



COMMISSION DE SURVEILLANCE  
DU MARCHÉ FINANCIER  
DE L'AFRIQUE CENTRALE

**Union Monétaire de l'Afrique Centrale**

**Commission de Surveillance du Marché**

**Financier de l'Afrique centrale**

**COSUMAF**

**INSTRUCTION COSUMAF N° 19-24 du 9 mai 2024**

**RELATIVE AU MODELE TYPE DE DOCUMENT D'INFORMATION D'UN ORGANISME DE  
PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)**

\*\*\*

LE COLLEGE DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DU MARCHÉ FINANCIER DE  
L'AFRIQUE CENTRALE

Vu l'Acte Additionnel n°03/01-CEMAC-CE-03 du 8 décembre 2001 portant création de la  
Commission de Surveillance du Marché Financier de l'Afrique Centrale (COSUMAF) ;

Vu le Règlement n°01/22/CEMAC/UMAC/CM/COSUMAF du 21 juillet 2022 portant  
Organisation et Fonctionnement du Marché Financier de l'Afrique Centrale,

Vu le Règlement Général de la Commission de Surveillance du Marché Financier de l'Afrique  
Centrale ;

En sa séance du 9 mai 2024 à Libreville;

ADOpte L'INSTRUCTION DONT LA TENEUR SUIT :

## ARTICLE PREMIER

La présente instruction est établie en application des dispositions de l'article 456 du Règlement Général de la COSUMAF.

## ARTICLE 2 – FORMAT TYPE DU DOCUMENT D'INFORMATION D'UN OPCl

1. Le document d'information d'un OPCl comporte les rubriques mentionnées en Annexe 1.
2. Les rubriques du document d'information d'un OPCl sont mentionnées dans le même ordre que celle de l'Annexe 1.

## ARTICLE 3- ENTREE EN VIGUEUR

La présente instruction, qui entre en vigueur à la date de sa signature, sera publiée sur le site internet de la COSUMAF ou sur tout autre support précisé par la COSUMAF.

Fait à Libreville, le 9 mai 2024

Pour la COSUMAF,

Le Président



Jacqueline ADIABA-NKEMBE

## ANNEXE 1

DOCUMENT D'INFORMATION DE L'OPCI ..... (Ajouter le nom de l'OPCI)

En tête, l'avertissement obligatoire suivant :

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

[Après une période d'interdiction d'une durée de XXXXX années,]<sup>1</sup> En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts/actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de XXXXX mois (à compléter par le délai de rachat maximum figurant dans le document d'information).

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

La durée de placement recommandée est de XXXXX (à compléter selon le cas). »

Cet avertissement doit être adapté en fonction des caractéristiques de liquidité de l'OPCI.

### I. Caractéristiques générales

Cette rubrique comporte les caractéristiques générales de l'OPCI :

1° Forme juridique de l'OPCI

2° Dénomination

a) Pour les FCPI, dénomination ;

b) Pour les SPI dénomination ou raison sociale, siège social et adresse postale si celle-ci est différente ;

3° Date de création de l'OPCI et durée de vie

4° Synthèse de l'offre de gestion

a) Rappel des compartiments et des différentes catégories de parts ;

b) Souscripteurs concernés ;

c) Montant minimum de souscription pour chaque compartiment / type de parts ;

d) Code ISIN, le cas échéant.

Ces informations sont présentées sous la forme d'un tableau récapitulatif pour permettre une bonne lisibilité de l'ensemble de l'offre de gestion.

Exemple :

Compartiment 1 :

Parts	Caractéristiques		
	Code ISIN	Devise de libellé	Etc.
A	.....	FCFA	
B	.....	FCFA	

<sup>1</sup> Syntaxe à rajouter dans l'avertissement pour les OPCIs mettant en place une période de blocage des rachats.

Compartiment 2 :

Parts	Caractéristiques		
	Code ISIN	Devise de libellé	Etc.
A	FR .....	FCFA	
B	FR .....	FCFA	

5° Indication du lieu où l'on peut se procurer s'ils ne sont pas annexés, le règlement, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de l'OPCI ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées.

