

OPCVM de droit français relevant de la Directive européenne 2009/65/CE

PROSPECTUS

Equi – Property

I.1 – Forme de l’OPCVM

- **Dénomination** : EQUI-PROPERTY, *ci-après dénommé « le fonds », « l’OPCVM », « le FCP »*
- **Forme juridique Etat membre dans lequel l’OPCVM a été constitué** : FCP de droit français
- **Date de création et durée d’existence prévue** : Cet OPCVM a été créé le 20/08/2019 pour une durée de 99 ans.
- **Synthèse de l’offre de gestion** :

Code ISIN	Affectation des sommes distribuables	Devise de libellé	Souscripteurs concernés	Montant minimum de la 1 ^{ère} souscription	V.L d’origine	Montant minimum des souscriptions ultérieures
FR0013435112 PART F	Résultat net : distribution Plus-values nettes réalisées : capitalisation	Euro	Fondateur	10 000 000 euros	100 000 €	1 part
FR0013435138 PART I	Résultat net : capitalisation Plus-values nettes réalisées : capitalisation	Euro	Tous souscripteurs	1 part	1 000 €	1 part

- **Indication du lieu où l’on peut se procurer le dernier rapport annuel et le dernier état périodique** : les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d’une semaine sur simple demande écrite du porteur auprès de :
EQUIGEST – 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 PARIS ainsi que sur le site internet :

www.equigest.fr

Des explications supplémentaires peuvent être obtenues si nécessaires auprès de Equigest, téléphone : 01 43 12 61 00.

I.2 – Les Acteurs

● **Société de gestion :**

- Dénomination ou raison sociale : EQUIGEST
- Forme juridique : Société anonyme ayant pour activité la gestion de portefeuille pour compte de titres, agréée par l'AMF (anciennement COB) sous le numéro GP 99-20 en date du 3 août 1999.
- Siège social : 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 PARIS.

● **Dépositaire et conservateur :**

Identité du Dépositaire de l'OPCVM

Le Dépositaire de l'OPCVM Société Générale S.A., agissant par l'intermédiaire de son département « Securities Services » (le « **Dépositaire** »). Société Générale, dont le siège social est situé au 29, boulevard Haussmann à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, est un établissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et soumis au contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Description des responsabilités du Dépositaire et des conflits d'intérêts potentiels

Le Dépositaire exerce trois types de responsabilités, respectivement le contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion, le suivi des flux espèces de l'OPCVM et la garde des actifs de l'OPCVM.

L'objectif premier du Dépositaire est de protéger l'intérêt des porteurs / investisseurs de l'OPCVM.

Des conflits d'intérêts potentiels peuvent être identifiés notamment dans le cas où la Société de Gestion entretient par ailleurs des relations commerciales avec Société Générale en parallèle de sa désignation en tant que Dépositaire (ce qui peut être le cas lorsque Société Générale calcule, par délégation de la Société de gestion, la valeur liquidative des OPCVM dont Société Générale est le Dépositaire ou lorsqu'un lien de groupe existe entre la Société de gestion et le Dépositaire).

Afin de gérer ces situations, le Dépositaire a mis en place et met à jour une politique de gestion des conflits d'intérêts ayant pour objectif :

- L'identification et l'analyse des situations de conflits d'intérêts potentiels
- L'enregistrement, la gestion et le suivi des situations de conflits d'intérêts en :
 - (i) Se basant sur les mesures permanentes en place afin de gérer les conflits d'intérêts comme la ségrégation des tâches, la séparation des lignes hiérarchiques et fonctionnelles, le suivi des listes d'initiés internes, des environnements informatiques dédiés ;
 - (ii) Mettant en œuvre au cas par cas :
 - (a) des mesures préventives et appropriées comme la création de liste de suivi ad hoc, de nouvelles murailles de Chine ou en vérifiant que les opérations sont traitées de

manière appropriée et/ou en informant les clients concernés

(b) ou en refusant de gérer des activités pouvant donner lieu à des conflits d'intérêts

Description des éventuelles fonctions de garde déléguées par le Dépositaire, liste des délégataires et sous- délégataires et identification des conflits d'intérêts susceptibles de résulter d'une telle délégation

Le Dépositaire est responsable de la garde des actifs (telle que définie à l'article 22.5 de la Directive 2009/65/CE modifiée par la Directive 2014/91/UE). Afin d'offrir les services liés à la conservation d'actifs dans un grand nombre de pays et de permettre aux OPCVM de réaliser leurs objectifs d'investissement, le Dépositaire a désigné des sous-conservateurs dans les pays où le Dépositaire n'aurait pas directement une présence locale. Ces entités sont listées

http://www.securitiesservices.societegenerale.com/upload/tx_bisgnews/Global_list_of_sub_custodians_for_S_GSS_2016_05.pdf.

En conformité avec l'article 22 bis 2. de la Directive UCITS V, le processus de désignation et de supervision des sous-conservateurs suit les plus hauts standards de qualité, incluant la gestion des conflits d'intérêt potentiels qui pourraient survenir à l'occasion de ces désignations. Le Dépositaire a établi une politique efficace d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts en conformité avec la réglementation nationale et internationale ainsi qu'aux standards internationaux.

La délégation des fonctions de garde du Dépositaire est susceptible d'entraîner des conflits d'intérêts. Ces derniers ont été identifiés et sont contrôlés. La politique mise en œuvre au sein du Dépositaire consiste en un dispositif qui permet de prévenir la survenance de situations de conflits d'intérêts et d'exercer ses activités d'une façon qui garantit que le Dépositaire agit toujours au mieux des intérêts des OPCVM. Les mesures de prévention consistent en particulier à assurer la confidentialité des informations échangées, à séparer physiquement les principales activités susceptibles d'entrer en conflit d'intérêts, à identifier et classer rémunérations et avantages monétaires et non-monétaires et à mettre en place des dispositifs et politiques en matière de cadeaux et d'évènements.

Les informations à jour relatives aux points précédents seront adressées à l'investisseur sur demande.

● **Commissaire aux comptes :**

- KPMG – Tour Eqho – 2 avenue Gambetta – 92066 Paris La Défense représenté par Mme Sévérine ERNEST

● **Commercialisateurs :**

- Dénomination ou raison sociale : EQUIGEST
- Forme juridique : Société anonyme ayant pour activité la gestion de portefeuille pour compte de tiers, agréée par l'AMF (anciennement COB) sous le numéro GP 99-20 en date du 3 août 1999.
- Siège social : 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 PARIS.

