

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### MANDARINE GLOBAL PROPERTY - Part E ( ISIN : FR0013528510 )

#### Fonds Commun de Placement (FCP) géré par MANDARINE GESTION

**Nom de l'initiateur :** Mandarine Gestion

**Site internet :** [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

**Devise du produit :** Euro

**Contact :** Appelez le +33 (01) 53 40 20 20 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de Mandarine Gestion en ce qui concerne ce document d'informations clés. Mandarine Gestion est agréée en France sous le n° GP-08000008 et réglementée par l'AMF.

**Date de production du document d'informations clés :** 02/04/2024

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** MANDARINE GLOBAL PROPERTY (ici, « l'OPCVM » ou "le FCP" ou « l'OPC ») est un fonds Commun de Placement de droit français.

**Classification A.M.F. :** Fonds actions

**Durée :** L'OPC a été créé le 25 août 2020 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

**Objectifs :** L'objectif de gestion est d'obtenir une performance, nette de frais, supérieure à l'indicateur de référence composite composé de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (dividendes nets réinvestis) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (dividendes nets réinvestis), sur la durée de placement recommandée de 5 ans.

L'indicateur de référence auquel le porteur pourra comparer la performance de son investissement est l'indicateur de référence composite composé à 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (Code Bloomberg : NEPEU) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (Code Bloomberg : TRGNAE).

**Politique d'investissement :** Le fonds est investi de 75% minimum à 100% maximum de l'actif net, en actions de sociétés cotées du secteur immobilier et de foncières cotées, de toutes zones géographiques et notamment en zone Euro et en Amérique du Nord, avec une limite de 30% maximum de l'actif net pour les pays émergents et de toute capitalisation, avec une limite de 80% maximum de l'actif net pour les petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards €). Afin de pouvoir réaliser l'objectif de gestion, la stratégie d'investissement repose sur une gestion active et discrétionnaire. Le gérant visera, sans que ce soit une contrainte, une allocation cible du portefeuille action de 50% sur la zone EURO et 50% sur la zone Amérique du Nord (hors pays émergents le cas échéant). Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision. Le processus de sélection des titres repose sur une analyse fondamentale approfondie des sociétés, de leurs portefeuilles d'actifs, de leurs indicateurs financiers et s'appuiera notamment sur les trois critères suivants :

- **Qualité des actifs immobiliers détenus par la société :** nature des actifs sous-jacents (logements / bureaux / commerces...) ; situation géographique (pays, ville, centre / périphérie...) ; impact environnemental (efficacité énergétique, certifications, biodiversité...) ; qualité et diversité des locataires notamment au regard de leur activité.

- **Qualité de la gestion de la société :** structure de l'actionariat ; qualité du management ; stratégie d'investissement (« pipeline »), voire de désinvestissement, et la qualité de la mise en oeuvre de cette stratégie ; capacité de maintenir un taux d'occupation élevé garantissant un flux de loyers ; capacité de faire progresser les loyers à moyen / long terme ; politique de la société en matière de distribution et de financement.
- **Qualité des indicateurs financiers :** niveaux de valorisation : actif net réévalué, discounted cash flows, comparaison des multiples boursiers ; décote par rapport à une estimation conservatrice des actifs détenus ; potentiel d'appréciation de la rentabilité et des cash flows ; évolution des taux d'occupation des locaux ; Analyse de l'endettement.

Cette politique de gestion peut conduire le gérant à sélectionner un nombre limité de valeurs et notamment à investir dans des valeurs de petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards de capitalisation) jusqu'à 80% maximum de l'actif net.

Le Fonds pourra également être investi jusqu'à 25 % de l'actif net sur les marchés de taux et ce, sans contrainte de notation, de zone géographique avec une limite de 30% pour les pays émergents, de duration et de répartition entre dette publique et dette privée.

Le Fonds pourra intervenir, à des fins de couverture et/ou d'exposition, sur des instruments financiers à terme et optionnels, négociés sur des marchés réglementés français et étrangers et/ou de gré à gré, sur des contrats à terme et/ou options sur actions, sur taux, sur indices (indices actions, taux et/ou change). La limite d'engagement du Fonds sur les instruments dérivés n'excède pas 100% de son actif net.

**Indicateur de référence composite :** 50% FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return € + 50% FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI €

**Affectation des revenus :** Capitalisation

**Investisseurs de détail visés :** Le FCP est réservé aux investisseurs institutionnels "Early bird" à l'exception des US Persons.

**Dépositaire :** Caceis Bank

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles sur notre site internet [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr) ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Mandarine Gestion - 30 avenue Kléber - 75016 Paris.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 5 années.



**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit

enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :**

**Risque de liquidité**

**Risque de contrepartie**

**Risque lié à l'impact des techniques telles que les produits dérivés**

**Risque de perte en capital**

**Garantie :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 5 ans

Exemple d'Investissement : 10 000 €

| Scénarios            |                                                                                                                                      | Si vous sortez après<br>1 an | Si vous sortez après<br>5 ans<br>(Période de détention<br>recommandée) |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Minimum</b>       | Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 5 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                              |                                                                        |
| <b>Tensions</b>      | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>870 €</b>                 | <b>910 €</b>                                                           |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -91.34%                      | -38.10%                                                                |
| <b>Défavorable</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>7 410 €</b>               | <b>8 500 €</b>                                                         |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -25.88%                      | -3.20%                                                                 |
| <b>Intermédiaire</b> | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>10 550 €</b>              | <b>12 180 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 5.47%                        | 4.02%                                                                  |
| <b>Favorable</b>     | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>14 900 €</b>              | <b>17 590 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 49.03%                       | 11.95%                                                                 |

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2021 et décembre 2023, intermédiaire entre février 2016 et février 2021 et favorable entre janvier 2014 et janvier 2019.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

### Que se passe-t-il si Mandarinne Gestion n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 Euro sont investis.

|                                        | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>132 €</b>                 | <b>824 €</b>                                                        |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | 1.32%                        | 1.37% chaque année                                                  |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5.39% avant déduction des coûts et de 4.02% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | Si vous sortez après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.                                                                                                                                                  | 0 Euro                    |
| Coûts de sortie                                                   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.                                                                                                                                             | 0 Euro                    |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 0.22% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                                                                                                                                 | 22 Euro                   |
| Coûts de transaction                                              | 0.74% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 74 Euro                   |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | 10.00% maximum de la surperformance du FCP au-delà de l'indice de référence.<br>Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.     | 36 Euro                   |

#### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

##### Durée de placement recommandée : 5 ans.

Vous pouvez demander le remboursement de vos parts chez Caceis Bank avant 11h00 pour qu'il soit exécuté sur la base de la prochaine valeur liquidative calculée sur les cours de clôture du jour, les opérations de rachat étant exécutées de façon quotidienne. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée est susceptible de pénaliser l'investisseur.

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de la société Mandariné Gestion (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de la société Mandariné Gestion : veuillez contacter la société Mandariné Gestion, par courriel ([serviceclient@mandarine-gestion.com](mailto:serviceclient@mandarine-gestion.com)) ou par courrier, de préférence avec A/R (à l'attention de la Conformité – Mandariné Gestion – 30 avenue Kléber - 75016 Paris). Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société <https://www.mandarine-gestion.com/FR/fr/documents-reglementaires>
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le propose, veuillez contacter cette personne en direct.

#### Autres informations pertinentes

Les informations relatives aux performances passées sont disponibles sur le lien suivant :

➤ [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 5 ans ou 10 ans en fonction de la date de création de la part. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances présentées dans ce diagramme le sont toutes charges incluses.

Au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »), ce Fonds est classé à l'article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)  
Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Mandariné Gestion et ne soit pas satisfait de la réponse de Mandariné Gestion qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : madame/monsieur le médiateur de l'Autorité des marchés financiers, 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

Ce Produit a recours à un mécanisme de plafonnement des rachats ou gates dont les dispositions sont définies dans son prospectus.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### MANDARINE GLOBAL PROPERTY - Part D ( ISIN : FR0013528486 )

#### Fonds Commun de Placement (FCP) géré par MANDARINE GESTION

**Nom de l'initiateur :** Mandarine Gestion

**Site internet :** [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

**Devise du produit :** Euro

**Contact :** Appelez le +33 (01) 53 40 20 20 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de Mandarine Gestion en ce qui concerne ce document d'informations clés. Mandarine Gestion est agréée en France sous le n° GP-08000008 et réglementée par l'AMF.

**Date de production du document d'informations clés :** 02/04/2024

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** MANDARINE GLOBAL PROPERTY (ici, « l'OPCVM » ou "le FCP" ou « l'OPC ») est un fonds Commun de Placement de droit français.

**Classification A.M.F. :** Fonds actions

**Durée :** L'OPC a été créé le 25 août 2020 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

**Objectifs :** L'objectif de gestion est d'obtenir une performance, nette de frais, supérieure à l'indice de référence composite composé de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (dividendes nets réinvestis) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (dividendes nets réinvestis), sur la durée de placement recommandée de 5 ans.

L'indicateur de référence auquel le porteur pourra comparer la performance de son investissement est l'indicateur de référence composite composé à 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (Code Bloomberg : NEPEU) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (Code Bloomberg : TRGNAE).

**Politique d'investissement :** Le fonds est investi de 75% minimum à 100% maximum de l'actif net, en actions de sociétés cotées du secteur immobilier et de foncières cotées, de toutes zones géographiques et notamment en zone Euro et en Amérique du Nord, avec une limite de 30% maximum de l'actif net pour les pays émergents et de toute capitalisation, avec une limite de 80% maximum de l'actif net pour les petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards €). Afin de pouvoir réaliser l'objectif de gestion, la stratégie d'investissement repose sur une gestion active et discrétionnaire. Le gérant visera, sans que ce soit une contrainte, une allocation cible du portefeuille action de 50% sur la zone EURO et 50% sur la zone Amérique du Nord (hors pays émergents le cas échéant). Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision. Le processus de sélection des titres repose sur une analyse fondamentale approfondie des sociétés, de leurs portefeuilles d'actifs, de leurs indicateurs financiers et s'appuiera notamment sur les trois critères suivants :

- **Qualité des actifs immobiliers détenus par la société :** nature des actifs sous-jacents (logements / bureaux / commerces...) ; situation géographique (pays, ville, centre / périphérie...) ; impact environnemental (efficacité énergétique, certifications, biodiversité...) ; qualité et diversité des locataires notamment au regard de leur activité.

- **Qualité de la gestion de la société :** structure de l'actionariat ; qualité du management ; stratégie d'investissement (« pipeline »), voire de désinvestissement, et la qualité de la mise en oeuvre de cette stratégie ; capacité de maintenir un taux d'occupation élevé garantissant un flux de loyers ; capacité de faire progresser les loyers à moyen / long terme ; politique de la société en matière de distribution et de financement.
- **Qualité des indicateurs financiers :** niveaux de valorisation : actif net réévalué, discounted cash flows, comparaison des multiples boursiers ; décote par rapport à une estimation conservatrice des actifs détenus ; potentiel d'appréciation de la rentabilité et des cash flows ; évolution des taux d'occupation des locaux ; Analyse de l'endettement.

Cette politique de gestion peut conduire le gérant à sélectionner un nombre limité de valeurs et notamment à investir dans des valeurs de petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards de capitalisation) jusqu'à 80% maximum de l'actif net.

Le Fonds pourra également être investi jusqu'à 25 % de l'actif net sur les marchés de taux et ce, sans contrainte de notation, de zone géographique avec une limite de 30% pour les pays émergents, de duration et de répartition entre dette publique et dette privée.

Le Fonds pourra intervenir, à des fins de couverture et/ou d'exposition, sur des instruments financiers à terme et optionnels, négociés sur des marchés réglementés français et étrangers et/ou de gré à gré, sur des contrats à terme et/ou options sur actions, sur taux, sur indices (indices actions, taux et/ou change). La limite d'engagement du Fonds sur les instruments dérivés n'excède pas 100% de son actif net.

**Indicateur de composite référence :** 50% FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return € + 50% FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI €

**Affectation des revenus :** Capitalisation

**Investisseurs de détail visés :** Le FCP est ouvert à tout souscripteur à l'exception des US Persons..

**Dépositaire :** Caceis Bank

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles sur notre site internet [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr) ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Mandarine Gestion - 30 avenue Kléber - 75016 Paris.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 5 années.



**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit

enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :**

**Risque de liquidité**

**Risque lié à l'impact des techniques telles que les produits dérivés**

**Risque de perte en capital**

**Garantie :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 5 ans

Exemple d'Investissement : 10 000 €

| Scénarios            |                                                                                                                                      | Si vous sortez après<br>1 an | Si vous sortez après<br>5 ans<br>(Période de détention<br>recommandée) |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Minimum</b>       | Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 5 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                              |                                                                        |
| <b>Tensions</b>      | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>890 €</b>                 | <b>1 030 €</b>                                                         |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -91.14%                      | -36.53%                                                                |
| <b>Défavorable</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>7 400 €</b>               | <b>8 270 €</b>                                                         |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -26.04%                      | -3.73%                                                                 |
| <b>Intermédiaire</b> | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>10 370 €</b>              | <b>11 100 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 3.73%                        | 2.10%                                                                  |
| <b>Favorable</b>     | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>14 660 €</b>              | <b>16 190 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 46.60%                       | 10.11%                                                                 |

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2021 et décembre 2023, intermédiaire entre février 2018 et février 2023 et favorable entre janvier 2014 et janvier 2019.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

### Que se passe-t-il si Mandarinne Gestion n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 Euro sont investis.

|                                        | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>239 €</b>                 | <b>1 390 €</b>                                                      |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | 2.39%                        | 2.44% chaque année                                                  |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4.54% avant déduction des coûts et de 2.10% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | Si vous sortez après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.                                                                                                                                                  | 0 Euro                    |
| Coûts de sortie                                                   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.                                                                                                                                             | 0 Euro                    |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 1.65% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                                                                                                                                 | 165 Euro                  |
| Coûts de transaction                                              | 0.74% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 74 Euro                   |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | 10.00% maximum de la surperformance du FCP au-delà de l'indice de référence.<br>Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.     | 0 Euro                    |

#### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

##### Durée de placement recommandée : 5 ans.

Vous pouvez demander le remboursement de vos parts chez Caceis Bank avant 11h00 pour qu'il soit exécuté sur la base de la prochaine valeur liquidative calculée sur les cours de clôture du jour, les opérations de rachat étant exécutées de façon quotidienne. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée est susceptible de pénaliser l'investisseur.