Les derniers documents annuels ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur ou de l'actionnaire auprès de :

- Dénomination sociale
- Adresse
- Tél. (éventuellement)
- E-mail :

Ces documents sont également disponibles sur le site web « *www (le cas échéant)* ».

Désignation d'un point de contact (personne/service, moment, etc.) où des explications supplémentaires peuvent être obtenues si nécessaire.

Si l'OPCI investit à plus de 85% dans un autre OPCI (OPCI Maître), ajouter la mention suivante : les documents d'informations relatifs à l'OPCI (OPCI Maître) ....., de droit ....., agréé par la COSUMAF sont disponibles auprès de :

Dénomination sociale  
Adresse  
Tél. (éventuellement)  
E-mail :

6° Indication sur les conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers

7° Mention sur les modalités et les échéances de communication des informations.

## II - Acteurs de l'OPCI

La rubrique « acteurs de l'OPCI » comporte la liste, les coordonnées ainsi que les obligations de l'ensemble des acteurs et prestataires de l'OPCI concernés au titre de la gestion, de la conservation, du contrôle ou de la distribution et toute autre information utile aux investisseurs (notamment, le cas échéant, les missions déléguées).

1° Société de gestion d'OPCI

a) Dénomination ou raison sociale, forme juridique, siège social et adresse postale si celle-ci est différente du siège social. 

- b) Identité et fonctions dans la SPI des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance
- c) Mention des principales activités exercées par ces personnes en dehors de la société lorsqu'elles sont significatives par rapport à celle-ci

Décrire, le cas échéant, la manière dont la société de gestion d'OPCI respecte les exigences afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA.

## 2° Dépositaire et conservateurs

- Dénomination ou raison sociale, forme juridique, siège social et adresse postale si celle-ci est différente du siège social.
- Activité principale, pour :
  - a) Le dépositaire ;
  - b) Le conservateur (actif de l'OPCI) ;
  - c) L'établissement en charge de la tenue des registres des parts ou actions (passif de l'OPCI).

Le cas échéant, description de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations.

## 3° Commissaire aux comptes

Dénomination ou raison sociale, siège social, signataire.

## 4° Distributeurs

Dénomination ou raison sociale, forme juridique, siège social et adresse postale si celle-ci est différente du siège social.

5° Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

## 6° Délégataires

Cette rubrique regroupe, pour l'ensemble des délégations, notamment financière, administrative et comptable, les informations suivantes :

- a) Identité ou raison sociale de la société ;
- b) Éléments du contrat avec la société de gestion d'OPCI de nature à intéresser les investisseurs, à l'exclusion de ceux relatifs aux rémunérations ;
- c) Autres caractéristiques sommaires de l'activité de la société délégataire ;
- d) Tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations.

## 7° Centralisateur :

- a) identité du centralisateur
- b) identité du ou des établissement(s) en charge de la réception des ordres de souscription et rachat ;

## 8 ° Expert(s) externe(s) en évaluation

Dénomination ou raison sociale, forme juridique, siège social et adresse postale si celle-ci est différente du siège social.

## 9° Conseillers

Indications sur les entreprises de conseil ou les conseillers d'investissement externes, pour autant que le recours à leurs services soit prévu par contrat directement ou pour le compte de l'OPCI. Ne sont pas visées les prestations fournies à la société de gestion d'OPCI pour

l'ensemble de son activité, qui ne sont pas directement liées à un OPCI ou à une gamme d'OPCI.

- a) Identité ou raison sociale de la société ou nom du conseiller ;
- b) Éléments du contrat avec la société de gestion d'OPCI ou la SPI de nature à intéresser les investisseurs, à l'exclusion de ceux relatifs aux rémunérations ;
- c) Autres caractéristiques sommaires de l'activité de la société ou du conseiller.

Le conseiller n'est pas amené à prendre des décisions pour le compte de l'OPCI, qui relèvent de la compétence et de la responsabilité de la société de gestion d'OPCI.