● **Délégataires:**

- **Gestionnaire comptable :**
- Dénomination ou raison sociale : SOCIETE GENERALE
- Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS
- Adresse postale : 189 rue d'Aubervilliers – 75886 PARIS Cedex 18

- **Conseillers:** Néant
- **Centralisateur des ordres de souscription et rachat sur délégation de la société de gestion :**
 - SOCIETE GENERALE - Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III – 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris
 - Adresse postale de la fonction de centralisation des ordres de souscription/rachat et tenue des registres : 32 rue du Champ-de-tir – 44000 Nantes.

II – MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

II.1 – Caractéristiques générales

- **Caractéristiques des parts:**
 - Nature du droit : Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs de l'OPCVM proportionnel au nombre de parts possédées.
 - Inscription à un registre : Les parts seront admises en Euroclear France et seront qualifiées de titres au nominatif avant leur admission et de titres au porteur dès leur admission. Les droits des porteurs de parts nominatives seront représentés par une inscription dans un registre tenu par le dépositaire et les droits des porteurs de parts au porteur seront représentés par une inscription au compte tenu par le dépositaire central (Euroclear France) en sous affiliation du conservateur.
 - Droits de vote : aucun droit de vote n'est attaché aux parts du fonds, les décisions étant prises par la société de gestion.
 - Forme des parts : au porteur ou au nominatif. Le FCP est admis en Euroclear France.
 - Décimalisation des parts : non ; parts entières.
- **Date de clôture de l'exercice** : Dernier jour de bourse de Paris du mois de juin
- **Date de clôture du 1^{er} exercice** : Dernier jour de bourse de Paris du mois de juin 2020

- **Indications sur le régime fiscal :**

La présente note détaillée n'a pas pour ambition de résumer les conséquences fiscales attachées, pour chaque investisseur, à la souscription, au rachat, à la détention ou à la cession de parts du FCP. Celles-ci varieront en fonction des lois et des usages en vigueur dans le pays de résidence, de domicile ou de constitution du porteur ainsi qu'en fonction de sa situation personnelle.

Les investisseurs sont tenus de s'informer eux-mêmes et, le cas échéant, de prendre tout conseil approprié auprès de leur conseil fiscal quant aux conséquences fiscales éventuellement attachées à la souscription, au rachat, à la détention ou à la cession de parts du FCP en vertu des lois applicables dans leur pays de résidence, de domicile ou de constitution du porteur.

Le FCP n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés en France. En application du principe de transparence fiscale, l'administration fiscale considère que le porteur est directement détenteur d'une fraction des instruments financiers et liquidités détenues dans le FCP. Les plus ou moins-values sont imposables, le cas échéant, entre les mains des porteurs du FCP.

II.2 – Dispositions particulières :

- Code ISIN : FR0013435112
- Code ISIN : FR0013435138

◆ **Classification :**

Actions Internationales

◆ **Objectif de gestion :**

Le FCP a pour objectif de réaliser une performance supérieure au marché des actions du secteur de l'immobilier sur un horizon de placement d'au moins cinq ans. Le FCP n'a pas d'indicateur de référence en raison d'une gestion totalement discrétionnaire.

◆ **Indicateur de référence :**

Le FCP n'a pas pour objectif de reproduire la performance d'un indice car le processus de gestion est fondé sur une sélection de titres par des critères fondamentaux en dehors de toute appartenance à un indice de marché. Les choix s'appuient sur des ratios fondamentaux de valorisation ou sur la détection de situations spéciales.

Aucun indice ne reflète exactement l'objectif de gestion mis en œuvre.

◆ **Stratégie d'investissement :**

1. Stratégie utilisée pour atteindre l'objectif de gestion :

Le FCP est exposé en permanence à 60% minimum aux actions, de toutes capitalisations, du secteur immobilier ou aux secteurs en lien avec l'immobilier en Europe. L'investissement porte sur des sociétés qui offrent, selon le gérant, une visibilité satisfaisante, une structure financière saine et un potentiel d'appréciation du capital sur le long terme.

Le gestionnaire porte une attention particulière à la liquidité du titre.

L'exposition au risque de change pour les devises autres que celle de la zone euro sera systématiquement couverte au moyen de contrats de change à terme.

Dans la limite d'une fois l'actif, le gérant se réserve la possibilité d'utiliser des futures sur indice pour couvrir ou dynamiser le portefeuille en cas de fortes variations des marchés boursiers. De même, le gérant pourra utiliser des options sur actions afin de réduire ou augmenter l'exposition sur un titre en fonction de ses anticipations sur l'évolution du cours du sous-jacent dans la limite de 10% maximum de l'actif.

Le FCP peut être investi jusqu'à 40% maximum de son actif dans tout type d'instruments monétaires et d'obligations émises par des entreprises publiques ou privées de toutes notations.

Le processus de gestion de l'OPCVM respecte la politique d'investissement responsable d'Equigest. Il applique d'une part une politique d'exclusions ciblées sur certains secteurs d'activité et une sélection de titres en évitant ceux émis par des groupes présentant des risques extra-financiers importants (le détail de cette politique d'investissement responsable est disponible sur le site www.equigest.fr) L'OPCVM est soumis à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque.

2. Principales catégories d'actifs utilisés (hors dérivés intégrés) :

● **Actions :**

Le FCP investit au minimum 60% de son actif dans des titres de sociétés du secteur immobilier ou en lien avec le secteur immobilier en Europe de toutes capitalisations. L'exposition aux petites capitalisations boursières (<1 milliard) est limitée à 50% maximum de l'actif net.

● **Titres de créances et instruments du marché monétaire :**

Le FCP peut être investi jusqu'à 40% maximum de son actif dans tout type d'instruments monétaires et d'obligations émises par des entreprises publiques ou privées de toutes notations: obligations à taux fixes, à taux variables ou révisables, obligations indexées et obligations convertibles.

La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit pour évaluer la qualité de crédit des actifs en portefeuille.