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de la société Mandarine Gestion (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de la société Mandarine Gestion : veuillez contacter la société Mandarine Gestion, par courriel ([serviceclient@mandarine-gestion.com](mailto:serviceclient@mandarine-gestion.com)) ou par courrier, de préférence avec A/R (à l'attention de la Conformité – Mandarine Gestion – 30 avenue Kléber - 75016 Paris). Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société <https://www.mandarine-gestion.com/FR/fr/documents-reglementaires>
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le propose, veuillez contacter cette personne en direct.

#### Autres informations pertinentes

Les informations relatives aux performances passées sont disponibles sur le lien suivant :

➤ [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 5 ans ou 10 ans en fonction de la date de création de la part.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances présentées dans ce diagramme le sont toutes charges incluses.

Au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »), ce Fonds est classé à l'article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Mandarine Gestion et ne soit pas satisfait de la réponse de Mandarine Gestion qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : madame/monsieur le médiateur de l'Autorité des marchés financiers, 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

Ce Produit a recours à un mécanisme de plafonnement des rachats ou gates dont les dispositions sont définies dans son prospectus.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

## MANDARINE GLOBAL PROPERTY - Part C ( ISIN : FR0013528478 )

## Fonds Commun de Placement (FCP) géré par MANDARINE GESTION

**Nom de l'initiateur :** Mandarine Gestion

**Site internet :** [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

**Devise du produit :** Euro

**Contact :** Appelez le +33 (01) 53 40 20 20 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de Mandarine Gestion en ce qui concerne ce document d'informations clés. Mandarine Gestion est agréée en France sous le n° GP-08000008 et réglementée par l'AMF.

**Date de production du document d'informations clés :** 02/04/2024

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** MANDARINE GLOBAL PROPERTY (ici, « l'OPCVM » ou "le FCP" ou « l'OPC ») est un fonds Commun de Placement de droit français.

**Classification A.M.F. :** Fonds actions

**Durée :** L'OPC a été créé le 25 août 2020 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

**Objectifs :** L'objectif de gestion est d'obtenir une performance, nette de frais, supérieure à l'indice de référence composite composé de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (dividendes nets réinvestis) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (dividendes nets réinvestis), sur la durée de placement recommandée de 5 ans.

L'indicateur de référence auquel le porteur pourra comparer la performance de son investissement est l'indicateur de référence composite composé à 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (Code Bloomberg : NEPEU) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (Code Bloomberg : TRGNAE).

**Politique d'investissement :** Le fonds est investi de 75% minimum à 100% maximum de l'actif net, en actions de sociétés cotées du secteur immobilier et de foncières cotées, de toutes zones géographiques et notamment en zone Euro et en Amérique du Nord, avec une limite de 30% maximum de l'actif net pour les pays émergents et de toute capitalisation, avec une limite de 80% maximum de l'actif net pour les petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards €). Afin de pouvoir réaliser l'objectif de gestion, la stratégie d'investissement repose sur une gestion active et discrétionnaire. Le gérant visera, sans que ce soit une contrainte, une allocation cible du portefeuille action de 50% sur la zone EURO et 50% sur la zone Amérique du Nord (hors pays émergents le cas échéant). Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision. Le processus de sélection des titres repose sur une analyse fondamentale approfondie des sociétés, de leurs portefeuilles d'actifs, de leurs indicateurs financiers et s'appuiera notamment sur les trois critères suivants :

- **Qualité des actifs immobiliers détenus par la société :** nature des actifs sous-jacents (logements / bureaux / commerces...) ; situation géographique (pays, ville, centre / périphérie...) ; impact environnemental (efficacité énergétique, certifications, biodiversité...) ; qualité et diversité des locataires notamment au regard de leur activité.

- **Qualité de la gestion de la société :** structure de l'actionnariat ; qualité du management ; stratégie d'investissement (« pipeline »), voire de désinvestissement, et la qualité de la mise en oeuvre de cette stratégie ; capacité de maintenir un taux d'occupation élevé garantissant un flux de loyers ; capacité de faire progresser les loyers à moyen / long terme ; politique de la société en matière de distribution et de financement.
- **Qualité des indicateurs financiers :** niveaux de valorisation : actif net réévalué, discounted cash flows, comparaison des multiples boursiers ; décote par rapport à une estimation conservatrice des actifs détenus ; potentiel d'appréciation de la rentabilité et des cash flows ; évolution des taux d'occupation des locaux ; Analyse de l'endettement.

Cette politique de gestion peut conduire le gérant à sélectionner un nombre limité de valeurs et notamment à investir dans des valeurs de petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards de capitalisation) jusqu'à 80% maximum de l'actif net.

Le Fonds pourra également être investi jusqu'à 25 % de l'actif net sur les marchés de taux et ce, sans contrainte de notation, de zone géographique avec une limite de 30% pour les pays émergents, de duration et de répartition entre dette publique et dette privée.

Le Fonds pourra intervenir, à des fins de couverture et/ou d'exposition, sur des instruments financiers à terme et optionnels, négociés sur des marchés réglementés français et étrangers et/ou de gré à gré, sur des contrats à terme et/ou options sur actions, sur taux, sur indices (indices actions, taux et/ou change). La limite d'engagement du Fonds sur les instruments dérivés n'excède pas 100% de son actif net.

**Indicateur de référence composite :** 50% FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return € + 50% FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI €

**Affectation des revenus :** Capitalisation

**Investisseurs de détail visés :** Le FCP est ouvert à tout souscripteur à l'exception des US Persons.

**Dépositaire :** Caceis Bank

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles sur notre site internet [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr) ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Mandarine Gestion - 30 avenue Kléber - 75016 Paris.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 5 années.



**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit

enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :**

**Risque de liquidité**

**Risque de contrepartie**

**Risque lié à l'impact des techniques telles que les produits dérivés**

**Risque de perte en capital**

**Garantie :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 5 ans

Exemple d'Investissement : 10 000 €

| Scénarios            |                                                                                                                                      | Si vous sortez après<br>1 an | Si vous sortez après<br>5 ans<br>(Période de détention<br>recommandée) |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Minimum</b>       | Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 5 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                              |                                                                        |
| <b>Tensions</b>      | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>890 €</b>                 | <b>1 030 €</b>                                                         |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -91.14%                      | -36.53%                                                                |
| <b>Défavorable</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>7 400 €</b>               | <b>8 270 €</b>                                                         |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -26.04%                      | -3.73%                                                                 |
| <b>Intermédiaire</b> | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>10 370 €</b>              | <b>11 100 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 3.73%                        | 2.10%                                                                  |
| <b>Favorable</b>     | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>14 660 €</b>              | <b>16 190 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 46.60%                       | 10.11%                                                                 |

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2021 et décembre 2023, intermédiaire entre février 2018 et février 2023 et favorable entre janvier 2014 et janvier 2019.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

### Que se passe-t-il si Mandarinne Gestion n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 Euro sont investis.

|  | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|--|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|--|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

|                                        |              |                    |
|----------------------------------------|--------------|--------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>239 €</b> | <b>1 390 €</b>     |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | 2.39%        | 2.44% chaque année |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4.54% avant déduction des coûts et de 2.10% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | Si vous sortez après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.                                                                                                                                                  | 0 Euro                    |
| Coûts de sortie                                                   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.                                                                                                                                             | 0 Euro                    |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 1.65% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                                                                                                                                 | 165 Euro                  |
| Coûts de transaction                                              | 0.74% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 74 Euro                   |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | 10.00% maximum de la surperformance du FCP au-delà de l'indice de référence.<br>Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.     | 0 Euro                    |

#### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

##### Durée de placement recommandée : 5 ans.

Vous pouvez demander le remboursement de vos parts chez Caceis Bank avant 11h00 pour qu'il soit exécuté sur la base de la prochaine valeur liquidative calculée sur les cours de clôture du jour, les opérations de rachat étant exécutées de façon quotidienne. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée est susceptible de pénaliser l'investisseur.

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de la société Mandarine Gestion (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de la société Mandarine Gestion : veuillez contacter la société Mandarine Gestion, par courriel ([serviceclient@mandarine-gestion.com](mailto:serviceclient@mandarine-gestion.com)) ou par courrier, de préférence avec A/R (à l'attention de la Conformité – Mandarine Gestion – 30 avenue Kléber - 75016 Paris). Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société <https://www.mandarine-gestion.com/FR/fr/documents-reglementaires>
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le propose, veuillez contacter cette personne en direct.

#### Autres informations pertinentes

Les informations relatives aux performances passées sont disponibles sur le lien suivant : [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 5 ans ou 10 ans en fonction de la date de création de la part.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances présentées dans ce diagramme le sont toutes charges incluses.

Au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »), ce Fonds est classé à l'article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Mandarine Gestion et ne soit pas satisfait de la réponse de Mandarine Gestion qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : madame/monsieur le médiateur de l'Autorité des marchés financiers, 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

Ce Produit a recours à un mécanisme de plafonnement des rachats ou gates dont les dispositions sont définies dans son prospectus.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### MANDARINE GLOBAL PROPERTY - Part ID ( ISIN : FR0013528502 )

#### Fonds Commun de Placement (FCP) géré par MANDARINE GESTION

**Nom de l'initiateur :** Mandarine Gestion

**Site internet :** [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

**Devise du produit :** Euro

**Contact :** Appelez le +33 (01) 53 40 20 20 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de Mandarine Gestion en ce qui concerne ce document d'informations clés. Mandarine Gestion est agréée en France sous le n° GP-08000008 et réglementée par l'AMF.

**Date de production du document d'informations clés :** 02/04/2024

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** MANDARINE GLOBAL PROPERTY (ici, « l'OPCVM » ou "le FCP" ou « l'OPC ») est un fonds Commun de Placement de droit français.

**Classification A.M.F. :** Fonds actions

**Durée :** L'OPC a été créé le 25 août 2020 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

**Objectifs :** L'objectif de gestion est d'obtenir une performance, nette de frais, supérieure à l'indicateur de référence composite composé de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (dividendes nets réinvestis) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (dividendes nets réinvestis), sur la durée de placement recommandée de 5 ans.

L'indicateur de référence auquel le porteur pourra comparer la performance de son investissement est l'indicateur de référence composite composé à 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (Code Bloomberg : NEPEU) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (Code Bloomberg : TRGNAE).

**Politique d'investissement :** Le fonds est investi de 75% minimum à 100% maximum de l'actif net, en actions de sociétés cotées du secteur immobilier et de foncières cotées, de toutes zones géographiques et notamment en zone Euro et en Amérique du Nord, avec une limite de 30% maximum de l'actif net pour les pays émergents et de toute capitalisation, avec une limite de 80% maximum de l'actif net pour les petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards €). Afin de pouvoir réaliser l'objectif de gestion, la stratégie d'investissement repose sur une gestion active et discrétionnaire. Le gérant visera, sans que ce soit une contrainte, une allocation cible du portefeuille action de 50% sur la zone EURO et 50% sur la zone Amérique du Nord (hors pays émergents le cas échéant). Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision. Le processus de sélection des titres repose sur une analyse fondamentale approfondie des sociétés, de leurs portefeuilles d'actifs, de leurs indicateurs financiers et s'appuiera notamment sur les trois critères suivants :

- **Qualité des actifs immobiliers détenus par la société :** nature des actifs sous-jacents (logements / bureaux / commerces...) ; situation géographique (pays, ville, centre / périphérie...) ; impact environnemental (efficacité énergétique, certifications, biodiversité...) ; qualité et diversité des locataires notamment au regard de leur activité.

- **Qualité de la gestion de la société :** structure de l'actionariat ; qualité du management ; stratégie d'investissement (« pipeline »), voire de désinvestissement, et la qualité de la mise en oeuvre de cette stratégie ; capacité de maintenir un taux d'occupation élevé garantissant un flux de loyers ; capacité de faire progresser les loyers à moyen / long terme ; politique de la société en matière de distribution et de financement.
- **Qualité des indicateurs financiers :** niveaux de valorisation : actif net réévalué, discounted cash flows, comparaison des multiples boursiers ; décote par rapport à une estimation conservatrice des actifs détenus ; potentiel d'appréciation de la rentabilité et des cash flows ; évolution des taux d'occupation des locaux ; Analyse de l'endettement.

Cette politique de gestion peut conduire le gérant à sélectionner un nombre limité de valeurs et notamment à investir dans des valeurs de petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards de capitalisation) jusqu'à 80% maximum de l'actif net.

Le Fonds pourra également être investi jusqu'à 25 % de l'actif net sur les marchés de taux et ce, sans contrainte de notation, de zone géographique avec une limite de 30% pour les pays émergents, de duration et de répartition entre dette publique et dette privée.

