immeuble d'activités et de bureaux. À Metz, l'ouverture du coworking Regus est une étape significative dans le repositionnement de cet actif phare et de sa dynamique commerciale. Quant à Montrouge, l'immeuble de bureaux affiche un taux d'occupation de 94 % et la commercialisation du lot qui se libérera fin juin est d'ores et déjà engagée pour limiter toute période de vacance.

Cette dynamique de commercialisation se poursuit activement sur l'ensemble du portefeuille et nos équipes restent pleinement mobilisées pour réduire la vacance, sécuriser les revenus locatifs et optimiser la qualité de chaque immeuble.

L'année 2026 devrait marquer une étape stratégique majeure, avec l'ouverture du fonds à l'échelle européenne et la commercialisation d'une nouvelle Action, destinée à saisir de nouvelles opportunités immobilières.

**Jean-Marie SOUCLIER**  
Président Sogenial Immobilier

## L'essentiel au 31/03/2026



**9**

Nombre d'actifs



**24 395 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**2 533 456 €**

Loyer annuel HT HC



**41 520 000 €**

Valorisation  
du patrimoine



**463,56 €**

Valeur liquidative  
Action A<sup>(2)</sup>



**Trimestrielle**

Fréquence  
de valorisation

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation physique (T.O.P.) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPPICAV.

<sup>(2)</sup> La valeur liquidative de l'Action A, incluant les honoraires de gestion et la commission de superperformance, est une valeur reconstituée basée sur l'Action E dont les caractéristiques sont substantiellement identiques.

L'investissement dans cette SPPPICAV comporte des risques de perte en capital. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rendement et la durée d'investissement ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir dans le non côté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

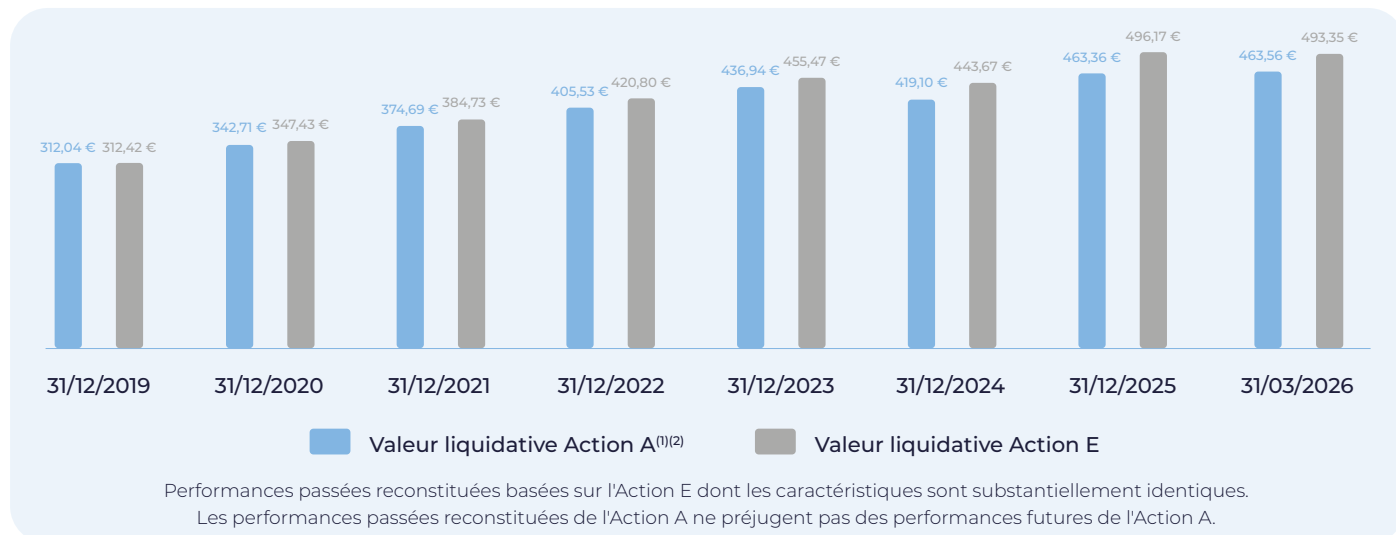
Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Sogenial Immobilier est strictement interdite.