● **Actions ou parts d'autres OPCVM ou FIA:**

Le FCP peut investir jusqu'à 10% de son actif net en parts ou actions d'OPCVM suivants :

- OPCVM européens dont français
- FIA français ou étrangers répondant aux 4 critères définis par l'article R 214-13 du COMOFI

Le FCP peut notamment souscrire dans des OPCVM ou FIA français gérés par Equigest pour la gestion de sa trésorerie ou pour la diversification du risque.

3. Instruments dérivés :

Dans la limite d'une fois l'actif, le gestionnaire pourra investir sur les instruments de dérivés suivants :

- Nature des marchés d'intervention :

- réglementés ;
- organisés ;
- de gré à gré.

- Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- action ;
- taux ;
- change ;
- crédit ;
- autres risques.

- Nature des interventions, l'ensemble des opérations devant être limitées à la réalisation de l'objectif de gestion :

- couverture ;
- exposition ;
- arbitrage ;
- autre nature.

- Nature des instruments utilisés :

- futures ;
- options ;
- change à terme ;
- swaps ;
- dérivés de crédit ;

autre nature.

4. Titres intégrant des dérivés :

Le FCP peut détenir des obligations convertibles, OBSAR, ORA et autres instruments dérivés.

5. Dépôts :

Le FCP n'effectuera pas de dépôts.

6. Emprunts d'espèces :

Dans le cas de son fonctionnement normal, le FCP peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours dans ce cas à l'emprunt d'espèces, dans la limite de 10% de son actif net.

7. Opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres :

Néant.

◆ **Profil de risque :**

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

- Risque de perte en capital : Le fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection. Il se peut donc que le capital investi ne soit pas intégralement restitué.
- Risque action: La variation du cours des actions peut avoir un impact négatif sur la valeur liquidative du FCP. En période de baisse du marché des actions, la valeur liquidative de l'OPCVM pourra être amenée à baisser.
Par ailleurs, la performance du fonds dépendra des sociétés choisies par le gérant. Il existe un risque que le gérant ne sélectionne pas les sociétés les plus performantes.
- Risque sectoriel : Il s'agit du risque lié à la concentration du portefeuille dans le secteur des valeurs immobilières. En cas de baisse de ce secteur, la valeur liquidative du FCP pourra baisser en conséquence.
- Risque lié aux petites et moyennes capitalisations : Sur ces marchés, le volume des titres cotés en bourse est réduit, les mouvements de marché sont donc plus marqués à la baisse, et plus rapides que sur les grandes capitalisations. La valeur liquidative du FCP peut donc baisser plus rapidement et plus fortement.
- Risques liés aux investissements en obligations convertibles : La valeur des obligations convertibles dépend de plusieurs facteurs : niveau de taux d'intérêt, évolution du prix des actions sous-jacentes, évolution du prix du dérivé intégré dans l'obligation convertible. Ces différents éléments peuvent entraîner une baisse de la valeur liquidative du FCP.
- Risque de crédit : Il correspond au risque pouvant résulter du défaut ou de la dégradation de la qualité de crédit d'un émetteur d'instrument de taux. La valeur des instruments de taux peut baisser et entraîner une baisse de la valeur liquidative du fonds.

- Risque de taux : Il correspond au risque lié à une remontée des taux des marchés obligataires, qui provoque une baisse des cours des obligations et par conséquent une baisse de la valeur liquidative du FCP.
- Risque de contrepartie : Il correspond au risque de pertes encourues en raison de la défaillance d'un intervenant de marché ou de son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles et à honorer ses engagements. Cette défaillance peut faire baisser la valeur liquidative du fonds.
- Risque de change : Le risque de change est lié à l'exposition, via ses investissements et par ses interventions sur les instruments financiers à terme, à une devise autre que celle de valorisation du fonds.
- Risque lié aux produits dérivés : Le FCP peut avoir recours à des instruments dérivés. Le recours aux contrats financiers pourra induire un risque de baisse de la valeur liquidative plus significative et rapide que celle des marchés sur lesquels le fonds est investi.
- Risque en matière de durabilité : il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. La valeur des investissements tant de taux qu'actions pourra baisser si un de ces évènements se réalise.

◆ **Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type :**

Tous souscripteurs et notamment les souscripteurs souhaitant bénéficier des évolutions du marché de la zone internationale de l'immobilier coté et qui sont conscients des risques inhérents aux marchés actions.

La Part F est réservée au fondateur du fonds.

La Part I est destinée à tous souscripteurs

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans ce FCP dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il 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 au contraire de privilégier un investissement prudent. Il est fortement recommandé aux souscripteurs de diversifier leurs investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de ce fonds commun de placement.

◆ **Durée de placement recommandée :**

Supérieure à cinq ans.

◆ **Modalités de détermination et d'affectation des revenus :**

Résultat net :

Part F : distribution des revenus

Part I : capitalisation des revenus

Plus-Values nettes réalisées :

Part F : capitalisation des revenus

Part I : capitalisation des revenus

Fréquence de distribution :

Part F : distribution annuelle

Part I : sans objet

◆ **Caractéristiques des parts :**

La devise des parts est l'Euro (€).

◆ **Modalités de souscription et de rachat :**

Les souscriptions et les rachats sont centralisés chez le dépositaire, Société Générale – 32, rue du Champ de Tir – 44000 Nantes, tous les jours jusqu'à 11 heures 30 (heure de Paris) et exécutés sur la base de la valeur liquidative de ce même jour. Les règlements afférents aux souscriptions et rachats interviennent en J+3.

La valeur liquidative est calculée chaque jour à l'exception des jours fériés français et des jours de fermeture des marchés français (application du calendrier d'Euronext Paris SA).

Les ordres sont exécutés conformément au tableau ci-dessous :

J ouvré	J ouvré	J ouvré : jour d'établissement de la VL	J ouvré (calcul) J+1 ouvré (publication)	J+3 ouvrés	J+3 ouvrés
Centralisation avant 11h30 des ordres de souscription	Centralisation avant 11h30 des ordres de rachat	Exécution de l'ordre au plus tard en J	Calcul et publication de la valeur liquidative	Règlement des souscriptions	Règlement des rachats

Lieu et modalités de publication ou de communication de la valeur liquidative : la valeur liquidative du FCP est disponible dans les locaux de la société de gestion.

Dispositif de plafonnement des rachats à titre provisoire (« Gates ») :

• Description du dispositif :

Lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigeraient et si l'intérêt des porteurs le commandait, la Société de Gestion pourrait être amenée à plafonner, à titre provisoire, les rachats de parts afin d'étaler les demandes de rachats des porteurs du Fonds sur plusieurs valeurs liquidatives, dès lors qu'elles excèderaient un certain niveau déterminé de manière objective.