### III- La politique de gestion

La rubrique « politique de gestion de l'OPCI » détaille la stratégie de gestion envisagée par l'OPCI.

#### 1° Objectifs de gestion

Cette rubrique explique quels sont les objectifs de gestion poursuivis par l'OPCI. Les informations figurant dans le Document d'Information Simplifié peuvent être complétées par des considérations plus techniques.

#### 2° Indicateur de référence, le cas échéant

L'objectif de cette rubrique est de fournir un étalon auquel l'investisseur pourra comparer la performance et le risque pris par l'OPCI. Selon l'objectif de gestion de l'OPCI, l'information donnée à l'investisseur, et la nature des risques pris, cet étalon peut être, par exemple, un indicateur étroit ou au contraire un indice large de marché, un indice reconnu par la COSUMAF ou tout autre indicateur pertinent. Les éléments permettant d'identifier cet indicateur doivent être mentionnés, ainsi que ses caractéristiques. S'agissant de l'inclusion ou non des dividendes, la rubrique mentionne que « *La performance de l'indicateur XXXXX [inclut / n'inclut pas] les dividendes détachés par les actions qui composent l'indicateur* ». Cette rubrique doit donc comporter le nom et la description de l'indicateur de référence retenu.

#### 3° Stratégie d'investissement

Cette rubrique décrit de manière précise la stratégie d'allocation mise en œuvre entre actifs immobiliers et instruments financiers, la stratégie de gestion au sein de chacune de ces deux catégories d'actifs, et la politique d'endettement envisagée pendant toute la durée de vie de l'OPCI y compris pendant les trois premières années. Les limites que l'OPCI entend se fixer doivent apparaître clairement.

Les techniques et instruments utilisés doivent être cohérents avec la gestion envisagée, les moyens de la société de gestion d'OPCI et son programme d'activité validé par la COSUMAF. Le règlement décrit de façon précise et exhaustive les techniques et instruments spécifiques utilisés. Les techniques et instruments spécifiques non mentionnés dans le règlement sont exclus du champ d'intervention de l'OPCI.

L'utilisation des instruments financiers à terme doit être déclinée par technique de gestion utilisée.

L'objectif de cette rubrique est d'expliquer comment la société de gestion d'OPCI s'efforcera d'atteindre l'objectif de gestion affiché. D'une manière générale, elle doit comprendre :

#### a) La description des stratégies utilisées

Le règlement décrit de manière complète les différentes stratégies utilisées pour atteindre l'objectif de gestion. Elle doit notamment préciser, le cas échéant :



- L'existence de stratégies particulières concernant des secteurs industriels, géographiques ou d'une autre nature ;
- L'existence d'interventions sur des catégories particulières d'actifs ;

Les circonstances dans lesquelles l'OPCI peut faire appel à l'effet de levier, les types d'effets de levier et les sources des effets de levier autorisés.

b) La description des catégories d'actifs dans lesquels l'OPCI entend investir et leur contribution à la réalisation de l'objectif de gestion

- Le règlement doit mentionner l'ensemble des classes d'actifs qui entreront dans la composition de l'actif de l'OPCI. Le cas échéant, elle doit également comporter les éléments suivants :

Pour la poche immobilière :

- Type d'actif conformément aux articles 443 du Règlement Général de la COSUMAF (immeubles, parts de sociétés, etc.)
- Zone géographique (CEMAC, Cameroun, Centrafrique, Congo, Gabon, Guinée-Équatoriale, Tchad, etc.)
- Secteur d'activité (habitation, bureaux, locaux commerciaux, autres, etc.)

Pour la poche mobilière :

- Les actions : les principales caractéristiques des investissements envisagés (dans la mesure où elles ne sont pas redondantes avec les éléments décrits plus haut), notamment répartition géographique et/ou sectorielle des émetteurs, petites/moyennes/grandes capitalisations, autres critères de sélection (à préciser) ;
- Les autres instruments financiers pouvant être utilisés à titre accessoire au titre de l'article 430 du Règlement Général de la COSUMAF.