# Situation financière du fonds

FRO

au 31/03/2026

## Évolution de la valeur liquidative par Actions



## Performances reconstituées<sup>(3)</sup> de l'OPPCI par Action A<sup>(2)</sup>

### Capitalisation (hors distribution)

2019	-
2020	9,83 %
2021	9,33 %
2022	9,01 %
2023	7,69 %
2024	9,00 %
2025	9,75 %
31/03/2026	0,04 %

**69,00 %**

Performance<sup>(3)</sup> depuis la création

### Distribution incluse<sup>(4)</sup>

2019	-
2020	9,83 %
2021	9,33 %
2022	8,23 %
2023	7,75 %
2024	-4,08 % <sup>(5)</sup>
2025	10,56 %
31/03/2026	0,04 %

**49,00 %**

Performance<sup>(3)</sup> depuis la création

<sup>(1)</sup> Valeur liquidative de l'Action A incluant les honoraires de gestion et la commission de superperformance. Plus d'informations en page 4.

<sup>(2)</sup> Performances passées reconstituées basées sur l'Action E dont les caractéristiques sont substantiellement identiques. Les performances passées reconstituées de l'Action A ne préjugent pas des performances futures de l'Action A.

<sup>(3)</sup> Variation de la valeur liquidative entre le début et la fin de la période considérée.

<sup>(4)</sup> La performance affichée est calculée après la prise en compte des distributions versées aux investisseurs. Ces flux sortants réduisent mécaniquement la valeur du portefeuille, et donc la performance mesurée, sans que cela reflète une sous-performance intrinsèque du fonds.

<sup>(5)</sup> La baisse de la valeur liquidative au 30/06/2024 s'explique par la distribution des dividendes représentant -61,28 € de l'Action E.

L'investissement dans cette SPPICAV comporte des risques de perte en capital. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rendement et la durée d'investissement ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir dans le non côté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Sogénial Immobilier est strictement interdite.

# Caractéristiques du fonds et de l'Action A

FRO

au 31/03/2026

## Caractéristiques générales du fonds

N° de Visa AMF	SPI20180061
Nom du Fonds	OPPCI FRANCE RÉGIONS OPPORTUNITÉS
Société de gestion	Sogenial Immobilier
Durée de l'OPPCI	18 ans

## Valeurs de référence

Date de la 1 <sup>ère</sup> acquisition immobilière	08/11/2019
Date de la dernière acquisition immobilière	31/07/2024
Valeur de souscription au 31/03/2026 Action A	463,56 €
Valorisation du patrimoine de l'OPPCI HF HD	41 520 000 €

## Synthèse des commissions et des frais

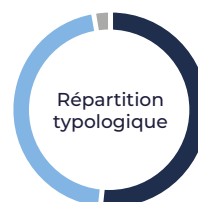
Commission de rachat acquise à la SPPPICAV	Néant
Commission de rachat non acquise à la SPPPICAV	Néant
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Frais réels
Commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Maximum de 2,5 % HT
Frais de fonctionnement et de gestion (y compris les honoraires du Conseiller Immobilier)	Sur Actif Brut : 2 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée Sur Actif Net : 4 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée
Frais d'exploitation immobilière hors commissions de mouvement	Sur Actif Brut : 2 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée Sur Actif Net : 4 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée
Commission de superperformance	10 % TTC de la performance au-delà d'une performance annuelle de 6 % capitalisés, majorée, le cas échéant, de 20 % TTC au-delà de la performance annuelle de 8 % capitalisés

L'investissement dans cette SPPPICAV comporte des risques de perte en capital. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rendement et la durée d'investissement ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir dans le non côté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Sogenial Immobilier est strictement interdite.