Le dispositif de plafonnement des rachats pourrait être déclenché lorsque les demandes de rachats dépasseraient un seuil de 5% (rachats nets des souscriptions rapportés au dernier actif net d'inventaire connu).

Il est précisé que ce dispositif ne sera pas déclenché de manière systématique.

En effet, si les conditions de liquidités le permettaient, la Société de Gestion pourrait décider d'honorer les rachats au-delà de ce seuil et exécuter ainsi partiellement ou totalement les ordres qui

pourraient être bloqués.

Ce dispositif de plafonnement des rachats à titre provisoire serait échelonné, en tout état de cause, sur un nombre maximal de vingt (20) valeurs liquidatives sur une durée de trois (3) mois.

Les opérations de souscription et de rachat, pour un même nombre de parts, sur la base de la même valeur liquidative et pour un même porteur ou ayant droit économique (dites opérations d'aller-retour) ne sont pas impactées par le dispositif de plafonnement des rachats.

- Description de la méthode employée :

Il est rappelé aux porteurs du Fonds que le seuil de déclenchement du dispositif de plafonnement des rachats correspond au rapport entre :

- ✓ la différence constatée, à une même date de centralisation, entre le nombre de parts du Fonds dont le rachat est demandé ou le montant total de ces rachats, et le nombre de parts du Fonds dont la souscription est demandée ou le montant total de ces souscriptions ; et
- ✓ l'actif net ou le nombre total des parts du Fonds.

Le Fonds disposant plusieurs catégories de parts, le seuil de déclenchement de ce dispositif sera le même pour toutes les catégories de parts du Fonds.

Le seuil au-delà duquel le plafonnement des rachats sera déclenché se justifie au regard de la périodicité de calcul de la valeur liquidative de l'OPC, de son orientation de gestion et de la liquidité des actifs qu'il détient.

Ce dernier est précisé dans le règlement de l'OPC et s'applique sur les rachats centralisés pour l'ensemble de l'actif de l'OPC et non de façon spécifique selon les catégories de parts de l'OPC.

- Modalités d'information des porteurs :

En cas d'activation du dispositif du plafonnement des rachats, l'ensemble des porteurs du Fonds sera informé par tout moyen, à travers le site internet de la Société de Gestion (www.equigest.fr).

S'agissant des porteurs du Fonds dont les ordres n'auraient pas été exécutés, ces derniers seront informés, de manière particulière, dans les plus brefs délais après la date de centralisation par leur teneur de compte.

- Traitement des ordres non exécutés :

Ces derniers seront automatiquement reportés sur la valeur liquidative suivante et ne seront pas prioritaires sur les nouveaux ordres de rachat passés pour exécution sur la valeur liquidative suivante.

En tout état de cause, les ordres de rachat non exécutés et automatiquement reportés ne pourront faire l'objet d'une révocation de la part des porteurs du Fonds concernés.

Exemple permettant d'illustrer le mécanisme mis en place :

A titre d'exemple, si les demandes de rachats nets représentent 10% de l'OPCVM alors que le seuil de déclenchement est fixé à 5% de l'actif net, la société de gestion peut décider d'honorer les demandes de rachats jusqu'à 7,5% de l'actif net en respectant le principe d'équité de traitement, et donc exécuter 75% des demandes de rachats au lieu de 50% si elle appliquait strictement le plafonnement à 5%.

- ◆ **Frais et commissions :**

Les frais de fonctionnement et de gestion sont directement imputés au compte de résultat du FCP lors du calcul de chaque valeur liquidative.

Les coûts juridiques exceptionnels liés au recouvrement éventuel de créances sont hors champ des blocs de frais évoqués ci-dessous.

Commission de souscription et de rachat :

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le prix de souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement. Les commissions acquises à l'OPCVM servent à compenser les frais supportés par l'OPCVM pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la société de gestion, au commercialisateur, etc.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux barème
Commission de souscription non acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative x nombre de parts	Part F : 4% maximum Part I : 1% maximum
Commission de souscription acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative x nombre de parts	0,00%
Commission de rachat non acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative x nombre de parts	Part F : Néant Part I : 1% maximum
Commission de rachat acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative x nombre de parts	0,00%

Frais de fonctionnement et de gestion

Ces frais recouvrent tous les frais facturés directement à l'OPCVM, à l'exception des frais de transactions. Les frais de transactions incluent les frais d'intermédiation (courtages, impôts de bourse, etc....) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue notamment par le dépositaire et la société de gestion.

Aux frais de fonctionnement et de gestion peuvent s'ajouter :

- des commissions de surperformance. Celles-ci rémunèrent la société de gestion dès lors que l'OPCVM a dépassé ses objectifs. Elles sont donc facturées à l'OPCVM ;
- des commissions de mouvement facturées à l'OPCVM ;
- des coûts liés aux opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPCVM, se reporter à la partie frais du Document d'Informations Clés (DIC).

	Frais facturés à l'OPCVM	Assiette	Taux / barème
1	Frais de gestion financière et frais administratifs externes à la société de gestion	Actif net	Part F : 0.50% TTC maximum Part I : 0.80% TTC maximum
2	Frais indirects maximum (commissions et frais de gestion)	Actif net	(*)
3	Commissions de mouvement	Prélèvement sur chaque transaction	
	Société de gestion :		0,20% TTC maximum sur les

	Dépositaire (1) :		actions rien sur les autres valeurs mobilières De 4 à 60 € TTC (selon le pays)
4	Commission de surperformance	Actif net	10% TTC de la performance absolue nette des frais fixes au-delà de 8% annualisé sur la part I uniquement En cas de sous performance, il y aura une reprise de provisions à hauteur des dotations. Ces frais sont ajustés à chaque calcul de la valeur liquidative et sont prélevés à la clôture de l'exercice du FCP.

(*) Le fonds peut investir jusqu'à 10% de son actif dans d'autres OPC.

(1) Pour l'exercice de sa mission, le dépositaire agissant en sa qualité de conservateur de l'OPCVM pratique une tarification fixe ou forfaitaire par opération selon la nature des titres, des marchés et des instruments financiers traités.