Le Fonds pourra intervenir, à des fins de couverture et/ou d'exposition, sur des instruments financiers à terme et optionnels, négociés sur des marchés réglementés français et étrangers et/ou de gré à gré, sur des contrats à terme et/ou options sur actions, sur taux, sur indices (indices actions, taux et/ou change). La limite d'engagement du Fonds sur les instruments dérivés n'excède pas 100% de son actif net.

**Indicateur de référence composite :** 50% FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return € + 50% FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI €

**Affectation des revenus :** Distribution

**Investisseurs de détail visés :** Le FCP est réservé aux investisseurs institutionnels à l'exception des US Persons.

**Dépositaire :** Caceis Bank

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles sur notre site internet [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr) ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Mandarine Gestion - 30 avenue Kléber - 75016 Paris.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 5 années.



**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit

enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :**

**Risque de liquidité**

**Risque de contrepartie**

**Risque lié à l'impact des techniques telles que les produits dérivés**

**Risque de perte en capital**

**Garantie :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 5 ans

Exemple d'Investissement : 10 000 €

| Scénarios            |                                                                                                                                      | Si vous sortez après<br>1 an | Si vous sortez après<br>5 ans<br>(Période de détention<br>recommandée) |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Minimum</b>       | Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 5 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                              |                                                                        |
| <b>Tensions</b>      | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>890 €</b>                 | <b>1 030 €</b>                                                         |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -91.14%                      | -36.53%                                                                |
| <b>Défavorable</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>7 400 €</b>               | <b>8 270 €</b>                                                         |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -26.04%                      | -3.73%                                                                 |
| <b>Intermédiaire</b> | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>10 370 €</b>              | <b>11 100 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 3.73%                        | 2.10%                                                                  |
| <b>Favorable</b>     | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>14 660 €</b>              | <b>16 190 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 46.60%                       | 10.11%                                                                 |

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2021 et décembre 2023, intermédiaire entre février 2018 et février 2023 et favorable entre janvier 2014 et janvier 2019.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

### Que se passe-t-il si Mandarinne Gestion n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 Euro sont investis.

|  | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|--|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|--|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

|                                        |              |                    |
|----------------------------------------|--------------|--------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>166 €</b> | <b>951 €</b>       |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | 1.66%        | 1.69% chaque année |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 3.79% avant déduction des coûts et de 2.10% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | Si vous sortez après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.                                                                                                                                                  | 0 Euro                    |
| Coûts de sortie                                                   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.                                                                                                                                             | 0 Euro                    |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 0.90% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                                                                                                                                 | 90 Euro                   |
| Coûts de transaction                                              | 0.74% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 74 Euro                   |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | 10.00% maximum de la surperformance du FCP au-delà de l'indice de référence.<br>Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.     | 2 Euro                    |

#### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

##### Durée de placement recommandée : 5 ans.

Vous pouvez demander le remboursement de vos parts chez Caceis Bank avant 11h00 pour qu'il soit exécuté sur la base de la prochaine valeur liquidative calculée sur les cours de clôture du jour, les opérations de rachat étant exécutées de façon quotidienne. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée est susceptible de pénaliser l'investisseur.

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de la société Mandarine Gestion (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de la société Mandarine Gestion : veuillez contacter la société Mandarine Gestion, par courriel ([serviceclient@mandarine-gestion.com](mailto:serviceclient@mandarine-gestion.com)) ou par courrier, de préférence avec A/R (à l'attention de la Conformité – Mandarine Gestion – 30 avenue Kléber - 75016 Paris). Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société <https://www.mandarine-gestion.com/FR/fr/documents-reglementaires>
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le propose, veuillez contacter cette personne en direct.

#### Autres informations pertinentes

Les informations relatives aux performances passées sont disponibles sur le lien suivant :

➤ [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 5 ans ou 10 ans en fonction de la date de création de la part. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances présentées dans ce diagramme le sont toutes charges incluses.

Au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »), ce Fonds est classé à l'article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)  
Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Mandarine Gestion et ne soit pas satisfait de la réponse de Mandarine Gestion qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : madame/monsieur le médiateur de l'Autorité des marchés financiers, 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

Ce Produit a recours à un mécanisme de plafonnement des rachats ou gates dont les dispositions sont définies dans son prospectus.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### MANDARINE GLOBAL PROPERTY - Part IC ( ISIN : FR0013528494 )

#### Fonds Commun de Placement (FCP) géré par MANDARINE GESTION

**Nom de l'initiateur :** Mandarin Gestion

**Site internet :** [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

**Devise du produit :** Euro

**Contact :** Appelez le +33 (01) 53 40 20 20 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de Mandarin Gestion en ce qui concerne ce document d'informations clés. Mandarin Gestion est agréée en France sous le n° GP-08000008 et réglementée par l'AMF.

**Date de production du document d'informations clés :** 02/04/2024

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** MANDARINE GLOBAL PROPERTY (ici, « l'OPCVM » ou "le FCP" ou « l'OPC ») est un fonds Commun de Placement de droit français.

**Classification A.M.F. :** Fonds actions

**Durée :** L'OPC a été créé le 25 août 2020 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

**Objectifs :** L'objectif de gestion est d'obtenir une performance, nette de frais, supérieure à l'indicateur de référence composite composé de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (dividendes nets réinvestis) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (dividendes nets réinvestis), sur la durée de placement recommandée de 5 ans.

L'indicateur de référence auquel le porteur pourra comparer la performance de son investissement est l'indicateur de référence composite composé à 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (Code Bloomberg : NEPEU) et de 50% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (Code Bloomberg : TRGNAE).

**Politique d'investissement :** Le fonds est investi de 75% minimum à 100% maximum de l'actif net, en actions de sociétés cotées du secteur immobilier et de foncières cotées, de toutes zones géographiques et notamment en zone Euro et en Amérique du Nord, avec une limite de 30% maximum de l'actif net pour les pays émergents et de toute capitalisation, avec une limite de 80% maximum de l'actif net pour les petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards €). Afin de pouvoir réaliser l'objectif de gestion, la stratégie d'investissement repose sur une gestion active et discrétionnaire. Le gérant visera, sans que ce soit une contrainte, une allocation cible du portefeuille action de 50% sur la zone EURO et 50% sur la zone Amérique du Nord (hors pays émergents le cas échéant). Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision. Le processus de sélection des titres repose sur une analyse fondamentale approfondie des sociétés, de leurs portefeuilles d'actifs, de leurs indicateurs financiers et s'appuiera notamment sur les trois critères suivants :

- **Qualité des actifs immobiliers détenus par la société :** nature des actifs sous-jacents (logements / bureaux / commerces...) ; situation géographique (pays, ville, centre / périphérie...) ; impact environnemental (efficacité énergétique, certifications, biodiversité...) ; qualité et diversité des locataires notamment au regard de leur activité.

- **Qualité de la gestion de la société :** structure de l'actionariat ; qualité du management ; stratégie d'investissement (« pipeline »), voire de désinvestissement, et la qualité de la mise en oeuvre de cette stratégie ; capacité de maintenir un taux d'occupation élevé garantissant un flux de loyers ; capacité de faire progresser les loyers à moyen / long terme ; politique de la société en matière de distribution et de financement.
- **Qualité des indicateurs financiers :** niveaux de valorisation : actif net réévalué, discounted cash flows, comparaison des multiples boursiers ; décote par rapport à une estimation conservatrice des actifs détenus ; potentiel d'appréciation de la rentabilité et des cash flows ; évolution des taux d'occupation des locaux ; Analyse de l'endettement.

Cette politique de gestion peut conduire le gérant à sélectionner un nombre limité de valeurs et notamment à investir dans des valeurs de petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards de capitalisation) jusqu'à 80% maximum de l'actif net.

Le Fonds pourra également être investi jusqu'à 25 % de l'actif net sur les marchés de taux et ce, sans contrainte de notation, de zone géographique avec une limite de 30% pour les pays émergents, de duration et de répartition entre dette publique et dette privée.

Le Fonds pourra intervenir, à des fins de couverture et/ou d'exposition, sur des instruments financiers à terme et optionnels, négociés sur des marchés réglementés français et étrangers et/ou de gré à gré, sur des contrats à terme et/ou options sur actions, sur taux, sur indices (indices actions, taux et/ou change). La limite d'engagement du Fonds sur les instruments dérivés n'excède pas 100% de son actif net.

**Indicateur de référence composite :** 50% FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return € + 50% FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI €

**Affectation des revenus :** Capitalisation

**Investisseurs de détail visés :** Le FCP est réservé aux investisseurs institutionnels à l'exception des US Persons.

**Dépositaire :** Caceis Bank

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles sur notre site internet [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr) ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Mandarin Gestion - 30 avenue Kléber - 75016 Paris.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 5 années.



**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit

enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :**

**Risque de liquidité**

**Risque de contrepartie**

**Risque lié à l'impact des techniques telles que les produits dérivés**

**Risque de perte en capital**

**Garantie :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 5 ans

Exemple d'Investissement : 10 000 €

| Scénarios            |                                                                                                                                      | Si vous sortez après<br>1 an | Si vous sortez après<br>5 ans<br>(Période de détention<br>recommandée) |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Minimum</b>       | Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 5 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                              |                                                                        |
| <b>Tensions</b>      | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>860 €</b>                 | <b>910 €</b>                                                           |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -91.43%                      | -38.12%                                                                |
| <b>Défavorable</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>7 450 €</b>               | <b>8 380 €</b>                                                         |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | -25.54%                      | -3.46%                                                                 |
| <b>Intermédiaire</b> | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>10 550 €</b>              | <b>12 030 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 5.47%                        | 3.76%                                                                  |
| <b>Favorable</b>     | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                        | <b>14 900 €</b>              | <b>17 590 €</b>                                                        |
|                      | Rendement annuel moyen                                                                                                               | 49.03%                       | 11.95%                                                                 |

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2021 et décembre 2023, intermédiaire entre février 2016 et février 2021 et favorable entre janvier 2014 et janvier 2019.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

### Que se passe-t-il si Mandarinne Gestion n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 Euro sont investis.

|  | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|--|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|--|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

|                                        |              |                           |
|----------------------------------------|--------------|---------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>166 €</b> | <b>1 031 €</b>            |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | <b>1.66%</b> | <b>1.72% chaque année</b> |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5.48% avant déduction des coûts et de 3.76% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | Si vous sortez après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.                                                                                                                                                  | 0 Euro                    |
| Coûts de sortie                                                   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.                                                                                                                                             | 0 Euro                    |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 0.90% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                                                                                                                                 | 90 Euro                   |
| Coûts de transaction                                              | 0.74% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 74 Euro                   |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | 10.00% maximum de la surperformance du FCP au-delà de l'indice de référence.<br>Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.     | 2 Euro                    |

#### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

##### Durée de placement recommandée : 5 ans.

Vous pouvez demander le remboursement de vos parts chez Caceis Bank avant 11h00 pour qu'il soit exécuté sur la base de la prochaine valeur liquidative calculée sur les cours de clôture du jour, les opérations de rachat étant exécutées de façon quotidienne. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée est susceptible de pénaliser l'investisseur.

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de la société Mandarine Gestion (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de la société Mandarine Gestion : veuillez contacter la société Mandarine Gestion, par courriel ([serviceclient@mandarine-gestion.com](mailto:serviceclient@mandarine-gestion.com)) ou par courrier, de préférence avec A/R (à l'attention de la Conformité – Mandarine Gestion – 30 avenue Kléber - 75016 Paris). Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société <https://www.mandarine-gestion.com/FR/fr/documents-reglementaires>
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le propose, veuillez contacter cette personne en direct.

#### Autres informations pertinentes

Les informations relatives aux performances passées sont disponibles sur le lien suivant :

> [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 5 ans ou 10 ans en fonction de la date de création de la part. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances présentées dans ce diagramme le sont toutes charges incluses.

Au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »), ce Fonds est classé à l'article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : [www.mandarine-gestion.com/france/fr](http://www.mandarine-gestion.com/france/fr)

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Mandarine Gestion et ne soit pas satisfait de la réponse de Mandarine Gestion qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : madame/monsieur le médiateur de l'Autorité des marchés financiers, 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

Ce Produit a recours à un mécanisme de plafonnement des rachats ou gates dont les dispositions sont définies dans son prospectus.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.