Pour chacune des catégories mentionnées ci-dessus :

- Les fourchettes de détention qui seront respectées ;
- L'existence d'éventuelles restrictions en matière d'investissement que s'impose la société de gestion d'OPCI ;
- L'existence d'autres critères (à préciser).

Les OPCIs ne doivent pas retenir de rédaction imprécise ne permettant pas une bonne appréciation des instruments et stratégies utilisés.

- Pour les liquidités ou avances en compte courant, le règlement doit mentionner les caractéristiques, le niveau d'utilisation et la description de la contribution à la réalisation de l'objectif de gestion.

- Pour les emprunts d'espèces, le règlement doit comporter l'indication des techniques et instruments ou des autorisations en matière d'emprunts susceptibles d'être utilisés dans le fonctionnement de l'OPCI.

c) Le niveau d'utilisation maximum des différents instruments et actifs ;


d) Le niveau d'utilisation des différents instruments et actifs généralement recherché, correspondant à l'utilisation habituelle envisagée par le gérant ;

e) Le cas échéant, des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier, ainsi que des éventuelles modalités de remploi d'un collatéral ou d'actifs.

Le niveau de levier maximal que le gestionnaire est habilité à employer pour le compte de l'OPCI.

f) Contrats constituant des garanties financières.

La possibilité pour l'OPCI d'octroyer des garanties à des tiers doit être mentionnée de manière expresse. Cette rubrique détaille :

- La nature des garanties octroyées par l'OPCI ;
- La nature des engagements de l'OPCI pouvant nécessiter ce type de garanties ;
- La qualité des bénéficiaires de ces garanties. 

Le document d'information décrit les garanties acceptables en ce qui concerne les types d'actifs, l'émetteur, l'échéance, la liquidité ainsi que la diversification des garanties et les politiques en matière de corrélation.

Le document d'information fournit des indications sur la manière dont les actifs faisant l'objet d'opérations de financement sur titres et de contrats d'échange sur rendement global et les garanties reçues sont conservés (par exemple par un dépositaire de fonds) ainsi que sur toute restriction (réglementaire ou volontaire) concernant la réutilisation des garanties.

#### 4° Profil de risque

L'objectif est d'informer l'investisseur sur les risques liés à la nature de l'OPCI, associés aux techniques employées<sup>2</sup> et ceux qui résultent des marchés ou des classes d'actifs sur lesquels l'OPCI entend s'exposer. Cette rubrique ne doit pas se limiter à la description des instruments dans lesquels l'OPCI est investi.

Elle distingue :

- a) Les facteurs de risques pour les OPCI dans leur ensemble ;
- b) Les facteurs de risques propres à l'OPCI et liés à sa stratégie d'investissement.

Le document d'information a pour vocation de décliner de façon détaillée et hiérarchisée les risques :

Par exemple :


- a) Mention des caractéristiques spécifiques de l'OPCI (degré minimum d'exposition aux différents marchés) ;
- b) Le risque que la performance de l'OPCI ne soit pas conforme à ses objectifs, aux objectifs de l'investisseur (en précisant que ce dernier risque dépend de la composition du portefeuille de l'investisseur) ;
- c) Le risque lié à l'usage de contrat financier ;
- d) Le risque que le capital investi ne soit pas intégralement restitué ;
- e) Restriction de liquidité ;
- f) Risques associés à l'effet de levier.

5° Une description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire de domiciliation de l'OPCI.

#### 6° Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

L'objectif de cette rubrique est de préciser quels souscripteurs ont accès à l'OPCI et à quel type d'investisseurs l'OPCI s'adresse.

Elle doit donc :

- a) Préciser si l'OPCI est :
  - Tous souscripteurs ;
  - Tous souscripteurs, destinés plus particulièrement à X ;
  - Dédié à 20 investisseurs qualifiés au plus : dans ce cas il est indiqué dans cette rubrique que le nombre de souscripteurs ne peut excéder vingt investisseurs qualifiés et que l'OPCI ne fait l'objet d'aucune publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public ; 

---

<sup>2</sup> Les risques liés aux opérations de financement sur titres et aux contrats d'échange sur rendement global, ainsi que des risques liés à la gestion des garanties, tels que risque opérationnel, risque de liquidité, risque de contrepartie, risque de conservation et risque juridique et, le cas échéant, les risques liés à la réutilisation des garanties doivent également être décrits.