Toute facturation supplémentaire payée à un intermédiaire est répercutée en totalité à l'OPCVM et est comptabilisée en frais de transaction en sus des commissions prélevées par le dépositaire.

Modalités de calcul de la commission de surperformance (pour la part I uniquement)

Des frais de gestion variables seront prélevés au profit de la société de gestion selon les modalités détaillées ci-dessous :

Période de cristallisation de la commission de surperformance

La période de cristallisation, à savoir la fréquence à laquelle la commission de surperformance provisionnée le cas échéant, doit être payée à la société de gestion est de douze mois.

Elle s'étend du 1er juillet au 30 juin. Exceptionnellement, la première période s'étendra de la date d'initiation du fonds à la date de clôture de l'exercice suivant.

Période de référence de la performance

La période de référence de la performance est la période au cours de laquelle la performance est mesurée et comparée à celle de l'indicateur de référence et à l'issue de laquelle il est possible de réinitialiser le mécanisme de compensation de la sous-performance (ou performance négative) passée. Cette période est fixée à 5 ans.

Indicateur de référence

Le seuil de performance annualisé de référence est de 8%. L'indicateur de référence est donc un indice fictif dont la performance annuelle est calculée comme suit :

$$= \frac{\text{Performance depuis le début de l'année à date } J}{\text{Nombre de jours écoulés depuis la date de clôture du dernier exercice écoulé}} \times 8\%$$

365

Méthode de calcul

La commission de surperformance est provisionnée à chaque valeur liquidative.

La provision de commission de surperformance est ajustée à l'occasion de chaque calcul de la valeur liquidative, sur la base de 10% TTC de la surperformance de l'OPC par rapport à l'Indicateur de Référence. Le dépassement de l'indicateur de référence assure une performance positive de l'OPC.

Dans le cas d'une sous-performance de l'OPC par rapport à l'Indicateur de Référence, cette provision est réajustée par le biais de reprises sur provisions. Les reprises de provisions sont plafonnées à hauteur des dotations existantes

La méthodologie appliquée pour le calcul de la commission de surperformance s'appuie sur la méthode de calcul de « l'actif fictif » qui permet de simuler un actif fictif subissant les mêmes conditions de souscriptions et rachats que l'OPC original, incrémenté de la performance de l'Indicateur de Référence. Cet actif fictif est ensuite comparé à la performance de l'actif réel de l'OPC. La différence entre les deux actifs donne donc la surperformance de l'OPC par rapport à son Indicateur de Référence.

Prélèvement de la commission de surperformance et période de rattrapage

En cas de surperformance de l'OPC à l'issue de la période de cristallisation et de performance positive de l'OPCVM, la société de gestion perçoit les commissions provisionnées et une nouvelle période de cristallisation démarre.

En cas de sous-performance de l'OPC par rapport à son indice de référence à l'issue de la période de cristallisation aucune commission n'est perçue et la période de cristallisation initiale est allongée de 12 mois (période de rattrapage) afin que cette sous-performance soit compensée avant que des commissions de surperformance ne deviennent exigibles à nouveau. La période d'observation initiale peut ainsi être allongée jusqu'à 5 ans (période de référence).

En cas de rachat de parts, s'il y a une provision pour commission de surperformance, la partie proportionnelle aux parts remboursées est versée à la société de gestion.

Exemple

Exemple de calcul de la commission de surperformance, indépendamment de la part considérée :

Exemple de calcul de la commission de surperformance												
	1er	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e	11e	12e
	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice
Performance nette des frais de gestions courants de la part OPCVM	10%	7%	20%	-2%	15%	20%	0%	9%	10%	5%	9%	11%
Seuil de performance à dépasser	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Surperformance sur l'exercice	2%	-1%	12%	-10%	7%	12%	-8%	1%	2%	-3%	1%	3%
Durée de la période de référence	1	1	2	1	2	3	1	2	3	4	5	3
Surperformance sur la période de référence	2%	-1%	11%	-10%	-3%	9%	-8%	-7%	-5%	-8%	-7%	1%
Sous-performance accumulée à compenser l'année suivante	0%	-1%	0%	-10%	-3%	0%	-8%	-7%	-5%	-8%	-2%	0%
Commission de surperformance payée	0,20%	0,00%	1,10%	0,00%	0,00%	0,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%

Calculs simplifiés aux fins d'illustration de la méthode

Cas simple du paiement de la commission sur une période de référence d'une année

Au premier exercice, la surperformance de 2% permet de payer 0,2% de commission de surperformance.

Cas du paiement de la commission l'année suivant une sous-performance

Au deuxième exercice la sous-performance de -1% vient augmenter la provision de sous-performance de -1%. Cette sous-performance provisionnée est compensée en année trois par 12% de surperformance qui déclenchent le paiement de la commission de surperformance sur 11% après déduction des 1% provisionnés. Les sous-performances accumulées à compenser sont alors portées à 0%.

Cas d'une période de référence du calcul de la performance de trois ans

Au cinquième exercice, la sous-performance provisionnée en début d'exercice de -10% n'est

totalemment compensée par la surperformance de 7% réalisée sur l'année. La provision de sous-performance accumulée est alors portée à -3% sans qu'une commission de surperformance ne soit payée. Au sixième exercice, la surperformance de 12% compense les -3% provisionnés précédemment et permet une surperformance sur une période de 3 ans de 9% ce qui permet le paiement d'une commission de surperformance de 0,9%.

Cas pratique d'une sous performance non compensée sur une période de référence de cinq ans

Au onzième exercice, la sous-performance creusée en année sept n'a jamais été compensée : la surperformance calculée sur 5 ans s'élève à -7% et ne permet pas le paiement d'une commission de surperformance. Au douzième exercice, la sous-performance de l'année sept n'est plus prise en compte car la durée de la période de référence pour le calcul de la surperformance est limitée à 5 ans. Le calcul se fait ici sur une période de 3 ans avec une sous performance accumulée à compenser en début d'exercice de -2% (-3% en année dix et 1% en année onze). Cette dernière est compensée en année douze grâce à une surperformance de 3% sur l'exercice qui permet une surperformance d'1% sur 3 ans et donc le paiement d'une commission de surperformance.

Procédure de choix des intermédiaires :

Les intermédiaires financiers sont sélectionnés par la société de gestion dans le respect des principes de " best execution", ils sont choisis par les gérants de manière objective et documentée et approuvés collégialement par l'ensemble de la gestion et de la direction. Cette sélection est faite sous le contrôle du comité d'audit de la société.