## MANDARINE GLOBAL PROPERTY

---

### Prospectus

Fonds Commun de Placement (FCP) de droit français constitué en France

OPCVM relevant de la Directive européenne 2009/65/CE

**02 avril 2024**

**Société de Gestion**  
**MANDARINE GESTION**  
30, Avenue Kléber  
75016 Paris

**Dépositaire**  
**CACEIS BANK**  
89-91 rue Gabriel Péri  
92120 Montrouge

MANDARINE GESTION - Société Anonyme au capital de 8.992.760,00 € - RCS PARIS 501 221 204 - NAF 6430Z- SGP agrément GP-08000008  
30, Avenue Kléber - 75016 Paris - Tél. : +33 (01) 53 40 20 20

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PROSPECTUS</b>                                                                                                | <b>3</b>  |
| <b>1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>2. ACTEURS</b>                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>3. MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT ET GESTION</b>                                                                 | <b>7</b>  |
| 3.1 Caractéristiques générales                                                                                   | 7         |
| 3.2 Dispositions particulières                                                                                   | 8         |
| 3.3 Informations sur les frais, commissions et la fiscalité                                                      | 19        |
| <b>4. INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL</b>                                                                        | <b>24</b> |
| <b>5. RÈGLES D'INVESTISSEMENT</b>                                                                                | <b>24</b> |
| 5.1 Ratios Réglementaires                                                                                        | 24        |
| <b>6. CALCUL DU RISQUE GLOBAL</b>                                                                                | <b>24</b> |
| <b>7. REGLES D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS</b>                                                  | <b>26</b> |
| 7.1 Règles d'évaluation des actifs                                                                               | 26        |
| 7.2 Méthode de comptabilisation                                                                                  | 26        |
| <b>8. REMUNERATION</b>                                                                                           | <b>27</b> |
| <b>RÈGLEMENT DU FONDS COMMUN DE PLACEMENT</b>                                                                    | <b>28</b> |
| <b>TITRE I - ACTIFS ET PARTS</b>                                                                                 | <b>28</b> |
| Article 1 - Parts de copropriété                                                                                 | 28        |
| Article 2 - Montant minimal de l'actif                                                                           | 28        |
| Article 3 - Émission et rachat des parts                                                                         | 28        |
| Article 4 - Calcul de la valeur liquidative                                                                      | 29        |
| <b>TITRE II - FONCTIONNEMENT DU FONDS</b>                                                                        | <b>29</b> |
| Article 5 - La société de gestion                                                                                | 29        |
| Article 5 bis - Règles de fonctionnement                                                                         | 29        |
| Article 5 ter - Admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation | 29        |
| Article 6 - Le dépositaire                                                                                       | 29        |
| Article 7 - Le commissaire aux comptes                                                                           | 30        |
| Article 8 - Les comptes et le rapport de gestion                                                                 | 30        |
| <b>TITRE III - MODALITES D'AFFECTATION DES RESULTATS</b>                                                         | <b>30</b> |
| Article 9 - Modalités d'affectation des sommes distribuables                                                     | 30        |
| <b>TITRE IV - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION</b>                                                  | <b>30</b> |
| Article 10 - Fusion – Scission                                                                                   | 30        |
| Article 11 - Dissolution – Prorogation                                                                           | 31        |
| Article 12 - Liquidation                                                                                         | 31        |
| <b>TITRE V - CONTESTATION</b>                                                                                    | <b>31</b> |
| Article 13 - Compétence - Élection de domicile                                                                   | 31        |

## OPCVM relevant de la Directive Européenne 2009/65/CE

## PROSPECTUS

## 1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

## Dénomination

MANDARINE GLOBAL PROPERTY (ci-après le « Fonds »)

## Forme juridique et État membre dans lequel l'OPCVM a été constitué

Fonds Commun de Placement (FCP) de droit français, constitué en France, relevant de la directive européenne 2009/65/CE

## Date de création et durée d'existence prévue

Ce Fonds a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « l'AMF »), le 25/08/2020.

Ce Fonds a été créé pour une durée de 99 ans.

## Synthèse de l'offre de gestion :

| Catégories de Parts | Code ISIN    | Devise de libellé | Valeur Liquidative d'origine | Affectation des sommes distribuables (résultat net et plus-values nettes réalisées)                                                                                                                                   | Montant minimal de souscription initiale | Souscripteurs concernés                                                                       |
|---------------------|--------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| C                   | FR0013528478 | Euro              | 100 euros                    | Capitalisation                                                                                                                                                                                                        | Un Dix-millième de part                  | Tous souscripteurs                                                                            |
| D                   | FR0013528486 | Euro              | 100 euros                    | Résultat net : Distribution ou report<br>Plus-values nettes réalisées : Distribution (totale ou partielle) ou report (total ou partiel) ou capitalisation (totale ou partielle) sur décision de la société de gestion | Un Dix-millième de part                  | Tous souscripteurs                                                                            |
| IC                  | FR0013528494 | Euro              | 10 000 euros                 | Capitalisation                                                                                                                                                                                                        | Un Dix-millième de part                  | Tous souscripteurs, principalement les institutionnels et autres investisseurs définis en (1) |
| ID                  | FR0013528502 | Euro              | 10 000 euros                 | Résultat net : Distribution ou report<br>Plus-values nettes réalisées : Distribution (totale ou partielle) ou report (total ou partiel) ou capitalisation (totale ou partielle) sur décision de la société de gestion | Un Dix-millième de part                  | Tous souscripteurs, principalement les institutionnels et autres investisseurs définis en (1) |
| E                   | FR0013528510 | Euro              | 10 000 euros                 | Capitalisation                                                                                                                                                                                                        | Un Dix-millième de part                  | Investisseurs institutionnels « Early bird » définis en (2)                                   |

(1) La souscription de cette part est principalement réservée aux (i) investisseurs institutionnels (personne morale investissant tout ou partie de son actif en valeur mobilière de placement) ; (ii) investisseurs souscrivant via un intermédiaire fournissant le service de conseil en investissement de manière indépendante conformément à la Directive MIF 2 ; (iii) investisseurs souscrivant via un intermédiaire financier sur la base d'un accord d'honoraires conclu entre l'investisseur et l'intermédiaire, mentionnant que l'intermédiaire est rémunéré exclusivement par l'investisseur ; (iv) investisseurs soumis à des législations nationales interdisant toutes rétrocessions aux distributeurs (par exemple Grande-Bretagne et Pays-Bas) (v) sociétés fournissant le service de gestion de portefeuille pour le compte de tiers conformément à la Directive MIF 2.

(2) Les parts E sont plus particulièrement destinées aux Investisseurs institutionnels « Early bird » qui sont les premiers souscripteurs à la création du fonds et jusqu'à une période de 4 mois suivants la création du Fonds.

**Indication du lieu où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel et le dernier état périodique :**

Les derniers rapports annuels ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit jours ouvré sur simple demande écrite du porteur auprès de :

**MANDARINE GESTION**

30, Avenue Kléber - 75016 Paris

Email : [serviceclient@mandarine-gestion.com](mailto:serviceclient@mandarine-gestion.com)

Ces documents sont également disponibles sur le site : [www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com)

Des informations supplémentaires peuvent être obtenues auprès du Service commercial : 01 53 40 20 20

## 2. ACTEURS

### Société de gestion

#### Mandarine Gestion

30, Avenue Kléber - 75016 Paris

Société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000008 en date du 28/02/2008

### Dépositaire, conservateur, et établissement en charge de la tenue du passif par délégation de la Société de gestion

**CACEIS BANK** Agréée par l'ACPR sous le numéro 18129 (ci-après « CACEIS » ou le « dépositaire », 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge

Le dépositaire est indépendant de la société de gestion.

Les fonctions du dépositaire recouvrent les missions, telles que définies par la Règlementation applicable, de la garde des actifs (conservation et tenue de registre des actifs), de contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion et de suivi des flux de liquidités des OPC.

La description des fonctions de garde déléguées, la liste des délégataires et sous délégataires de CACEIS et l'information relative aux conflits d'intérêt susceptibles de résulter de ces délégations sont disponibles sur le site Internet suivant : [www.caceis.com](http://www.caceis.com)

Par délégation de la Société de gestion, le dépositaire est en charge de la tenue du passif, à savoir la centralisation des ordres de souscription et rachat de part et la tenue du compte émission.

Des informations actualisées sont mises à disposition des investisseurs sur demande auprès de CACEIS, sur son site Internet ou sur simple demande à l'adresse suivante : CACEIS BANK, 12 place des États-Unis - CS 40083 - 92549 Montrouge CEDEX.

### Commissaire aux comptes

**KPMG Audit**, représenté par Isabelle Bousquié

Tour Egho – 2 avenue Gambetta – 92066 Paris La Défense

### Commercialisateurs

#### MANDARINE GESTION,

SAS, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000008 en date du 28/02/2008- 30, Avenue Kéliber - 75016 Paris

La liste des commercialisateurs n'est pas exhaustive dans la mesure où, notamment, l'OPCVM est admis à la circulation en Euroclear. Ainsi, certains commercialisateurs peuvent ne pas être mandatés ou connus de la Société de gestion.

### Gestionnaire comptable par délégation de la Société de gestion

**CACEIS FUND ADMINISTRATION**, (ci-après "CACEIS FA" ou le "gestionnaire comptable")

89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge

CACEIS FA est une entité du groupe Crédit Agricole, spécialisée sur les fonctions de gestion administrative et comptable des OPC, pour une clientèle interne et externe au groupe.

CACEIS FA a été désigné par la Société de gestion en qualité de gestionnaire comptable par délégation pour la valorisation et l'administration comptable de l'OPCVM.

### Conseillers

**FLE, S.A.** 33, avenue de la Liberté L-1931 Luxembourg

Gestionnaire de fonds d'investissement d'alternatifs régulée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) sous le numéro A00001394.

Le Conseil fournira des recommandations documentées. La Société de gestion reste la seule gestionnaire du fonds et conserve toute liberté de suivre, y compris partiellement ou de ne pas suivre les recommandations produites par le Conseil.

Afin d'identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts susceptibles de découler de ces délégations, la Société de gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts accessible sur le site Internet de la Société ([www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com)).

### 3. MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT ET GESTION

#### 3.1 Caractéristiques générales

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Code ISIN</b>                                                             | PART C FR0013528478<br>PART D FR0013528486<br>PART IC FR0013528494<br>PART ID FR0013528502<br>PART E FR0013528510                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Nature du droit attaché à la catégorie de parts</b>                       | <p>En droit français, un fonds commun de placement n'a pas la personnalité morale. C'est une copropriété de valeurs mobilières dont les parts sont émises et rachetées à la demande des porteurs. Chaque porteur dispose donc d'un droit de copropriété sur les actifs du Fonds proportionnel au nombre de parts qu'il détient. Il convient cependant de préciser que les porteurs ne bénéficient pas des règles applicables à l'indivision prévue par le code civil.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Inscription à un registre, précision des modalités de tenue du passif</b> | <p>La tenue du passif du Fonds et donc des droits individuels de chaque porteur est assurée par le dépositaire, à savoir CACEIS BANK. L'administration des parts est effectuée par EUROCLEAR France auprès de qui les opérations sur les parts sont admises.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Droits de vote</b>                                                        | <p>Aucun droit de vote n'est attaché aux parts, les décisions étant prises par la Société de Gestion.</p> <p>Les droits de vote attachés aux titres détenus par le Fonds sont exercés par la Société de Gestion, laquelle est seule habilitée à prendre les décisions conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>La politique de vote de la Société de Gestion peut être consultée sur le site internet : <a href="http://www.mandarine-gestion.com">www.mandarine-gestion.com</a> Le rapport relatif à l'exercice des droits de vote par la Société de Gestion est tenu à disposition des porteurs auprès de la Société de Gestion.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Forme des parts</b>                                                       | Au porteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Décimalisation</b>                                                        | Dix-millième de parts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Date de clôture</b>                                                       | Dernier jour de bourse du mois de décembre.<br>Date du 1er exercice comptable : de la date de création au 31 décembre 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Devise de comptabilité</b>                                                | Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Régime fiscal</b>                                                         | <p>Le Fonds n'est pas éligible au PEA.</p> <p>L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les informations qui suivent ne constituent qu'un résumé général du régime fiscal français applicable, en l'état actuel de la législation française, à l'investissement dans un OPCVM français de capitalisation. Les investisseurs sont donc invités à étudier leur situation particulière avec leur conseil fiscal. La Société de Gestion et les commercialisateurs n'assument aucune responsabilité, à quelque titre que ce soit, eu égard aux conséquences fiscales qui pourraient résulter pour tout investisseur d'une décision d'achat, de détention, de vente ou de rachat des parts du Fonds.</p> <p><b>Dispositions générales</b></p> <p>Le Fonds est éligible aux unités de compte aux contrats d'assurance-vie et/ou de capitalisation.</p> <p>En France : le FCP n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés et un régime de transparence fiscale s'applique pour le porteur. Les distributions et les plus-values sont imposables entre les mains des porteurs de parts. Le principe de transparence fiscale est applicable au FCP.</p> |

A l'étranger : le FCP peut, le cas échéant, être soumis à une imposition (généralement sous forme de retenue à la source). L'imposition à l'étranger peut, dans des cas limités, être réduite ou supprimée en présence des conventions fiscalement applicables.

#### **Dispositions applicables aux sommes distribuées par le FCP ou aux plus ou moins-values latentes ou réalisées par le FCP**

Pour les personnes résidentes en France : il convient de rappeler que le régime fiscal d'imposition des plus-values dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur et/ou de la juridiction d'investissement du FCP et que, si l'investisseur n'est pas sûr de sa situation fiscale, il doit s'adresser à un conseiller ou un professionnel.

Pour les personnes non-résidentes : les personnes non domiciliées en France ou dont le siège est hors de France, ne sont pas imposables en France, sauf application d'une convention internationale. Les porteurs de parts non-résidents seront soumis aux dispositions de la législation fiscale en vigueur de leur pays de résidence fiscale.

#### **Dispositions spécifiques (Loi FATCA)**

A compter du 1er juillet 2014, le Fonds est régi par les dispositions de l'annexe II, point II. B. de l'Accord (IGA) signé le 14 novembre 2013 entre le gouvernement de la République Française et le gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect de ces obligations concernant les comptes étrangers (Dite loi FATCA).

## 3.2 Dispositions particulières

### **CODE ISIN**

PART C FR0013528478  
PART D FR0013528486  
PART IC FR0013528494  
PART ID FR0013528502  
PART E FR0013528510

### **INVESTISSEMENT EN OPC**

Jusqu'à 10 % de l'actif net

### **OBJECTIF DE GESTION**

L'objectif de gestion est d'obtenir une performance, nette de frais, supérieure à l'indicateur de référence composite composé de 50% de l'indicateur FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (dividendes nets réinvestis) et de 50% de l'indicateur FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (dividendes nets réinvestis), sur la durée de placement recommandée de 5 ans.