- Dédié, plus particulièrement à X (par exemple, dédié aux filiales du groupe XXXXX) : dans ce cas, la rubrique précise clairement les caractéristiques de la catégorie d'investisseurs visés et que l'OPCI ne fait l'objet d'aucune, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

Lorsque l'OPCI a vocation à être commercialisé auprès d'une cible particulière d'investisseurs, cette catégorie d'investisseurs est définie précisément dans le document d'information. Une note technique devra être communiquée lors de la demande d'agrément, détaillant notamment la cible de clientèle visée et les modalités de commercialisation retenues.

b) Expliciter quel est le profil type de l'investisseur pour lequel l'OPCI a été créé, ainsi que la durée de placement recommandée.

- La description du profil type de l'investisseur complétée, lorsque cela est pertinent, par des éléments sur :
  - L'aversion au risque ou la recherche de l'exposition à un risque des souscripteurs visés ;
  - La proportion du portefeuille financier ou du patrimoine des clients qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCI ;

Ainsi qu'un avertissement sur la nécessité de diversification des placements.

#### IV - Parts ou actions de l'OPCI

Lorsque l'OPCI comprend différentes catégories de parts ou d'actions dans les conditions de l'article 434 du Règlement Général de la COSUMAF, le document d'information devra comporter une description de la manière dont la société de gestion d'OPCI garantit un traitement équitable des investisseurs, et, dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec l'OPCI ou la société de gestion d'OPCI.

##### 1° Caractéristiques des parts ou actions

Figure dans cette rubrique l'ensemble des caractéristiques des parts et actions (fractionnement, catégories, frais, mode de conservation).

Ces informations sont présentées sous la forme d'un tableau récapitulatif pour permettre une bonne lisibilité de l'ensemble de l'offre de gestion.

Exemple :

Parts	Caractéristiques		
	Code ISIN	Devise de libellé	Etc.
A	.....	FCFA	
B	.....	FCFA	

##### 2° La valeur liquidative

Cette rubrique indique la fréquence de calcul de la valeur liquidative ainsi que le lieu de publication de cette valeur.

### 3° Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée doit être cohérente avec l'objectif de gestion et les actifs immobiliers détenus directement et indirectement ainsi que les instruments financiers dans lesquels l'OPCI est investi.

### 4° Modalités des souscriptions / rachats

Cette rubrique comporte deux paragraphes distincts : l'un pour les souscriptions, l'autre pour les rachats.

Chaque paragraphe est illustré par un exemple mettant en évidence les délais entre la date de l'ordre et la date de livraison/règlement.

Y sont notamment mentionnés, le cas échéant, les éléments suivants :

- le montant minimum de la souscription ;
- la commission de souscription ou commission de rachat ;
- la possibilité de fermeture des souscriptions ;
- les modalités de déclaration à respecter par les porteurs ou actionnaires franchissant le seuil de 10 % ;
- la possibilité de suspendre les rachats pour les porteurs ou actionnaires détenant plus de 20 % du capital ;
- l'existence d'un dispositif de plafonnement des rachats (« *gates* »)

Les modalités de fonctionnement des « *gates* » doivent être décrites de façon précise dans le document d'information des OPCI concernés. Il est rappelé que la société de gestion d'OPCI doit évaluer la pertinence du dispositif retenu, notamment au regard des conséquences sur la gestion de la liquidité de l'OPCI que pourraient avoir certains dispositifs de plafonnement des rachats :

- description de la méthode retenue (seuil d'activation des « *gates* ») ;
- en cas d'activation du mécanisme de « *gates* », modalités d'information des porteurs ou actionnaires dont les ordres n'ont pas été entièrement exécutés ainsi que de l'ensemble des porteurs/actionnaires ;
- traitement des ordres non exécutés (report, annulation, faculté ouverte au porteur ou actionnaire de s'opposer au report) ;
- renvoi vers le règlement ou les statuts de l'OPCI pour obtenir des informations plus précises sur le dispositif de « *gates* ».