Les intermédiaires font l'objet d'une grille d'évaluation spécifique

III – INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL

La distribution du FCP est effectuée par la société EQUIGEST – 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

La diffusion de l'information est faite par la société EQUIGEST – 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris. La valeur liquidative est publiée sur le site internet d'Equigest : www.equigest.fr

Les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite du porteur auprès de :

EQUIGEST – 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris

Le prospectus est disponible sur le site : www.equigest.fr

Lieu et mode de publication de la valeur liquidative : EQUIGEST – 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

Toutes les demandes de souscriptions et de rachats sur l'OPCVM sont centralisées auprès de la Société Générale.

IV – REGLES D'INVESTISSEMENT

Ratios réglementaires applicables à l'OPCVM : le FCP respecte les règles d'investissement du Code Monétaire et Financier (partie réglementaire) applicables aux OPCVM.

V – RISQUE GLOBAL

Le FCP calcule son risque global via la méthode du calcul de l'engagement (anciennement méthode linéaire).

VI – REGLES D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS

EQUIGEST a confié les prestations de valorisation relatives au portefeuille géré à Société Générale. EQUIGEST reste responsable de la bonne valorisation des instruments financiers.

Le FCP est valorisé en cours de clôture.
La devise de valorisation du FCP est l'Euro.

Le FCP s'est conformé aux règles et méthodes comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment au plan comptable des OPCVM.

Pour la détermination des valeurs liquidatives, le portefeuille est évalué selon les règles suivantes :

- **Les actions** : elles sont valorisées au cours de clôture
- **Les obligations** : elles sont valorisées sur la base de moyennes de prix contribués.
- **Les parts ou actions d'OPCVM** sont évalués à la dernière valeur liquidative connue.
- **Les titres de créances négociables et assimilés** sont évalués :
Les titres de créances négociables dont la durée de vie est inférieure à 3 mois sont valorisés au taux de négociation d'achat. Un amortissement de la décote ou de la surcote est pratiqué de façon linéaire sur la durée de vie du TCN. Les titres de créances négociables dont la durée de vie est supérieure à 3 mois sont valorisés au taux de marché, sauf ceux qui sont couverts par des swaps.
- **Les acquisitions temporaires de titres** :
Les titres pris en pension sont valorisés selon les conditions du contrat d'origine.
- **Méthode de comptabilisation** :
Les revenus sont comptabilisés selon la méthode du coupon encaissé.
Les entrées en portefeuille sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, frais exclus, et les sorties à leur prix de cession, frais exclus.

VII – REMUNERATION

La politique de rémunération de la société de gestion est compatible avec une gestion saine et efficace des risques et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des OPC que la société de gestion gère.
Les détails de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet : www.equigest.fr. Une copie manuscrite de cette politique de rémunération est disponible gratuitement sur demande.

Date de dernière mise à jour du prospectus : 12/12/2023

FONDS COMMUN DE PLACEMENT : EQUI-PROPERTY

RÈGLEMENT

TITRE I

ACTIFS ET PARTS

ARTICLE 1 - PARTS DE COPROPRIÉTÉ

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du FCP. Chaque porteur de part dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du FCP proportionnel au nombre de parts possédées.

La durée du FCP est de 99 ans à compter de sa création sauf cas de dissolution anticipée ou de la prorogation prévue au présent règlement.

Les parts pourront fractionnées sur décision du conseil d'administration de la société de gestion ou de son Président, en dixièmes, ou centièmes, ou millièmes, ou dix-millièmes, dénommées fractions de parts.

Les dispositions du règlement réglant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du règlement relatives aux parts s'appliquent aux fractions de parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Enfin, le Conseil d'administration de la société de gestion ou son Président peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux porteurs en échange des parts anciennes.

ARTICLE 2 - MONTANT MINIMAL DE L'ACTIF

Il ne peut être procédé au rachat des parts si l'actif du FCP devient inférieur à 300.000 euros ; lorsque l'actif demeure pendant trente jours inférieur à ce montant, la société de gestion prend les dispositions nécessaires afin de procéder à la liquidation de l'OPCVM concerné, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article 411-16 du règlement général de l'AMF (mutation de l'OPCVM).

ARTICLE 3 - ÉMISSION ET RACHAT DES PARTS

Les parts sont émises à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Les souscriptions et les rachats sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus.

Les parts de fonds commun de placement peuvent faire l'objet d'une admission à la cote selon la réglementation en vigueur.

Les souscriptions doivent être intégralement libérées le jour du calcul de la valeur liquidative. Elles peuvent être effectuées en numéraire et/ou par apport de valeurs mobilières. La société de gestion a le droit de refuser les valeurs proposées et, à cet effet, dispose d'un délai de sept jours à partir de leur dépôt pour faire connaître sa décision. En cas d'acceptation, les valeurs apportées sont évaluées selon les règles fixées à l'article 4 et la souscription est réalisée sur la base de la première valeur liquidative suivant l'acceptation des valeurs concernées.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire, sauf en cas de liquidation du fonds lorsque les porteurs de parts ont signifié leur accord pour être remboursés en titres. Ils sont réglés par le teneur de compte émetteur dans un délai maximum de cinq jours suivant celui de l'évaluation de la part.

Toutefois, si, en cas de circonstances exceptionnelles, le remboursement nécessite la réalisation préalable d'actifs compris dans le fonds, ce délai peut être prolongé, sans pouvoir excéder 30 jours.

Sauf en cas de succession ou de donation-partage, la cession ou le transfert de parts entre porteurs, ou de porteurs à un tiers, est assimilé (e) à un rachat suivi d'une souscription ; s'il s'agit d'un tiers, le montant de la cession ou du transfert doit, le cas échéant, être complété par le bénéficiaire pour atteindre au minimum celui de la souscription minimale exigée par le prospectus.

En application de l'article L.214-8-7 du code monétaire et financier, le rachat par le FCP de ses parts, comme l'émission de parts nouvelles, peuvent être suspendus, à titre provisoire, par la société de gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des porteurs le commande.

Lorsque l'actif net du FCP (ou le cas échéant, d'un compartiment) est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des parts ne peut être effectué (sur le compartiment concerné, le cas échéant).