### **INDICATEUR DE RÉFÉRENCE**

L'indicateur de référence auquel le porteur pourra comparer la performance de son investissement est l'indicateur de référence composite composé à 50% de l'indicateur FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR (Code Bloomberg : NEPEU) et de 50% de l'indicateur FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR (Code Bloomberg : TRGNAE).

Les indicateurs FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Index et FTSE EPRA Nareit North America Index sont des indicateurs de la gamme d'indicateurs EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series. Ces indicateurs sont calculés par la société FTSE Russell.

- L'indicateur FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Index est composé des principales capitalisations boursières du secteur de l'immobilier de la zone Euro.

L'indicateur est libellé en euros et sa performance est calculée dividendes nets réinvesti

- L'indicateur FTSE EPRA Nareit North America Index est composé des principales capitalisations boursières liquides du secteur de l'immobilier en Amérique du Nord. L'indicateur est libellé en euros et sa performance est calculée dividendes nets réinvestis

L'administrateur de ces indicateurs « FTSE International limited » est inscrit sur le registre d'administrateurs et d'indicateurs de référence tenu par l'ESMA. Cet indicateur est disponible sur le site : <https://www.ftserussell.com/>

Conformément au règlement (UE) 2016/1011 (appelé également "BMR") du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016, MANDARINE GESTION dispose d'une procédure de suivi des indicateurs de référence utilisés décrivant les mesures à mettre en œuvre en cas de modifications substantielles apportées à un indicateur ou de cessation de fourniture de ces indicateurs.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la composition du portefeuille peut s'éloigner de celle de son indicateur de référence. Il permet à l'investisseur d'apprécier le profil de risque du Fonds. La performance et la composition du portefeuille du Fonds pourront s'éloigner sensiblement de celle de son indicateur de référence.

## ➤ Stratégies d'investissement

### 1. Description des stratégies utilisées

Le fonds est investi de 75 % minimum à 100% maximum de son actif net, en actions de sociétés cotées du secteur immobilier et de foncières cotées, de toutes zones géographiques et notamment en zone Euro et en Amérique du Nord avec une limite de 30% maximum de l'actif net pour les pays émergents. Ces sociétés ont des revenus provenant majoritairement de la détention, la gestion et/ou du développement d'actifs immobiliers.

Afin de pouvoir réaliser l'objectif de gestion, la stratégie d'investissement repose sur une gestion active et discrétionnaire. Le gérant visera, sans que ce soit une contrainte, une allocation cible du portefeuille action de 50% sur la zone EURO et 50% sur la zone Amérique du Nord (hors pays émergents le cas échéant). Aucune corrélation n'est à rechercher avec l'indicateur de référence : la composition du portefeuille ne suit pas celle de l'indice et la performance du Fonds peut s'éloigner durablement de cette référence.

La politique de gestion combine une approche « top down » visant à identifier les zones géographique et sous-secteurs immobiliers jugées à fort potentiel et une approche « bottom-up » basée sur l'analyse fondamentale des sociétés immobilières et des foncières cotées.

La sélection des titres intègre de façon systématique la prise en compte des critères liés à l'Environnement, au Social et à la qualité de la Gouvernance (« critères ESG »).

La stratégie d'investissement du FCP MANDARINE GLOBAL PROPERTY repose sur l'analyse extra financière et financière.

#### A. Analyse extra-financière :

L'analyse extra-financière est menée en amont de l'analyse financière sur la sélection de valeurs éligibles pour le fonds et s'appuie sur la recherche ESG approfondie de Sustainalytics.

L'objectif est d'obtenir une note moyenne pondérée du portefeuille supérieure à la notation ESG moyenne de l'univers d'investissement du FCP après élimination de minimum 20% des valeurs les moins bien notées.

L'univers d'investissement regroupe les valeurs susceptibles d'entrer, par leurs critères, dans le portefeuille du fonds c'est-à-dire les valeurs du secteur immobilier et foncier coté, en zone euro et en Amérique du Nord.

Les principaux critères d'analyse des entreprises sont : Les politiques sociales, la qualité de la présence dans les pays en développement, les politiques environnementales, la gouvernance, le respect des droits de l'Homme, les relations nouées avec l'ensemble des parties prenantes (clients, fournisseurs, communautés locales, sociétés civiles, actionnaires...).

A titre d'exemples, quelques indicateurs pour la sélection des entreprises :

- (i) Critères environnementaux : gestion des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité, gestion des déchets, ...
- (ii) Critères sociaux : formation et gestion des compétences, politique de santé et de sécurité, conditions de travail, ...
- (iii) Critères de gouvernance : indépendance du conseil d'administration, pourcentage de femmes dans les postes de direction, efficacité des systèmes de contrôle interne,...
- (iv) Respect des Droits de l'Homme et droits du travail : lutte contre les discriminations, dialogue social, ...
- (v) Engagements pris par les entreprises vis-à-vis des communautés locales : impact économique de l'entreprise sur ses territoires d'implantation.

La sélection s'effectue selon une logique de classement, réalisée en fonction des critères suivants :

- score ESG Sustainalytics (échelle de notation allant de 0 à 100)
- niveau de controverses Sustainalytics (échelle allant de 1 à 5)

Le gérant privilégiera une approche basée sur l'évaluation du portefeuille dans sa globalité dont la notation ESG devra refléter la prise en compte de ces critères.

Le gérant devra procéder à des ajustements sur le portefeuille dans le cas où la note moyenne pondérée devenait inférieure à celle de l'univers d'investissement, après élimination de minimum 20% des valeurs les moins bien notées.

L'univers des valeurs sur la base de ces critères est revu à minima trimestriellement.

Le taux d'analyse ou de notation extra-financière, exprimé en nombre d'émetteurs, sera supérieur à :

- 90% pour les actions émises par des grandes capitalisations dont le siège social est situé dans des pays « développés », les titres de créances et instruments du marché monétaire bénéficiant d'une évaluation de crédit investment grade, la dette souveraine émises par des pays développés ;
- 75% pour les actions émises par des grandes capitalisations dont le siège social est situé dans des pays « émergents », les actions émises par des petites (capitalisation inférieure à 5 Mds€) et moyennes capitalisations (capitalisation comprise entre 5 et 10 Mds€), les titres de créances et instruments du marché monétaire bénéficiant d'une évaluation de crédit high yield et la dette souveraine émise par des pays « émergents ».

Concernant l'investissement sur les OPC limité à 10% maximum de l'actif net et les produits de taux : Le processus de sélection repose sur des critères qui ne sont pas des critères ESG.

Alignement avec la Taxonomie : Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales mais ne s'engage pas à réaliser des investissements prenant en compte des critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Il n'est toutefois pas exclu que le fonds puisse réaliser des investissements sous-jacents qui prennent en compte ces critères.

L'objectif d'alignement du fonds avec la Taxonomie est de 0 % de l'actif net.

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 d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

### **Analyse Financière :**

L'analyse financière repose sur une analyse fondamentale approfondie des sociétés, de leurs portefeuilles d'actifs, de leurs indicateurs financiers et s'appuiera notamment sur les éléments suivants :

Qualité des actifs immobiliers détenus par la société :

- Nature des actifs sous-jacents (logements / bureaux / commerces...) ;
- Situation géographique (pays, ville, centre / périphérie...) ;
- Impact environnemental (efficacité énergétique, certifications, biodiversité...) ;
- Qualité et diversité des locataires notamment au regard de leur activité.

Qualité de la gestion de la société :

- Structure de l'actionnariat ;
- Qualité du management ;
- Stratégie d'investissement (« pipeline »), voire de désinvestissement, et la qualité de la mise en œuvre de cette stratégie ;
- Capacité de maintenir un taux d'occupation élevé garantissant un flux de loyers ;
- Capacité de faire progresser les loyers à moyen / long terme ;
- Politique de la société en matière de distribution et de financement.

Qualité des indicateurs financiers :

- Niveaux de valorisation : actif net réévalué, Discounted Cash Flows, comparaison des multiples boursiers ;
- Décote par rapport à une estimation conservatrice des actifs détenus ;
- Potentiel d'appréciation de la rentabilité et des cash flows ;
- Evolution des taux d'occupation des locaux ;
- Analyse de l'endettement.

Cette politique de gestion peut conduire le gérant à sélectionner un nombre limité de valeurs et notamment à investir, jusqu'à 80% maximum de l'actif net, dans des valeurs de petites et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards d'euros lors de l'investissement).

L'allocation résulte d'une allocation stratégique et tactique dans le respect des investissements et expositions suivantes :

| Pondération des actifs :     | Exposition Minimum | Exposition Maximum |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Marché actions</b>        | <b>75%</b>         | <b>100%</b>        |
| <i>Dont Small et Midcaps</i> | <i>0%</i>          | <i>80%</i>         |
| <b>Marché des Taux</b>       | <b>0%</b>          | <b>25%</b>         |
| <b>Risque de Change</b>      | <b>0%</b>          | <b>100%</b>        |
| <b>Pays émergents</b>        | <b>0%</b>          | <b>30%</b>         |

## 2. Description des Actifs utilisés (hors dérivés)

### • Actions :

Le Fonds sera exposé à hauteur de 75 % minimum à 100 % maximum de l'actif net, aux marchés actions internationaux, principalement des sociétés du secteur immobilier et des foncières cotées, de toutes zones géographiques, notamment en zone Euro et en Amérique du Nord, avec une limite de 30% maximum de l'actif net pour les pays émergents et de toutes tailles de capitalisations, y compris des actions de petits et moyennes capitalisations (jusqu'à 10 milliards au moment de l'investissement) jusqu'à 80% de l'actif net.

### • Titres de créances et instruments du marché monétaire :

Le Fonds pourra être investi jusqu'à 25 % de l'actif net sur les marchés de taux et ce, sans contrainte de notation, de zone géographique avec toutefois une limite de 30% maximum de l'actif net pour les pays émergents, de durée et de répartition entre dette publique et dette privée.

Pour ce qui concerne les produits de taux, la société de gestion mène sa propre analyse crédit dans la sélection des titres à l'acquisition et en cours de vie. Elle ne s'appuie pas exclusivement sur les notations fournies par les agences de notation et met en place une analyse du risque de crédit et les procédures nécessaires pour prendre ses décisions à l'achat ou en cas de dégradation de ces titres, afin de décider de les céder ou les conserver.

Le Fonds n'aura pas recours aux obligations contingentes convertibles.

### • OPC :

Le Fonds peut être investi à hauteur de 10 % en parts ou actions :

- d'OPCVM de droit français ou étranger qui ne peuvent investir plus de 10 % de leur actif en parts ou actions d'autres OPCVM, FIA ou fonds d'investissement ;
- de FIA de droit français ou de FIA établis dans d'autres Etats membres de l'UE ;
- de fonds d'investissement constitués sur le fondement d'un droit étranger mentionnés au R.214-25 et répondant aux critères de l'article R.214-13 du Code Monétaire et Financier.

Le Fonds pourra investir dans des OPC gérés par MANDARINE GESTION.

Le Fonds pourra avoir recours aux « trackers », supports indiciaires cotés, en vue d'augmenter l'exposition aux marchés actions ou de diversifier l'exposition à d'autres classes d'actifs.

## 3. Instruments financiers à terme

### • Nature des marchés d'interventions :

Le Fonds peut intervenir sur des instruments financiers à terme, fermes et conditionnels, négociés sur des marchés des pays de l'Union Européenne et/ou internationaux (y compris les pays émergents) réglementés, organisés et/ou de gré à gré dans un but de gérer les risques liés aux actions, au taux et au change.

Informations relatives aux contrats financiers de gré à gré :

La sélection des contreparties repose sur le principe de sélectivité des meilleures contreparties de marché. Les contreparties sont des établissements de crédit de premier rang.

Ces opérations font systématiquement l'objet de la signature d'un contrat entre l'OPCVM et la contrepartie définissant les modalités de réduction du risque de contrepartie.

La politique de meilleure sélection des intermédiaires et contreparties est disponible sur le site Internet de Mandarine Gestion ([www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com)).

- Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- ☒ Actions
- ☒ Taux
- ☒ Change

- Nature des interventions :

Le gérant pourra prendre des positions dans un but de couverture et/ou d'exposition pour couvrir et/ou exposer le portefeuille dans le but de réaliser l'objectif de gestion. La couverture de change n'est pas systématique, elle relève de l'appréciation discrétionnaire du gérant.

Le gérant pourra utiliser les dérivés dans la limite de l'actif net et dans le respect des expositions aux différents risques prévues dans le DIC et dans le Prospectus.

- Nature des instruments utilisés :

- ☒ Contrats futures sur actions, sur taux ou sur indices (indices actions, taux et/ou change)
- ☒ Options sur actions, sur taux ou sur indice (actions, taux et/ou change)
- ☒ Contrats de change à terme

L'engagement hors bilan ne pourra excéder 100% de l'actif net.

#### 4. Titres intégrant des dérivés

- Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- ☒ Actions
- ☒ Taux
- ☒ Change

- Nature des interventions :

Le gérant peut prendre des positions en vue de couvrir et/ou d'exposer le portefeuille à des secteurs d'activité, zones géographiques, taux, actions (tous types de capitalisations), titres et valeurs mobilières assimilés ou indices dans le but de réaliser l'objectif de gestion.

- Nature des instruments utilisés :

Le gérant peut investir dans des bons de souscriptions, ainsi que tous les supports de nature obligataire auxquels sont attachés un droit de conversion ou de souscription et plus particulièrement les obligations convertibles, les obligations convertibles échangeables en actions nouvelles ou existantes et les obligations avec bons de souscription d'actions remboursables. Ils sont cotés sur les marchés réglementés ou négociés de gré à gré avec les émetteurs.