# Situation du patrimoine immobilier

au 31/03/2026

## Constitution du patrimoine<sup>(1)</sup>

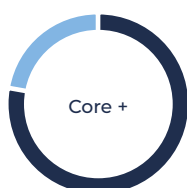


- **51,7 %** Activités et Bureaux
- **45,6 %** Bureaux
- **2,7 %** Commerces



- **95,2 %** Régions
- **4,8 %** Île-de-France

## Taux d'occupation physique par stratégie<sup>(1)(2)</sup>



- **78 %** Locaux loués
- **22 %** Locaux vacants



- **54 %** Locaux loués
- **46 %** Locaux vacants

Ville	Typologie	Localisation	Date d'acquisition	Stratégie	Nombre de locataires	Surface	Prix d'acquisition NV <sup>(3)</sup>	Valeur d'expertise	Loyer annuel HT HC	Rendement AEM <sup>(4)</sup>
Metz	Activités et Bureaux	Régions	08/11/2019	Core +	15	8 900 m <sup>2</sup>	8 400 000 €	10 800 000 €	518 716 €	4,80 %
La Valette-du-Var	Commerces	Régions	01/06/2020	Core +	1	653 m <sup>2</sup>	5 607 200 €	6 440 000 €	372 727 €	5,79 %
Valence - Davin	Bureaux	Régions	03/11/2020	Core +	1	1 420 m <sup>2</sup>	3 501 597 €	3 020 000 €	269 670 €	8,93 %
Lesquin	Activités et Bureaux	Régions	18/12/2020	Value Added	6	3 716 m <sup>2</sup>	4 155 973 €	4 230 000 €	294 311 €	6,96 %
Montrouge	Bureaux	Île-de-France	30/01/2024	Core +	4	1 180 m <sup>2</sup>	3 713 000 €	3 600 000 €	289 893 €	8,05 %
Valence - Chabeuil	Bureaux	Régions	24/07/2024	Core +	1	2 957 m <sup>2</sup>	5 062 500 €	5 740 000 €	464 849 €	8,10 %
Lille - Lafay	Bureaux	Régions	29/12/2021	Value Added	5	2 939 m <sup>2</sup>	2 203 890 €	3 100 000 €	141 895 €	4,58 %
Lille - Mercury	Bureaux	Régions	31/07/2024	Value Added	9	530 m <sup>2</sup>	550 221 €	890 000 €	50 262 €	5,65 %
Villeneuve -d'Ascq	Bureaux	Régions	28/01/2021	Value Added	2	2 100 m <sup>2</sup>	3 446 500 €	3 700 000 €	131 134 €	3,54 %
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>44</b>	<b>24 395 m<sup>2</sup></b>	<b>36 640 881 €</b>	<b>41 520 000 €</b>	<b>2 533 456 €</b>	<b>6,03 %</b>

<sup>(1)</sup> Diagrammes exprimés en m<sup>2</sup>.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (T.O.P.) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPICAV.

<sup>(3)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(4)</sup> Rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'acquisition Acte en Main (AEM).

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Situation du patrimoine immobilier

FRO

au 31/03/2026

## Le patrimoine immobilier



### Metz

2 rue Lafayette 57000 Metz

L'actif, acquis auprès d'un propriétaire privé après remembrement, présentait un fort potentiel d'optimisation (baux obsolètes, profil locatif hétérogène, lots loués en deçà de la valeur de marché). Situé dans le Triangle d'Or de Metz, son emplacement prime ainsi que sa qualité architecturale ont permis d'engager un repositionnement stratégique.