En application de l'article L. 214-8-7 du code monétaire et financier, lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des porteurs le commande, la Société de Gestion pourra plafonner, à titre provisoire, les rachats de parts afin d'étaler les demandes de rachats des porteurs du Fonds sur plusieurs valeurs liquidatives, dès lors qu'elles excèdent un certain niveau déterminé de manière objective.

Si les conditions de liquidité le permettent, la société de gestion pourrait décider de ne pas déclencher le dispositif de plafonnement des rachats et exécuter ainsi partiellement ou totalement les ordres qui pourraient être bloqués.

Les modalités de fonctionnement du mécanisme de plafonnement et d'information des porteurs sont décrites dans le prospectus du Fonds.

ARTICLE 4 - CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Le calcul de la valeur liquidative de la part est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans la note détaillée du prospectus.

Les apports en nature ne peuvent comporter que les titres, valeurs ou contrats admis à composer l'actif des OPCVM ; ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

TITRE II

FONCTIONNEMENT DU FONDS

ARTICLE 5 - LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion du fonds est assurée par la société de gestion conformément à l'orientation définie pour le fonds.

La société de gestion agit en toutes circonstances pour dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le fonds.

ARTICLE 5 Bis - RÈGLES DE FONCTIONNEMENT

Les instruments et dépôts éligibles à l'actif de l'OPCVM ainsi que les règles d'investissement sont décrits dans le prospectus.

ARTICLE 6 - LE DÉPOSITAIRE

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement par la société de gestion confiées. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion de portefeuille. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 7 - LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes est désigné pour six exercices, après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, par l'organe de gouvernance de la société de gestion.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

1° A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;

2° A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;

3° A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Il contrôle la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le conseil d'administration ou le directoire de la société de gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Il atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

ARTICLE 8 - LES COMPTES ET LE RAPPORT DE GESTION

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du fonds (le cas échéant, relatif à chaque compartiment) pendant l'exercice écoulé.

La société de gestion établit, au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du dépositaire, l'inventaire des actifs de l'OPC.

La société de gestion tient ces documents à la disposition des porteurs de parts dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit ; ces documents sont soit transmis par courrier, à la demande expresse des porteurs de parts, soit mis à leur disposition à la société de gestion.

TITRE III

MODALITÉS DE D'AFFECTION DES RÉSULTATS

ARTICLE 9 – Modalités d'affectation du résultat et des sommes distribuables

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, jetons de présence ainsi que tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille du fonds majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué des frais de gestion et de la charge des emprunts.

Les sommes distribuables sont égales :

- 1) au résultat net de l'exercice augmenté des reports à nouveau et majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation des revenus afférents à l'exercice clos ;
- 2) aux plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercice antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

La Société de Gestion a opté pour la coexistence au sein du fonds de deux modalités d'affectation des revenus : les parts faisant l'objet d'une distribution annuelle du résultat net ; la part faisant l'objet d'une capitalisation des revenus.

TITRE IV

FUSION - SCISSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 10 - FUSION - SCISSION

La société de gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le fonds à un autre O.P.C.V.M., soit scinder le fonds en deux ou plusieurs autres fonds communs.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'après que les porteurs en ont été

avisés. Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

ARTICLE 11 - DISSOLUTION - PROROGATION

Si les actifs du fonds (ou le cas échéant, du compartiment) demeurent inférieurs, pendant trente jours, au montant fixé à l'article 2 ci-dessus, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et procède, sauf opération de fusion avec un autre fonds commun de placement, à la dissolution du fonds (ou le cas échéant, du compartiment).

La société de gestion peut dissoudre par anticipation le fonds (ou le cas échéant, du compartiment); elle informe les porteurs de parts de sa décision et à partir de cette date les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La société de gestion procède également à la dissolution du fonds (ou le cas échéant, du compartiment) en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonctions du dépositaire, lorsqu'aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du fonds, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La société de gestion informe l'Autorité des Marchés Financiers par courrier de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à l'Autorité des Marchés Financiers le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un fonds peut être décidée par la société de gestion en accord avec le dépositaire. Sa décision doit être prise au moins 3 mois avant l'expiration de la durée prévue pour le fonds et portée à la connaissance des porteurs de parts et de l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE 12 - LIQUIDATION

En cas de dissolution, la société de gestion assume les fonctions de liquidateur ; à défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de toute personne intéressée. Ils sont investis à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les porteurs de parts en numéraire ou en valeurs.

Le Commissaire aux comptes et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

TITRE V

CONTESTATION

ARTICLE 13 - COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE

Toute contestation relative au FCP qui peut s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la société de gestion ou le dépositaire, est soumise à la juridiction des tribunaux compétents.

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui **dresse une liste d'activités économiques durables** sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Informations précontractuelles concernant les produits financiers visés à l'article 8, paragraphe 1, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6 du règlement (UE) 2020/852

Nom du produit :
EQUI PROPERTY

Identifiant de l'entité juridique (LEI) :
969500NNETDB79A2DO97

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

●● <input type="checkbox"/> OUI	●● <input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : %	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de % d'investissements durables.
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : %	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le fonds promeut les sociétés dont les risques extra-financiers sont plus modérés que ceux des sociétés dans lesquelles il peut investir, en se référant aux caractéristiques E, S et G fournies par l'agence de notation extra-financière MSCI ESG.

Les données E concernant l'environnement tiennent compte du changement climatique, du capital naturel, du traitement de la pollution et des déchets, et de la prise en compte des opportunités environnementales par les sociétés.

Les données S concernant le social/sociétal tiennent compte du capital humain, de la gestion de qualité des produits et services fournis, des relations avec les parties prenantes, et de la prise en compte des opportunités sociales par les sociétés.

Les données G concernant la gouvernance tiennent compte de la composition des conseils d'administration, de la politique de rémunération, de l'actionnariat, de la comptabilité, de l'éthique des affaires et de la transparence fiscale.

Dans le jugement, les risques extra-financiers qui sont estimés être les plus menaçants sont surpondérés par rapport à ceux qui le sont moins, pour éviter un effet de moyenne qui ferait disparaître les risques importants.