La sélection des obligations convertibles s'effectue après analyse de leur structure, de la qualité de crédit de leur émetteur et de l'action sous-jacente.

#### 5. Dépôts

Dans les limites réglementaires, l'OPCVM peut utiliser les dépôts, auprès d'un ou plusieurs établissements de crédit.

#### 6. Liquidités

Le Fonds peut détenir de manière accessoire des liquidités, jusqu'à 10% de l'actif net notamment, pour faire face aux rachats de parts par les investisseurs. Cette limite pourra être portée jusqu'à 20% de l'actif net, lorsque des conditions exceptionnelles sur le marché le justifient.

#### 7. Emprunts d'espèces

En cas de rachats importants, des emprunts d'espèces pourront être effectués de manière exceptionnelle et temporaire dans la limite de 10% de l'actif net.

## 8. Opérations d'acquisition et de cession temporaires

Néant

## 9. Gestion des garanties financières

Dans le cadre de réalisation des transactions sur instruments financiers dérivés de gré à gré, le Fonds peut recevoir les actifs financiers considérés comme des garanties et ayant pour but de réduire son exposition au risque de contrepartie.

Les garanties financières reçues seront essentiellement constituées en espèces pour les transactions sur instruments financiers dérivés de gré à gré.

Toute garantie financière reçue respectera les principes suivants :

- **Liquidité** : Toute garantie financière en titres doit être très liquide et pouvoir se négocier rapidement sur un marché réglementé à prix transparent.
- **Cessibilité** : Les garanties financières sont cessibles à tout moment.
- **Évaluation** : Les garanties financières reçues font l'objet d'une évaluation quotidienne. Une politique de décote prudente sera appliquée sur les titres pouvant afficher une volatilité non négligeable ou en fonction de la qualité de crédit.
- **Qualité de crédit des émetteurs** : Les garanties financières sont de haute qualité de crédit.
- **Placement de garanties reçues en espèces** : Elles sont, soit placées en dépôts auprès d'entités éligibles, soit investies en obligations d'Etat de haute qualité de crédit (notation respectant les critères des OPCVM/FIA « monétaires court terme »), soit investies en OPCVM/FIA « monétaires à court terme », soit utilisées aux fins de transactions de prise en pension conclues avec un établissement de crédit,
- **Corrélation** : les garanties sont émises par une entité indépendante de la contrepartie.
- **Diversification** : Le risque de contrepartie dans des transactions de gré à gré ne peut excéder 10% des actifs nets lorsque la contrepartie est un des établissements de crédit tel que défini dans la réglementation en vigueur, ou 5% de ses actifs dans les autres cas.
- **Conservation** : Les garanties financières reçues sont placées auprès du Dépositaire ou par un de ses agents ou tiers sous son contrôle ou de tout dépositaire tiers faisant l'objet d'une surveillance prudentielle et qui n'a aucun lien avec le fournisseur des garanties financières.
- **Interdiction de réutilisation** : Les garanties financières autres qu'en espèces ne peuvent être ni vendues, ni réinvesties, ni remises en garantie.

### > Profil de risque

Aucune contrepartie ne dispose d'un quelconque pouvoir de décision discrétionnaire sur la composition et la gestion du portefeuille, ni sur l'actif sous-jacent des instruments financiers dérivés. L'approbation des contreparties n'est requise pour aucune transaction sur le portefeuille.

Des procédures de gestion de conflits d'intérêt ont été mis en place afin de les prévenir et de les gérer dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts.

Votre argent sera principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés. L'investisseur est averti que le fonds ne bénéficie d'aucune garantie et que son capital peut ne pas lui être totalement restitué.

Les principaux risques inhérents au fonds sont :

#### Risque de perte en capital

La perte en capital se produit lors de la vente d'une part à un prix inférieur à sa valeur d'achat. Le porteur de part est averti que son capital initialement investi peut ne pas lui être restitué. Le Fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection en capital.

#### Risque lié aux marchés actions

Une baisse des marchés actions peut entraîner une baisse de la valeur liquidative, dans le cas où l'exposition nette du Fonds aux marchés actions est positive

#### Risque sectoriel

Le portefeuille est fortement exposé en valeurs du secteur immobilier et foncier. Les baisses de marché sur ce secteur peuvent être plus prononcées que la moyenne des marchés actions. La valeur liquidative du fonds peut baisser de manière plus significative.

#### Risque lié à la détention de petites et moyennes capitalisations

Le Fonds peut être investi dans des sociétés dites de moyennes et petites capitalisations qui en raison de leurs caractéristiques spécifiques peuvent

présenter un risque de liquidité du fait de l'étroitesse éventuelle de leur marché. L'exposition aux petites et moyennes capitalisations peut entraîner des baisses plus importantes et plus rapides de la valeur liquidative du Fonds.

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Risque que la performance ne soit pas conforme à ses objectifs</b>       | Il est possible que l'objectif assigné au Fonds de surperformer son indicateur de référence avec une volatilité inférieure ne soit pas atteint. Les performances des sous-jacents évoluent de façon plus ou moins indépendantes de celles des indices de marchés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Risque lié aux marchés des pays émergents</b>                            | <p>Les risques de marché et de crédit sont amplifiés par des investissements dans les pays émergents où les mouvements de marché à la baisse peuvent être plus forts et plus rapide que sur les grandes places internationales.</p> <p>En outre, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les conditions de fonctionnement et de surveillance des marchés des pays émergents peuvent s'écarter des standards prévalant sur les grandes places internationales.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Risque de taux</b>                                                       | L'investisseur est soumis aux risques propres du marché obligataire. Le risque de taux 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 Fonds.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Risque lié aux obligations convertibles</b>                              | La valeur des obligations convertibles dépend de plusieurs facteurs : niveau des 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Risque de change</b>                                                     | Le risque de change représente le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. En cas de baisse d'une devise par rapport à l'euro, la valeur liquidative pourra alors baisser sensiblement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Risque de crédit</b>                                                     | L'investisseur peut être exposé à une dégradation de la perception par le marché de la qualité d'un émetteur ou à un risque de défaillance d'un émetteur qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Risque lié à l'impact des techniques telles que les produits dérivés</b> | L'utilisation des produits dérivés peut entraîner à la baisse sur de courtes périodes des variations sensibles de la valeur liquidative en cas d'exposition dans un sens contraire à l'évolution des marchés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Risque de contrepartie</b>                                               | Un risque de contrepartie résultant de l'utilisation d'instruments dérivés négociés de gré à gré. Le risque de contrepartie mesure les pertes encourues par une entité au titre de ses engagements vis à vis d'une contrepartie, en cas de défaillance de celle-ci ou de son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Risque juridique :</b>                                                   | Il existe un risque de rédaction inadéquate des contrats conclus avec les contreparties, lié notamment aux techniques efficaces de gestion de portefeuille.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Risque en matière de durabilité</b>                                      | Il s'agit de tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement du FCP, y compris l'exclusion des titres de certains émetteurs. Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter les émetteurs via une série de mécanismes, notamment : 1) une baisse des revenus; 2) des coûts plus élevés; 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs; 4) coût du capital plus élevé ; et 5) amendes ou risques réglementaires. En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets |

spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Votre fonds ayant une stratégie ISR le risque en matière de durabilité est réduit en référence à sa politique ESG.

#### Garantie ou protection

Néant

### > Engagement contractuel

Le FCP est soumis au droit français. En fonction de la situation particulière de l'investisseur, tout litige sera porté devant les juridictions compétentes.

### > Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type

#### Tous souscripteurs

Le Fonds pourra servir d'unités de compte aux contrats d'assurance vie et/ou de capitalisation.

Ce produit est destiné à des investisseurs qui recherchent une valorisation de leur épargne à moyen et long terme grâce à une allocation dynamique entre les différentes classes d'actifs (actions, obligations) au niveau mondial, et qui acceptent que cette allocation soit laissée à la libre appréciation des gérants.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le Fonds dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, l'investisseur doit tenir compte de son patrimoine personnel, de son souhait de prendre ou non des risques, de l'horizon de placement. Il est recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de ce Fonds.

Les parts de cet OPCVM n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S. Securities Act de 1933 (ci-après, « l'Act de 1933 »). L'OPCVM n'est pas, et **ne sera pas, enregistré en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1940**. Les parts ne pourront pas être, directement ou indirectement, cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ou « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'Autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission ».

La société de gestion de l'OPCVM a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de Parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de Parts à une « U.S. Person ». Tout Porteur de parts doit informer immédiatement l'OPCVM dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ».

Tout Porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ».

L'expression « U.S. Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

Crise en Ukraine : En application des dispositions du règlement UE N° 833/2014, la souscription des actions de cet OPC est interdite à compter du 12 avril 2022 à tout ressortissant russe ou biélorusse, à toute personne physique résidant en Russie ou en Biélorussie ou à toute personne morale, toute entité ou tout organisme établi en Russie ou en Biélorussie sauf aux ressortissants d'un Etat membre et aux personnes physiques titulaires d'un titre de séjour temporaire ou permanent dans un Etat membre.

### > Durée de placement recommandée

Supérieure à 5 ans

## ➤ Modalités de détermination et d'affectation des sommes distribuables

Les sommes distribuables par l'OPCVM sont constituées par :

1° Le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus. Le résultat net du Fonds est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille du Fonds majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts.

2° Les 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'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Les sommes distribuables du Fonds sont intégralement capitalisées chaque année à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi :

| Parts   | Sommes distribuables                                                                                                                                                                                                  | Comptabilisation des coupons encaissés |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Part C  | Capitalisation                                                                                                                                                                                                        | Oui                                    |
| Part D  | Résultat net : Distribution ou report<br>Plus-values nettes réalisées : Distribution (totale ou partielle) ou report (total ou partiel) ou capitalisation (totale ou partielle) sur décision de la société de gestion | Oui                                    |
| Part IC | Capitalisation                                                                                                                                                                                                        | Oui                                    |
| Part ID | Résultat net : Distribution ou report<br>Plus-values nettes réalisées : Distribution (totale ou partielle) ou report (total ou partiel) ou capitalisation (totale ou partielle) sur décision de la société de gestion | Oui                                    |
| Part E  | Capitalisation                                                                                                                                                                                                        | Oui                                    |

## ➤ Caractéristiques des parts (devises de libellé, fractionnement, etc.)

| Code ISIN            | Devise de libellé | Décimalisation         | Montant minimal de souscription initiale | Montant minimal de souscription ultérieure | Rachat                 |
|----------------------|-------------------|------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|
| Part C FR0013528478  | EUR               | Dix-millièmes de parts | 100 Euros                                | 1 dix-millièmes de parts                   | Dix-millièmes de parts |
| Part D FR0013528486  | EUR               | Dix-millièmes de parts | 100 Euros                                | 1 dix-millièmes de parts                   | Dix-millièmes de parts |
| Part IC FR0013528494 | EUR               | Dix-millièmes de parts | 1 000 Euros                              | 1 dix-millièmes de parts                   | Dix-millièmes de parts |
| Part ID FR0013528502 | EUR               | Dix-millièmes de parts | 1 000 Euros                              | 1 dix-millièmes de parts                   | Dix-millièmes de parts |
| Part E FR0013528510  | EUR               | Dix-millièmes de parts | 1 000 000 Euros                          | 1 dix-millièmes de parts                   | Dix-millièmes de parts |

La Société de gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts de l'OPC. Les modalités de souscriptions et de rachats et, l'accès aux informations sur l'OPC sont similaires pour l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts de l'OPC.

## ➤ Modalités de souscription et de rachat

Les ordres sont exécutés conformément au tableau ci-dessous :

| J                                                                            | J                                                                      | J : Jour d'établissement de la VL      | J+1 ouvré                            | J+2 ouvrés                  | J+2 ouvrés            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Centralisation chaque jour avant 11h des ordres de souscription <sup>1</sup> | Centralisation chaque jour avant 11h des ordres de rachat <sup>1</sup> | Exécution de l'ordre au plus tard en J | Publication de la valeur liquidative | Règlement des souscriptions | Règlement des rachats |

<sup>1</sup> Sauf éventuel délai spécifique convenu avec votre établissement financier.

Le délai entre la date de centralisation de l'ordre de souscription ou de rachat et la date de règlement de cet ordre par le dépositaire au porteur est de 2 jours.

1. La valeur liquidative est établie chaque jour (date d'établissement de la valeur liquidative)
2. La valeur liquidative est calculée et publiée au plus tard 1 jour après la date d'établissement de la valeur liquidative
3. Le dépositaire règle les parts au plus tard 1 jour après la date de calcul et de publication de la valeur liquidative

Les ordres de souscription et de rachat doivent être transmis au plus tard avant 11 heures, le jour de la date d'établissement de la valeur liquidative. Si ce jour n'est pas un jour ouvré, ils doivent être transmis au plus tard avant 11 heures le jour ouvré et non férié précédent.

A titre d'exemple un porteur souhaitant faire racheter ses parts sur la valeur liquidative du 15 juin, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 15 juin à 11 heures. La valeur liquidative du 15 juin sera calculée et publiée le 16 juin, et le dépositaire règlera l'ordre de rachat au plus tard le 17 juin.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un porteur après le 15 juin après 11 heures (c'est-à-dire après la date limite de centralisation) ne serait pas exécuté sur la valeur liquidative établie le 15 juin, mais sur celle établie le 16 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas ouvrés.

Les ordres de souscription/rachat sont centralisés auprès de : **CACEIS BANK** - 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge

L'attention des porteurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs autres que les établissements mentionnés ci-dessus doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de CACEIS BANK.