La démarche a reposé sur trois leviers :

- Rationalisation locative : accompagnement des occupants non alignés avec les loyers actuels vers une sortie anticipée, permettant une relocation à la valeur de marché des lots libérés ; amélioration de l'image locative de l'actif ;
- Travaux ciblés : travaux lourds de remise en état du 3<sup>e</sup> étage pour l'implantation de Regus en réponse à la demande de bureaux flexibles avec un taux d'occupation de 28 % au premier trimestre 2026 ; remise en état complète des lots vacants du 2<sup>e</sup> étage et rénovation des halls d'accueil ainsi que de la signalétique pour renforcer l'attractivité de l'immeuble ;
- Commercialisation sélective : ce repositionnement et le programme de rénovation a permis d'attirer des locataires de premier plan tels que Systra, GMF Assurances et Vitalliance.

Date d'acquisition  
08/11/2019

Surface  
8 900 m<sup>2</sup>

Typologie  
Activités et Bureaux

Stratégie  
Core +

Locataires  
15

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
8 400 000 €

Loyer annuel HT HC  
518 716 €

Valeur d'expertise  
10 800 000 €

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup>  
63 %



<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (T.O.P.) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPPICAV.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Situation du patrimoine immobilier

FRO

au 31/03/2026



## La Valette-du-Var

Centre commercial Grand Var - Route d'Hyères 83160 La Valette-du-Var

Situé dans le centre commercial Grand Var, l'un des pôles shopping les plus dynamiques de la région et à proximité d'infrastructures scolaires et tertiaires, le commerce bénéficie d'un flux piéton important, soutenu notamment par la présence d'enseignes de renom telles que Carrefour, FNAC, Decathlon, Zara ou encore McDonald's.

Facilement accessible par le réseau routier ainsi que les transports en commun, et disposant d'un vaste parking, le centre commercial accueille de nombreux événements et animations renforçant son attractivité et est idéal pour toute enseigne souhaitant allier image de marque et flux locatif.

Le commerce est occupé par l'enseigne Sephora, pour un bail ferme de 12 ans.

Date d'acquisition  
01/06/2020

Surface  
653 m<sup>2</sup>

Typologie  
Commerces

Stratégie  
Core +

Locataire  
1

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
5 607 200 €

Loyer annuel HT HC  
372 727 €

Valeur d'expertise  
6 440 000 €

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup>  
100 %



<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (T.O.P.) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPICAV.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Situation du patrimoine immobilier

FRO

au 31/03/2026



## Valence - Davin

12 rue Jean Jullien Davin 26000 Valence

Situé au sein de la ZAC du Plateau de Lautagne, l'actif a été acquis en octobre 2020 dans le cadre d'un BEFA conclu avec EDF, pour une durée ferme de neuf ans.

La stratégie d'acquisition repose sur une logique de détention à long terme, visant à sécuriser durablement le revenu locatif grâce à la solidité du preneur et à la pérennisation de son implantation sur le site. Cette approche permet, à terme, d'envisager un arbitrage dans des conditions optimales, une fois la valeur locative pleinement stabilisée.

À ce jour, l'actif est entièrement loué à EDF. Le preneur est sécurisé jusqu'à fin octobre 2026, avec une échéance de bail fixée à 2029, offrant une visibilité renforcée sur les flux locatifs et un profil de risque maîtrisé.

Date d'acquisition  
03/11/2020

Surface  
1 420 m<sup>2</sup>

Typologie  
Bureaux

Stratégie  
Core +

Locataire  
1

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
3 501 597 €

Loyer annuel HT HC  
269 670 €

Valeur d'expertise  
3 020 000 €

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup>  
100 %



## Lesquin

78 rue Gustave Delory 59810 Lesquin

Le parc tertiaire composé de deux bâtiments présentait initialement un équilibre entre un immeuble pleinement sécurisé et un second nécessitant un travail d'Asset Management pour réduire la vacance et renforcer son positionnement locatif. La bâtiment B est désormais occupé par des locataires de qualité, dont DEKRA et Johnson Controls. Le bâtiment A a fait l'objet d'un repositionnement intégrant des travaux, la reconfiguration des surfaces ainsi que l'adaptation de l'offre aux attentes du marché.