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés sont ceux retenus par MSCI ESG dans l'établissement du score environnemental et du score social/sociétal. En particulier pour l'environnemental, MSCI ESG regarde les aspects de changement climatiques, de capital naturel, de pollution/déchets, et d'opportunités environnementales (technologies propres/immeubles verts, énergies renouvelables). Pour le sociétal, MSCI ESG regarde les questions liées au capital humain, aux engagements « produit », au dialogue des parties prenantes, et aux opportunités sociales.

● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Le fonds n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables, même de façon partielle.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Le fonds n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables, même de façon partielle

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le fonds prend en compte l'ensemble des facteurs E, S et G. Les incidences négatives sur l'environnement ou le sociétal sont donc systématiquement prises en considération au moment de la sélection d'un émetteur. Cependant, le fonds ne fait pas de synthèse de ces incidences.


Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Le fonds n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables.

La Taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important », selon lequel les investissements alignés sur la Taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la Taxonomie de l'UE et s'accompagnent de critères de l'UE bien particuliers.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière de durabilité environnementale des activités économiques. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne tiennent pas compte des critères de l'UE en matière de durabilité environnementale des activités économiques.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important à des objectifs environnementaux ou sociaux.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liées aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Ce produit financier prend-il en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ?



Oui

Non

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

Le FCP est exposé en permanence à 60% minimum aux actions, de toutes capitalisations, du secteur immobilier ou aux secteurs en lien avec l'immobilier en Europe. L'investissement porte sur des sociétés qui offrent, selon le gérant, une visibilité satisfaisante, une structure financière saine et un potentiel d'appréciation du capital sur le long terme.

Le gestionnaire porte une attention particulière à la liquidité du titre.

L'exposition au risque de change pour les devises autres que celle de la zone euro sera systématiquement couverte au moyen de contrats de change à terme.

Dans la limite d'une fois l'actif, le gérant se réserve la possibilité d'utiliser des futures sur indice pour couvrir ou dynamiser le portefeuille en cas de fortes variations des marchés boursiers. De même, le gérant pourra utiliser des options sur actions afin de réduire ou augmenter l'exposition sur un titre en fonction de ses anticipations sur l'évolution du cours du sous-jacent dans la limite de 10% maximum de l'actif.

Le FCP peut être investi jusqu'à 40% maximum de son actif dans tout type d'instruments monétaires et d'obligations émises par des entreprises publiques ou privées de toutes notations.

Le process de gestion de l'OPCVM respecte la politique d'investissement responsable d'Equigest. Il applique d'une part une politique d'exclusions ciblées sur certains secteurs d'activité et une sélection de titres en évitant ceux émis par des groupes présentant des risques extra-financiers importants

L'OPCVM est soumis à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La sélection ESG des émetteurs se fait en regardant les notations de l'entité opérationnelle la plus représentative d'un groupe, souvent l'entité cotée, et en ne retenant que ceux qui ont une notation MSCI ESG supérieure ou égale à la notation la plus basse acceptée (BB).

Les émetteurs retenus doivent également respecter la politique d'exclusion d'Equigest (exclusions légales, sectorielles sur le tabac, les jeux d'argent, le charbon thermique au-delà de 10% du CA).

Une proportion de 30% d'émetteurs non notés ESG est acceptée pour tenir compte de l'indisponibilité de données ESG sur certaines sociétés non cotées qui émettent des titres obligataires.

Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Il n'y a pas de taux minimal d'engagement.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Au travers du prestataire MSCI ESG, sont regardés les éléments suivants :

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- Gouvernance d'entreprise avec
 - Suivi du conseil d'administration
 - Suivi des rémunérations des dirigeants
 - Propriété de l'entreprise
 - Comptabilité
- Comportement de l'entreprise
 - Ethique des affaires
 - Ethique fiscale



Quelle est l'allocation d'actifs prévue pour ce produit financier ?

Au moins 70% des titres détenus par le fonds font l'objet d'une analyse ESG et d'une notation, donc sont alignés au regard des caractéristiques E et S. Aucun actif n'est aligné de façon volontaire sur des objectifs durables

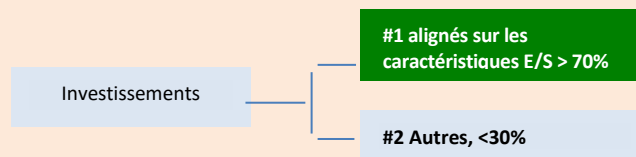
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les **activités alignées sur la taxinomie** sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (Opex)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

La catégorie #2 Autres comprend les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales, ni qualifiés d'investissements durables.

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Le gérant pourra intervenir sur les marchés dérivés dans un but de couverture et/ou d'exposition au risque actions (surexposition plafonnée à 10% de l'actif net) et taux (sans surexposition).

Ils font partie intégrante de la stratégie d'investissement.

Ces instruments pourront également servir à effectuer des ajustements dans le portefeuille en cas de mouvements de souscription/rachat importants.

L'éventuelle utilisation de dérivés n'a pas vocation à atteindre des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le fonds.



Dans quelle mesure, au minimum, les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxinomie de l'UE ?


Ce fonds qui n'a pas d'engagement en termes d'investissement durable ne cherche pas d'alignement sur la Taxinomie. Equigest estime préférable, par mesure de prudence et par manque de données, d'indiquer que le pourcentage d'investissement du fonds dans des activités alignées sur les objectifs environnementaux et sociaux de la Taxinomie représente 0% de l'actif net du Fonds, à la date de la présente annexe.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



● **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Equigest estime préférable, par mesure de prudence et par manque de données, d'indiquer que le pourcentage d'investissement du fonds dans des activités alignées sur les objectifs environnementaux et sociaux de la Taxonomie représente 0% de l'actif net du Fonds, à la date de la présente annexe.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.



● **Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

Le fonds n'a pas pour objet de sélectionner des investissements durables.



● **Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Le fonds n'a pas pour objet de sélectionner des investissements durables.



● **Quels investissements sont inclus dans la catégorie «#2 Autres», quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Les investissements inclus dans « #2 Autres » sont des investissements liés à la stratégie du portefeuille, mais ne pouvant participer à l'atteinte des caractéristiques sociales et environnementales promues par le produit financier pour des raisons qui peuvent être liées à l'absence de données.

● **Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Aucun indice n'a été désigné comme référence pour déterminer si ce produit est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut.

● **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable

● **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il**

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

garanti en permanence ?

Non applicable

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Non applicable

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non applicable



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?
De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :**

www.equigest.fr