En conséquence, ces commercialisateurs peuvent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnées ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres à CACEIS BANK.

En application de l'article L214-8-7 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.

Les souscriptions et les rachats sont possibles en montant et en quantité.

#### **Mécanisme de plafonnement des rachats à titre provisoire (« Gates ») :**

- Description du dispositif :

Lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigeraient et si l'intérêt des porteurs le commanderait, 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 et 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 permettent, 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.

La part de l'ordre non exécutée ne peut en aucun cas être annulée et est automatiquement reportée sur la prochaine date de centralisation et ne sera pas prioritaire sur les nouveaux ordres. 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'OPCVM et non de façon spécifique selon les catégories de parts de l'OPCVM.

• **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.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com)).

S'agissant des porteurs du Fonds dont les demandes de rachats auraient été, partiellement ou totalement, non exécutées, seront informés, de manière particulière, dans les plus brefs délais. Ce Fonds étant admis en Euroclear France (CSD), leur information sera effectuée auprès de leur TCC au registre du Fonds.

• **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.

• **Cas d'exonération du mécanisme du déclenchement**

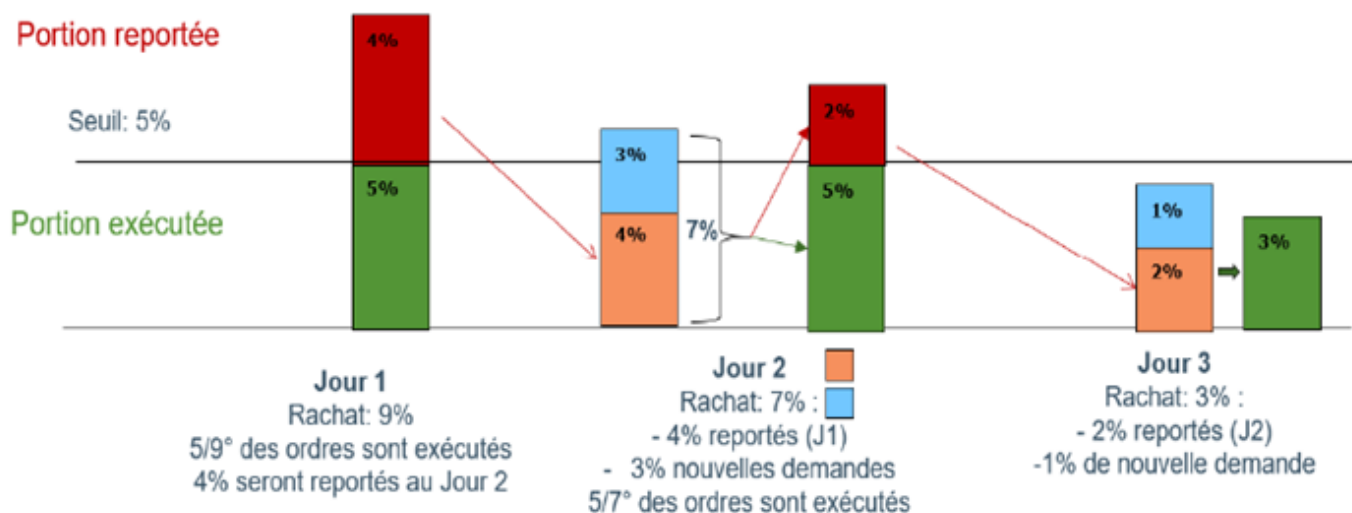
1) Aller/retour fiscal

Dans le cas d'un aller/retour sur une même valeur liquidative, à savoir une demande de rachat d'actions concomitante et liée à une demande de souscription sur la même date de valeur liquidative, le même code ISIN, le même nombre d'actions, un même intermédiaire et sur un même compte, ne fera pas parti du mécanisme de calcul des Gates et sera donc honoré comme tel.

2) Switch

Ordre de rachat est accompagné d'une souscription du même investisseur d'un montant égal et effectué sur la même date de valeur liquidative et portant sur les différentes catégories de parts du fonds.

Exemple Illustratif de mise en place des gates :



Jour 1 : Supposons que le seuil soit fixé à 5% et que les demandes totales de rachats s'élèvent à 9% pour le Jour 1 alors  $\approx$  4% des demandes ne pourront pas être exécutées le jour 1 et seront reportées au jour 2.

Jour 2 : Supposons à présent que les demandes totales de rachats s'élèvent à 7% (dont 3% de nouvelles demandes). Le seuil étant fixé à 5%,  $\approx$  2% des demandes ne seront donc pas exécutées le Jour 2 et reportées au Jour 3.

#### **Mécanisme de Swing Pricing ou de droits ajustables acquis.**

Le Fonds n'a pas prévu de mécanisme de Swing Pricing ou de droits ajustables acquis.

### ➤ **Date et périodicité de la valeur liquidative**

**QUOTIDIENNE** : La valeur liquidative est établie chaque jour ouvré, à l'exception des jours fériés légaux en France et de fermeture de des marchés (calendrier officiel Euronext).

La valeur liquidative est disponible sur le site de la société de gestion ([www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com)).

## 3.3 Informations sur les frais, commissions et la fiscalité

### ➤ **Frais et commissions**

#### 1. Commissions 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 au fonds servent à compenser les frais supportés par le fonds pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la société de gestion de portefeuille, aux commercialisateurs, 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                                    | Néant    | Néant       |
| Commission de souscription acquise à l'OPCVM                                        | Néant    | Néant       |
| Commission de rachat non acquise à l'OPCVM                                          | Néant    | Néant       |
| Commission de rachat acquise à l'OPCVM                                              | Néant    | Néant       |

#### 2. 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 transaction incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôts de bourse,...) 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.

| Frais facturés à l'OPCVM                              | Assiette                         | Taux barème                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Frais de gestion financière                           | Actif Net                        | Part C : 1,50% maximum TTC<br>Part D : 1,50% maximum TTC<br>Part IC : 0,75% maximum TTC<br>Part ID : 0,75% maximum TTC<br>Part E : 0,50% maximum TTC                                                                                                                                                                               |
| Frais administratifs externes à la société de gestion | Actif Net                        | 0,15% maximum TTC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Frais Indirects<br>Maximum                            | Actif Net                        | Non significatif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Commissions de mouvement                              | Prélèvement à chaque transaction | Société de gestion : Néant<br>Dépositaire : Néant                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Commission de surperformance*                         | Actif Net                        | 10% de la surperformance du fonds par rapport à son indicateur de référence 50% FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR + 50% FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR<br><br>Une période de rattrapage des éventuelles sous-performances passées sera appliquée sur une période d'observation extensible de 1 à 5 ans. |

Aux frais mentionnés dans le tableau ci-dessus peuvent, le cas échéant s'ajouter des coûts exceptionnels et non récurrents en vue d'un recouvrement des créances (ex : Lehman, recouvrement impôts étrangers, ... ou d'une procédure pour faire valoir un droit (ex : procédure de class action). L'information relative à ces frais est décrite ex-post dans le rapport annuel de l'OPC.

#### DESCRIPTION DE LA METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION VARIABLES :

Conformément à la réglementation en vigueur applicable, le calcul de la commission de surperformance sera, à compter du 1er janvier 2022, sera établi comme suit :

La commission de surperformance correspond à des frais variables, et est contingente à la réalisation par le Fonds d'une performance supérieure à celle de son indicateur de référence sur la période d'observation.

Si une provision est constatée au terme de la période d'observation, elle est cristallisée, c'est-à-dire qu'elle est définitivement acquise et devient payable au Gestionnaire.

#### Méthode de calcul :

La commission de performance du Fonds est calculée selon la méthode indiquée, c'est-à-dire par référence à un fonds indicé réalisant une performance annuelle égale à celle de son indicateur de référence (50% FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Total Return EUR + 50% FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR) et enregistrant le même schéma de souscription et de rachats que le Fonds réel.

La performance du Fonds/fonds indicé est déterminée par rapport à son actif comptable/actif indicé après prise en compte des frais de gestion fixes et avant prise en compte de la commission de surperformance.

#### Provision/Reprise de Provision:

Dès lors que la performance du Fonds depuis le début de la période d'observation est supérieure à celle du fonds indicé, une provision de 10% de cette surperformance est constituée à chaque établissement de valeur liquidative (VL).

Dans le cas d'une sous-performance du Fonds par rapport au fonds indicé, toute provision passée précédemment sera réajustée par une reprise sur provision (hors frais de gestion variables figés liés aux rachats et définitivement acquis à la société de gestion). Les reprises sur provision sont plafonnées à hauteur des dotations antérieures.

En cas de rachats en cours de période, la quote-part de provision constituée correspondant au nombre d'actions rachetées, sera définitivement acquise et prélevée par la société de gestion.

Toute sous-performance du fonds au dernier jour de la période d'observation de 12 mois devra être rattrapée au cours d'une période d'observation de 5 ans maximum avant de pouvoir provisionner à nouveau au titre de la commission de surperformance.

#### Rattrapage des sous-performances et période de référence :

Comme précisé dans les guidelines ESMA concernant les commissions de surperformance, « la période de référence est la période au cours de laquelle la performance est mesurée et comparée à celle de l'indicateur de référence (50% FTSE EPRA/NAREIT Eurozone

Total Return EUR + 50% FTSE EPRA/NAREIT North America Index Net TRI EUR) et à l'issue de laquelle, il est possible de réinitialiser le mécanisme de compensation de la sous-performance passée. ».

Cette période est fixée à 5 ans. Cela signifie qu'au-delà de 5 années consécutives sans cristallisation, les sous-performances non-compensées antérieures à cinq ans ne seront plus prises en compte dans le calcul de la commission de surperformance.

**Période d'observation :**

La commission de surperformance se calcule sur une période d'observation de 12 mois allant du 1er janvier au dernier jour de bourse du mois de décembre.

A l'issue de chaque exercice, l'un des deux cas suivants peut se présenter :

- Le Fonds est en sous-performance sur la période d'observation. Dans ce cas, aucune commission n'est prélevée, et la période d'observation est prolongée d'un an, jusqu'à un maximum de 5 ans (période de référence).
- Le Fonds est en surperformance sur la période d'observation. Dans ce cas, la société de gestion perçoit les commissions provisionnées (cristallisation), le calcul est réinitialisé, et une nouvelle période d'observation de douze mois démarre.

**Cristallisation :**

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 et coïncide avec l'exercice comptable du Fonds.

La première période de cristallisation se terminera le dernier jour de l'exercice se terminant le 31 décembre 2022.

Les performances passées du fonds par rapport à l'indicateur de référence sont indiquées sur le DIC et sur les reporting mensuels du fonds accessibles sur le site internet [www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com)

Cette méthode de calcul ainsi que ses effets au cours de la période d'observation de 5 ans est illustrée dans les tableaux ci-dessous cités en exemple (Source AFG) :

## ILLUSTRATION 1 DE LA NOUVELLE METHODE: FONCTIONNEMENT GENERAL

|                                                                               | Année 1                                                   | Année 2                                                   | Année 3                                                                          | Année 4                                                                                                              | Année 5                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Performance des parts du Fonds                                                | 10%                                                       | -4%                                                       | -7%                                                                              | 6%                                                                                                                   | 3%                                                        |
| Performance de l'indicateur de référence                                      | 5%                                                        | -5%                                                       | -3%                                                                              | 4%                                                                                                                   | 0%                                                        |
| Sur / sous performance                                                        | 5%                                                        | 1%                                                        | -4%                                                                              | 2%                                                                                                                   | 3%                                                        |
| Performance cumulée du Fonds sur la période d'observation                     | 10%                                                       | -4%                                                       | -7%                                                                              | -1%                                                                                                                  | 2%                                                        |
| Performance cumulée de l'indicateur de référence sur la période d'observation | 5%                                                        | -5%                                                       | -3%                                                                              | 1%                                                                                                                   | 1%                                                        |
| Sur / sous performance cumulée sur la période d'observation                   | 5%                                                        | 1%                                                        | -4%                                                                              | -2%                                                                                                                  | 1%                                                        |
| Prélèvement d'une commission ?                                                | Oui                                                       | Oui                                                       | Non<br>car le fonds a sous-performé l'indicateur de référence                    | Non<br>car le Fonds est en sous-performance sur l'ensemble de la période d'observation en cours, commencé en année 3 | Oui                                                       |
| Début d'une nouvelle période d'observation ?                                  | Oui, une nouvelle période d'observation débute en année 2 | Oui, une nouvelle période d'observation débute en année 3 | Non, la période d'observation est prolongée pour s'étendre sur les années 3 et 4 | Non, la période d'observation est prolongée pour s'étendre sur les années 3, 4 et 5                                  | Oui, une nouvelle période d'observation débute en année 6 |

NB : Pour faciliter la compréhension de l'exemple, nous avons indiqué ici en pourcentage les performances du Fonds et de l'indicateur de référence. Dans les faits, les sur/sous performances seront mesurées en montant, par différence entre l'actif net du Fonds et celui d'un fonds fictif tel que décrit dans la méthodologie ci-dessus

**ILLUSTRATION 2 : TRAITEMENT DES PERFORMANCES NON COMPENSEES  
AU-DELA DE 5 ANS**

|                                                              | Année 1     | Année 2         | Année 3               | Année 4                   | Année 5                        | Année 6                       |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Performance des parts du Fonds                               | 0%          | 5%              | 3%                    | 6%                        | 1%                             | 5%                            |
| Performance de l'indicateur de référence                     | 10%         | 2%              | 6%                    | 0%                        | 1%                             | 1%                            |
| <b>A</b> : Sur/sous performance année en cours               | -10%        | 3%              | -3%                   | 6%                        | 0%                             | 4%                            |
| <b>B1</b> : Report de sous-performance non compensée Année 1 | N/A         | -10%            | -7%                   | -7%                       | -1%                            | Hors périmètre                |
| <b>B2</b> : Report de sous-performance non compensée Année 2 | N/A         | N/A             | 0%                    | 0%                        | 0%                             | 0%                            |
| <b>B3</b> : Report de sous-performance non compensée Année 3 | N/A         | N/A             | N/A                   | -3%                       | -3%                            | -3%                           |
| <b>B4</b> : Report de sous-performance non compensée Année 4 | N/A         | N/A             | N/A                   | N/A                       | 0%                             | 0%                            |
| <b>B5</b> : Report de sous-performance non compensée Année 5 | N/A         | N/A             | N/A                   | N/A                       | N/A                            | 0%                            |
| Sur / sous performance période d'observation                 | -10%<br>(A) | -7%<br>(A + B1) | -10%<br>(A + B1 + B2) | -4%<br>(A + B1 + B2 + B3) | -4%<br>(A + B1 + B2 + B3 + B4) | 1%<br>(A + B2 + B3 + B4 + B5) |
| Prélèvement d'une commission ?                               | Non         | Non             | Non                   | Non                       | Non                            | Oui                           |

La sous-performance générée lors de l'année 1 et partiellement compensée dans les années suivantes est oubliée en année 6.