- absence de dispositif de « *gates* » :

Dans l'hypothèse où l'OPCI ne prévoit pas un dispositif de « *gates* », l'avertissement suivant doit être mentionné de manière visible dans le document d'information, mettant en garde les investisseurs sur l'absence de cet outil de gestion de liquidité :

« En cas de circonstances exceptionnelles, l'absence de mécanisme de plafonnement des rachats pourra avoir pour conséquence l'incapacité de l'OPCI à honorer les demandes de rachats et ainsi augmenter le risque de suspension complète des souscriptions et des rachats sur cet OPCI. »

Cet avertissement n'est pas requis pour les OPCI de type fermé.

- l'existence et la description de préavis ;
- une description de la gestion du risque de liquidité de l'OPCI, y compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement ;
- les modalités de versement du montant des souscriptions et la date de jouissance ;
- les modalités de passation des ordres ;

- l'adresse de l'organisme désigné pour recevoir les souscriptions et les rachats.  
Par ailleurs, un descriptif précis est donné du mécanisme de frais d'entrée (taux, assiette, répartition, périodicité de mise à jour et modalités de diffusion) destiné à faire supporter les frais de manière égalitaire aux porteurs de parts ou actionnaires.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux barème
Commission de souscription non acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	A %, A % maximum, ou modalité particulière (fourchette, etc.)
Commission de souscription acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	B % ou selon modalités particulières <sup>3</sup> (applicables à l'ensemble des souscriptions)
Commission de rachat non acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	C %, C% taux, ou modalité particulière (fourchette, etc.)
Commission de rachat acquise à l'OPCI	valeur liquidative x nombre de parts/actions	D % ou selon modalités particulières <sup>4</sup> (applicables à l'ensemble des achats)

S'agissant des commissions de souscription et de rachat acquises à l'OPCI, le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement appliqué est fixé par la société de gestion d'OPCI avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et la structure du passif de l'OPCI. Cette fréquence est au moins annuelle. La société de gestion d'OPCI en informe les investisseurs au moment de la souscription et/ou du rachat des parts ou actions par celui-ci ainsi que les conditions dans lesquelles ce taux peut être réduit.

## V- Frais - Commissions

(A décliner par catégories de part, le cas échéant)

L'objectif de cette rubrique dans le document d'information est la description de l'exhaustivité des frais, commissions et rémunérations des différents acteurs et intermédiaires, les informations complémentaires (acquisition et cession temporaire de titres par exemple)

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net Valeur globale des actifs gérés	E % maximum TTC F % maximum TTC

Frais d'exploitation immobilière	Actif net Valeur globale des actifs immobiliers gérés	G % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années H % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Commission de surperformance (*)	Actif net	I % de la performance au-delà de J TTC
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières : - Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers - Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers - Commissions de mouvement liées aux opérations sur instruments financiers	A définir  A définir  A définir	K % TTC  L % TTC  M % TTC

(\*) Le cas échéant, un taux maximum peut être indiqué, en plus du taux effectif.

#### 1° Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. L'OPCI règle ainsi la rémunération de la société de gestion d'OPCI au titre de ses prestations liées à l'exécution de ses missions notamment de :

- Gestion de l'OPCI (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de l'OPCI ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités de l'OPCI, les prestations liées aux obligations d'information de la COSUMAF et des actionnaires/porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- Gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux et de sa mise à jour ;
- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la société de gestion d'OPCI, l'OPCI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de l'OPCI et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (conseil d'administration/ conseil de surveillance), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

## 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 l'OPCI et des conditions de marché. L'OPCI 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 l'OPCI :

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

## 3° Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

### 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.

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

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


Le barème de ces commissions devant figurer dans le document d'information devra préciser notamment :

- Les assiettes retenues sur :
  - les acquisitions ;
  - les cessions ;
  - les autres opérations ;
- Les taux ou montants applicables à ces différentes assiettes (par mesure de simplification, les OPCI ont la possibilité de mentionner un taux maximum, pour l'ensemble des opérations) ;
- Le montant prélevé par la société de gestion d'OPCI.