Les libérations successives dans le bâtiment A ont permis d'engager une réflexion conduisant à des travaux (ratio bureaux/activités, remplacement du chauffage et isolation renforcée) afin de relancer la dynamique commerciale.

### Actualités

- Commercialisation en janvier 2026 du lot A5 (494,60 m<sup>2</sup>) auprès du locataire déjà présent GUILBERT Père & Fils
- Bail signé avec MAINTRONIC pour une surface de 212,80 m<sup>2</sup>, dont les travaux sont en cours pour une prise d'effet en mai 2026
- Bail signé avec CLASQUIN sur les lots A6, A7 et A8 (622,20 m<sup>2</sup>) dont les travaux bailleur sont en cours

Date d'acquisition  
18/12/2020

Surface  
3 716 m<sup>2</sup>

Typologie  
Activités et Bureaux

Stratégie  
Value Added

Locataires  
6

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
4 155 973 €

Loyer annuel HT HC  
294 311 €

Valeur d'expertise  
4 230 000 €

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup>  
78 %

<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (T.O.P.) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPPICAV.

<sup>(3)</sup> Lettre d'intention (LOI) est le document non engageant dont un potentiel acquéreur exprime son intérêt pour un ou plusieurs lots.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Situation du patrimoine immobilier

FRO

au 31/03/2026



## Montrouge

9 bis rue Delerue 92120 Montrouge

Situé aux portes de Paris, l'immeuble de bureaux a été acquis en novembre 2016, occupé par quatre locataires.

Depuis, deux départs sont intervenus puis suivis de relocations, permettant de maintenir un taux d'occupation élevé. À ce jour, seuls quelques lots d'archives et surfaces annexes demeurent vacants.

La stratégie initiale, centrée sur la stabilisation du taux d'occupation via le maintien des locataires en place, a progressivement été élargie à la commercialisation des surfaces disponibles, dans une logique d'optimisation de la valorisation et du renforcement de la solidité locative de l'actif.

### Actualité

Commercialisation en cours du lot libéré fin juin 2026 par le locataire COSTAME

Date d'acquisition  
30/01/2024

Surface  
1 180 m<sup>2</sup>

Typologie  
Bureaux

Stratégie  
Core +

Locataires  
4

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
3 713 000 €

Loyer annuel HT HC  
289 893 €

Valeur d'expertise  
3 600 000 €

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup>  
94 %



## Valence - Chabeuil

354 avenue de Chabeuil 26000 Valence

Situé au cœur de l'un des principaux pôles de Valence, l'immeuble de bureaux a été acquis en juillet 2024. Il bénéficie d'une situation locative pleinement sécurisée.

La stratégie à l'acquisition, maintenue à ce jour, repose sur une détention de long terme afin de consolider la présence du locataire et de pérenniser le bail avant un arbitrage futur.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, l'actif affiche un taux d'occupation physique<sup>(2)</sup> de 100 %, intégralement loué à France Travail, dont l'engagement ferme court jusqu'en 2030, avec une échéance de bail fixée à 2033.

### Actualité

Étude en cours des devis réceptionnés pour la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur - Début prévisionnel des travaux au 3<sup>e</sup> trimestre 2026

Date d'acquisition  
24/07/2024

Surface  
2 957 m<sup>2</sup>

Typologie  
Bureaux

Stratégie  
Core +

Locataire  
1

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
5 062 500 €

Loyer annuel HT HC  
464 849 €

Valeur d'expertise  
5 740 000 €

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup>  
100 %

<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (T.O.P.) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPPICAV.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Situation du patrimoine immobilier

FRO

au 31/03/2026



## Lille

44 rue Jean Jaurès 59000 Lille

À proximité immédiate d'Euralille, l'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique et d'un fort potentiel de revalorisation. Pour mieux répondre aux besoins du marché local, une transformation en ERP (Établissement Recevant du Public) est engagée, accompagnée de travaux (installation finalisée du SSI dans les parties privatives et étude budgétaire en cours pour les parties communes) visant à améliorer la qualité et l'attractivité des espaces.