**Recherche :**

Des frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'AMF peuvent être facturés au fonds. Les frais sont inclus dans les frais courants du fonds. Des informations complémentaires sur le fonctionnement de ces frais de recherche sont disponibles auprès de la société de gestion

**Procédure de choix des intermédiaires :**

Dans le cadre de ses activités de gestion collective et pour le compte de tiers, Mandarinie Gestion n'a pas un accès direct aux marchés et n'exécute pas elle-même les ordres résultant de ses décisions d'investissement ; la Société fait appel aux services d'intermédiaires.

Conformément à la réglementation, Mandarinie Gestion a l'obligation d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des porteurs de parts lorsqu'elle transmet pour exécution des ordres auprès d'autres entités, résultant de ses décisions d'investissement.

Mandarine Gestion s'assure, donc, de sélectionner, avec soin, ses intermédiaires, de vérifier qu'ils disposent de mécanismes d'exécution d'ordres visant à obtenir le meilleur résultat possible pour ses clients et porteurs de parts et de les évaluer annuellement.

Les critères de sélection et d'évaluation des intermédiaires sont, notamment, les suivants :

- la qualité de l'exécution des ordres,
- la rapidité de l'exécution des ordres,
- la probabilité de l'exécution des ordres,
- la taille et la nature des ordres,

Le coût total de la transaction reste néanmoins le critère prépondérant.

La politique de meilleure sélection des intermédiaires de Mandarinie Gestion est accessible sur le site Internet de la Société ([www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com)).

## 4. INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL

### Diffusion des informations concernant l'OPCVM :

Les investisseurs peuvent recevoir les documents suivants par courrier, télécopie ou courriel, selon leur souhait :

- Au dernier jour de bourse du mois de décembre de chaque année, un rapport semestriel est établi.
- Au dernier jour de bourse du mois de juin de chaque année, un rapport annuel est établi.

Le fonds sera distribué auprès de clients privés, d'institutionnels par le biais de la société de gestion, d'apporteurs d'affaires, de plateformes d'assurances vie et/ou bancaires.

Les demandes d'information et les documents relatifs à l'OPCVM peuvent être obtenus en s'adressant directement à la société de gestion :

### MANDARINE GESTION

30, Avenue Kléber - 75016 Paris

Email : [serviceclient@mandarine-gestion.com](mailto:serviceclient@mandarine-gestion.com)

La valeur liquidative du Fonds est disponible sur le site internet de la société [www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com) et sur simple demande auprès de la société de gestion.

La politique d'intégration des risques de durabilité et la politique de diligence raisonnable relative aux incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité de Mandarine Gestion sont disponibles sur le site internet [www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com) à la rubrique Informations réglementaires.

Le FCP est un produit financier répondant aux critères de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 SFDR.

La société de gestion a précisé comment ce produit considère les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans l'annexe sfdr disponible sur le site internet de la société [www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com).

### Information sur la politique de vote :

Le document « politique de vote » et le rapport rendant compte des conditions dans lesquelles les droits de vote ont été exercés sont consultables sur le site internet [www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com) ou adressés à tout porteur qui en ferait la demande auprès de MANDARINE GESTION 30, Avenue Kléber - 75016 Paris.

### Critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) :

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision.

Les informations relatives à la méthodologie de prise en compte de ces critères sont disponibles sur le site Internet [www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com), et figurent dans le rapport annuel.

## 5. RÈGLES D'INVESTISSEMENT

### 5.1 Ratios Réglementaires

Le Fonds respectera les ratios réglementaires applicables aux OPCVM conformes à la Directive 2009-65/CE.

Le Fonds devra suivre les règles du Code Monétaire et Financier correspondant à sa catégorie : OPCVM investissant à **moins de 10%** en parts ou actions d'OPC ou de Fonds d'investissements.

## 6. CALCUL DU RISQUE GLOBAL

La méthode de calcul du risque global est la méthode de calcul par l'engagement.



## 7. REGLES D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS

### 7.1 Règles d'évaluation des actifs

- **Les instruments financiers et valeurs négociées sur un marché réglementé** sont évalués au prix du marché, lors de chaque valeur liquidative et à l'arrêté des comptes, en cours de clôture.

Toutefois, les instruments ci-dessous sont évalués selon des méthodes spécifiques :

- Les obligations et actions européennes sont valorisées au cours de clôture, les titres étrangers au dernier cours connu.

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre.

Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois et en l'absence de sensibilité particulière pourront être évalués selon la méthode linéaire.

- 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.
- Les parts ou actions d'OPC sont évaluées à la dernière valeur liquidative connue.
- Les titres qui font l'objet de contrats de cession ou d'acquisition temporaire sont évalués en conformité avec la réglementation en vigueur selon les conditions du contrat d'origine.

- **Les instruments financiers non négociés sur un marché réglementé** sont évalués sous la responsabilité de la société de gestion à leur valeur probable de négociation.

- **Les warrants ou bons de souscription** obtenus gratuitement lors de placements privés ou d'augmentation de capital seront valorisés dès leurs admissions sur un marché réglementé.

- **Les contrats :**

- Les opérations sur les marchés à terme ferme sont valorisées au cours de compensation et les opérations conditionnelles selon le titre du support.
- La valeur de marché pour les contrats à terme ferme est égale au cours en euro multiplié par le nombre de contrats.
- La valeur de marché pour les opérations conditionnelles est égale à la traduction en équivalent sous-jacent.
- Les swaps de taux sont valorisés au taux de marché conformément aux dispositions contractuelles.
- Les opérations de hors-bilan sont évaluées à la valeur de marché.

- **Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation** ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la société de gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

### 7.2 Méthode de comptabilisation

- Le PRMP (ou Prix de Revient Moyen Pondéré) est retenu comme méthode de liquidation des titres. En revanche pour les produits dérivés la méthode du FIFO (ou « First in/First out » ou « premier entré » « premier sorti ») est utilisée.
- Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus des instruments financiers est celui du coupon encaissé.
- Les frais de négociation sont comptabilisés dans des comptes spécifiques de l'OPCVM et ne sont pas additionnés au prix.
- La comptabilisation de l'enregistrement des frais de transaction se fait en frais exclus.

- Les revenus sont constitués par :

- les revenus des valeurs mobilières,
- les dividendes et intérêts encaissés au taux de la devise, pour les valeurs étrangères,
- les revenus de prêts et pensions de titres et autres placements.

De ces revenus sont déduits :

- les frais de gestion,
- les frais financiers et charges sur prêts et emprunts de titres et autres placements.

- Méthodes d'évaluation des engagements hors bilan :

- Les contrats à terme fermes sont calculés à la valeur de marché. Elle est égale au cours (ou à l'estimation, si l'opération est réalisée de gré à gré) multiplié par le nombre de contrats, multiplié par le nominal et éventuellement par le cours de la devise.
- Les opérations conditionnelles sont calculées à la valeur de marché qui est la traduction en équivalent sous-jacent de l'option. Cette traduction consiste à multiplier le nombre d'options par un delta, éventuellement par le cours de la devise, la quotité, le nominal et le cours du sous-jacent. Le delta résulte d'un modèle mathématique dont les paramètres sont : le cours du sous-jacent, la durée à l'échéance, le taux d'intérêt court terme le prix d'exercice de l'option et la volatilité du sous-jacent.
- Les engagements des swaps sont égaux au notionnel du swap.

## 8. REMUNERATION

---

MANDARINE GESTION a mis en place une politique de rémunération pour les catégories de personnel dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque de la société de gestion ou des OPCVM.

Ces catégories de personnel comprennent les gérants, les membres du Directoire comprenant la Direction générale, les preneurs de risques, les personnes exerçant une fonction de contrôle, les personnes qui ont le pouvoir d'exercer une influence sur les salariés et tous les salariés recevant une rémunération totale se situant dans la même tranche de rémunération que les preneurs de risques et la Direction Générale.

Cette Politique détaille les grands principes relatifs à la détermination et au versement des rémunérations. La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts et les prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec les profils de risque des OPC qu'elle gère et de manière générale, avec l'intérêt de ses porteurs de parts.

Les détails de la Politique de rémunération actualisée sont disponibles sur le site Internet de la société de gestion à l'adresse [www.mandarine-gestion.com](http://www.mandarine-gestion.com). Un exemplaire papier est mis à disposition gratuitement sur demande.

MANDARINE GESTION a mis en place un comité de rémunération organisé conformément aux règles internes en conformité avec les principes énoncés dans la Directive 2009/65/EC et la Directive 2011/61/EU.

## RÈGLEMENT DU FONDS COMMUN DE PLACEMENT

### 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 fonds. Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du fonds proportionnel au nombre de parts possédées.

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

Catégories de parts :

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus du FCP.

Les différentes catégories de parts pourront :

- Bénéficier de régimes différents de distribution des revenus ; (distribution ou capitalisation)
- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscriptions et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente ;
- Être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le prospectus. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts de l'OPCVM ;
- Être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Le fonds a la possibilité de regrouper ou de diviser ses parts.

Les parts pourront être fractionnées, sur décision du conseil d'administration de la société de gestion en dixièmes, centièmes, 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 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 rachats et les souscriptions 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 est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des parts ne peut être effectué.

L'OPCVM peut cesser d'émettre des parts en application du troisième alinéa de l'article L. 214-8-7 du code monétaire et financier, de manière provisoire ou définitive, partiellement ou totalement, dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions telles qu'un nombre maximum de parts émises, un montant maximum d'actif atteint ou l'expiration d'une période de souscription déterminée. Le déclenchement de cet outil fera l'objet d'une information par tout moyen des porteurs existants relative à son activation, ainsi qu'au seuil et à la situation objective ayant conduit à la décision de fermeture partielle ou totale.

Dans le cas d'une fermeture partielle, cette information par tout moyen précisera explicitement les modalités selon lesquelles les porteurs existants peuvent continuer de souscrire pendant la durée de cette fermeture partielle. Les porteurs de parts sont également informés par tout moyen de la décision de l'OPCVM ou de la société de gestion soit de mettre fin à la fermeture totale ou partielle des souscriptions (lors du passage sous le seuil de déclenchement), soit de ne pas y mettre fin (en cas de changement de seuil ou de modification de la situation objective ayant conduit à la mise en œuvre de cet outil). Une modification de la situation objective invoquée ou du seuil de déclenchement de l'outil doit toujours être effectuée dans l'intérêt des porteurs de parts. L'information par tous moyens précise les raisons exactes de ces modifications.

#### Article 4 - Calcul de la valeur liquidative

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le 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 de l'OPCVM est assurée par la société de gestion conformément à l'orientation définie pour le fonds.

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

#### Article 5 bis - Règles de fonctionnement

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

#### Article 5 ter - Admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation

Les parts peuvent faire l'objet d'une admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation selon la réglementation en vigueur. Dans le cas où le FCP dont les parts sont admises aux négociations sur un marché réglementé a un objectif de gestion fondé sur un indice, le fonds devra avoir mis en place un dispositif permettant de s'assurer que le cours de ses parts ne s'écarte pas sensiblement de sa valeur liquidative.

#### 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

Un 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 :

- 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 ;
- A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
- 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 atteste l'exactitude de 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 de la société de gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

En cas de liquidation, il évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de cette liquidation.

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

## Article 8 - Les comptes et le rapport de gestion

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du fonds 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. L'ensemble des documents ci-dessus est contrôlé par le commissaire aux comptes.

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 ou chez le dépositaire.

## TITRE III - MODALITES D'AFFECTATION DES RESULTATS

### Article 9 - Modalités d'affectation des sommes distribuables

Les sommes distribuables sont constituées par :

1° Le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus. Le résultat net du fonds est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille du fonds majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts.

2° Les 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'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Les sommes distribuables sont intégralement capitalisées à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi.

## 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 OPCVM qu'elle gère, soit scinder le fonds en deux ou plusieurs autres fonds communs dont elle assurera la gestion.

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 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.

La société de gestion peut dissoudre par anticipation le fonds ; 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 en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction 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 ou le liquidateur désigné avec son accord 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 - Compétence - Élection de domicile

Toutes contestations relatives au fonds qui peuvent 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, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.