### 3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en instruments financiers

Les frais de transaction sur instruments financiers 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 d'OPCI.

Le barème de ces commissions devant figurer dans le document d'information devra préciser notamment :

- Les assiettes retenues sur :
  - les transactions ;
  - les opérations sur titres ;
  - les autres opérations ;
- Les taux ou montants applicables à ces différentes assiettes (par mesure de simplification, les OPCI ont la possibilité de mentionner un taux maximum, pour l'ensemble des instruments) ;
- Les clés de répartition entre les différents acteurs. 

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

#### 4 - Frais indirects

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

Ils doivent être inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où l'OPCI prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

#### 5 – Commission de surperformance

Celle-ci rémunère la société de gestion d'OPCI dès lors que l'OPCI a dépassé ses objectifs. Elle est facturée à l'OPCI.

Pour toute information complémentaire, l'actionnaire/porteur de parts pourra également se reporter au rapport annuel de l'OPCI.

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

### VI - Organe de gouvernance

Cette rubrique expose toute information utile concernant :

- Le fonctionnement, notamment les missions de l'organe de gouvernance, les modalités de convocation de cet organe (quorum, constat de carence) ;
  - Les modalités de désignation de ses membres ;
  - Les moyens d'obtention de l'identité de ces membres et les moyens de les contacter
- Mention des principales activités exercées par ces personnes en dehors de la société lorsqu'elles sont significatives par rapport à celle-ci.

### VII - Évaluation - Comptabilisation

Cette rubrique décrit les règles d'évaluation des actifs de l'OPCI telles qu'elles sont appliquées pour le calcul de la valeur liquidative ainsi que les options retenues pour la comptabilisation ou l'évaluation de certains actifs.

Les règles d'évaluation de l'actif reposent sur des méthodes d'évaluation et sur des modalités pratiques qui sont précisées dans l'annexe aux comptes annuels et dans le document d'information.

1° Les règles d'évaluation sont fixées, sous sa responsabilité, par la société de gestion d'OPCI.

Le document d'information précise les méthodes d'évaluation de chaque nature d'instruments financiers, dépôts ou valeurs, y compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer, et les modalités pratiques de valorisation de ceux-ci. Les méthodes d'évaluation fixent les principes généraux de valorisation par référence à une négociation sur un marché ou par référence aux méthodes spécifiques prévues notamment par le plan comptable OPCI. Ces principes permettent de définir les modalités pratiques de valorisation. Par « modalités pratiques », il faut entendre pour chaque information

nécessaire à la valorisation, la source des informations nécessaires à la valorisation et, le cas échéant, l'heure de récupération. Ces modalités pratiques doivent permettre de s'assurer que les valeurs liquidatives sont calculées de manière identique à chaque valeur liquidative.

Le document d'information prévoit également des modalités pratiques alternatives en cas, notamment, d'indisponibilité des données financières nécessaires à l'évaluation ainsi qu'une information du commissaire aux comptes de l'OPCI en cas de mise en œuvre.

2° La méthode de comptabilisation : le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus des instruments financiers (coupon couru ou coupon encaissé, prise en compte des intérêts du *weekend end*, ...) et des frais de transaction (frais inclus ou frais exclus, le cas échéant, par nature d'instruments et actifs immobiliers) doit être précisé.

3° Mention de la méthode de calcul du ratio du risque global

Le document d'information décrit la méthode d'évaluation des garanties et sa justification et mentionne l'utilisation ou non d'une évaluation au prix du marché (*mark-to-market*) quotidienne et de marges de variation quotidiennes.

## **VIII - Régime fiscal**

Cette rubrique décrit le régime fiscal auquel est soumis l'OPCI.

Le document d'information précise qu'une note relative au régime fiscal auquel est soumis l'OPCI est tenue à la disposition des souscripteurs auprès de la société de gestion d'OPCI.