Cette phase de repositionnement explique en partie le taux d'occupation actuel moyen de 38,5 %, qui reste transitoire. Les études sont bien avancées : la phase APD (Avant Projet Définitif) a été validée par la copropriété et une recomposition du mix locatif est en cours, incluant le départ ciblé de certains locataires.

La commercialisation future se concentrera sur des utilisateurs adaptés au nouvel usage (formation, enseignement, associations), offrant ainsi des perspectives de montée en occupation et de création de valeur. À moyen terme, la poursuite d'acquisitions au sein de la copropriété renforcera le contrôle et l'optimisation globale de l'actif.

### Lille - Lafay

Date d'acquisition	Surface	Typologie	Stratégie	Locataires
29/12/2021	2 939 m <sup>2</sup>	Bureaux	Value Added	5
Prix d'acquisition NV <sup>(1)</sup>	Loyer annuel HT HC	Valeur d'expertise	Taux d'occupation physique <sup>(2)</sup>	
2 203 890 €	141 895 €	3 100 000 €	38 %	

### Lille - Mercury

Date d'acquisition	Surface	Typologie	Stratégie	Locataires
31/07/2024	530 m <sup>2</sup>	Bureaux	Value Added	9
Prix d'acquisition NV <sup>(1)</sup>	Loyer annuel HT HC	Valeur d'expertise	Taux d'occupation physique <sup>(2)</sup>	
550 221 €	50 262 €	890 000 €	39 %	



## Villeneuve-d'Ascq

13 rue John Hadley 59650 Villeneuve-d'Ascq

La stratégie déployée vise à sécuriser les revenus locatifs, tout en préparant la valorisation de l'actif via une approche utilisateurs-acquéreurs. Après une première acquisition en 2021 sur des lots entièrement loués, une seconde acquisition en 2023 a permis d'accompagner l'extension d'un locataire et d'intégrer un lot vacant destiné à initier une dynamique de ventes à utilisateurs.

Ce positionnement combine aujourd'hui stabilité locative et potentiel de cession, en phase avec les attentes du marché.

Sur les derniers trimestres, le taux d'occupation a reculé sous l'effet de départs post-Covid et à des évolutions de stratégie immobilière. Des actions ciblées ont été menées telles que l'amélioration des conditions d'exploitation et le renforcement de la gestion par le biais d'un syndicat plus réactif.

### Actualités

Commercialisation active pour :

- Un lot au R+1 de 224 m<sup>2</sup> entièrement rénové et non cloisonné
- Plusieurs lots au R+1 (401 m<sup>2</sup>), R+2 (447 m<sup>2</sup>) et R+3 (222 m<sup>2</sup>), en excellent état et cloisonnés

Date d'acquisition	Surface	Typologie	Stratégie	Locataires
28/01/2021	2 100 m <sup>2</sup>	Bureaux	Value Added	2
Prix d'acquisition NV <sup>(1)</sup>	Loyer annuel HT HC	Valeur d'expertise	Taux d'occupation physique <sup>(2)</sup>	
3 446 500 €	131 134 €	3 700 000 €	38 %	

<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (T.O.P.) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPICAV.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Facteurs de risques et avertissements

## Facteurs de risques

L'investissement dans le Fonds induit, principalement mais non exclusivement, les risques suivants. L'ensemble des facteurs de risque sont décrits à l'article 4.5 du Prospectus. Un Investisseur ne doit pas investir dans le Fonds s'il estime ne pas accepter, ou pouvoir subir les conséquences, des risques suivants :

- ☞ Risques de perte en capital
- ☞ Risques liés à la gestion discrétionnaire
- ☞ Risques liés aux travaux de construction/promotion/développement et redéveloppement

### Les facteurs de risques propres à la SPPPICAV et liés à sa stratégie d'investissement

- ☞ Risques liés au marché immobilier
- ☞ Risques liés au recours à l'endettement
- ☞ Risque lié au coût du service de la dette
- ☞ Risque de crédit
- ☞ Risques de liquidité
- ☞ Risques de contrepartie

### Garantie ou protection

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

## Cadre fiscal

### Régime fiscal de la SPPPICAV

L'OPPCI constitué sous forme de SPPPICAV, sous réserve de respect de ses obligations de distribution, est exonéré d'impôt sur ses revenus et gains en capital.

Ses actionnaires sont imposables comme exposé ci-dessous.

### Régime fiscal applicable aux actionnaires de la SPPPICAV

☞ En l'absence de distribution de dividendes par la SPPPICAV et de cession ou de rachat des actions de la SPPPICAV, les écarts positifs (ou négatifs) entre la valeur liquidative et le prix de souscription des actions ne donnent lieu, à la clôture de l'exercice, à aucune imposition (ni, corrélativement, à aucune déduction) au niveau des actionnaires.

☞ Distribution de dividendes par la SPPPICAV :

Personne morale (soumise à l'IS) : les revenus distribués par la SPPPICAV compris dans le résultat imposable et soumis à l'IS au taux de droit commun (sous réserve, le cas échéant, de l'application de régimes spécifiques (ex. : régime mère-fille, etc.)).

Personne morale (soumise à l'IR) : les revenus distribués sont imposés, entre les mains des associés de la personne morale, selon le régime fiscal qui leur est propre, dans la catégorie de revenus correspondant à leur nature, proportionnellement à leurs droits dans la structure interposée (translucidité fiscale).

Personne physique (résident fiscal français) : les revenus distribués par la SPPPICAV relèvent par nature du régime des revenus de capitaux mobiliers. À ce titre, ils sont (i) par défaut, soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 30 % (17,2 % de prélèvements sociaux et 12,8 % d'impôt sur le revenu) ou (ii) sur option expresse et globale du contribuable, imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque les revenus distribués proviennent de bénéfices ou plus-values exonérés d'impôt sur les sociétés au niveau de la SPPPICAV (exonération prévue à l'article 208, 3<sup>e</sup> nonies du CGI), ils ne bénéficient pas de l'abattement de 40 % applicable aux dividendes de droit commun.

☞ Plus-values de cession ou de rachat d'actions de SPPPICAV

Personne morale (soumise à l'IS) : Les plus-values réalisées sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de droit commun (sous réserve, le cas échéant, de l'application de régimes spécifiques).

Personne morale (soumise à l'IR) : Les plus-values sont déterminées au niveau de la personne morale puis imposées entre les mains des associés, selon leur régime fiscal propre et la nature de l'activité de la structure (translucidité fiscale).

Personne physique (résident fiscal français) : les plus-values réalisées à l'occasion de la vente des actions de la SPPPICAV sont soumises au régime des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux des particuliers (1). À ce titre, elles seront (i) par défaut, soumises au PFU au taux de 30 % ou (ii) sur option globale, imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs les actions sont imposables à l'IFI pour la quote part immobilière de la valeur liquidative.

Les informations présentées ci-dessus reflètent notre compréhension du régime fiscal applicable sous l'empire de la législation actuellement en vigueur. Chaque investisseur doit prendre ses propres informations auprès de son conseil fiscal avant toute décision d'investissement. La législation est susceptible d'évoluer, le cas échéant défavorablement, dans le futur.

<sup>(1)</sup> Article 150-0-A, II-4 bis du CGI.

Pour tout complément d'information, veuillez vous référer à l'article 4.5 « Profil de risque » du Prospectus de la SPPPICAV.

**Avertissement** : il est rappelé aux investisseurs que la performance passée n'est en aucun cas une garantie de résultats futurs et que la SPPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital.

# FRO



Agrément AMF n°GP-12000026 du 26/09/2012

135 avenue de Wagram  
75017 Paris

[www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

Ceci est une communication publicitaire.