

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

RUBIS OPCV

SPPICAV RFA

AGREMENT AMF N°SPI20070007

25 OCTOBRE 2007

**PROSPECTUS SIMPLIFIE DE LA SPPICAV A REGLES DE
FONCTIONNEMENT ALLEGES AVEC EFFET DE LEVIER
RUBIS OPCI**

AVERTISSEMENT

La SPPICAV détient des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Après la période d'interdiction des rachats d'une durée de trois ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de 6 mois dans les conditions prévues dans le prospectus.

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

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

Le présent OPCI a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L. 214-144 et suivants du Code monétaire et financier. La souscription ou l'acquisition des actions de cet OPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 413-35 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »

INFORMATIONS GENERALES

Forme juridique	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) à règles de fonctionnement allégées avec effet de levier.
Dénomination	RUBIS OPCI
Compartiments	Non.
Durée de placement recommandée	10 ans minimum. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SPPICAV est limitée à 12 ans.
Objectif de la SPPICAV	Proposer à des investisseurs avertis une performance équilibrée entre rendement et valorisation sur un horizon d'investissement et de détention long terme d'un patrimoine essentiellement investi en immobilier de bureaux situés dans les régions françaises. La stratégie globale d'investissement consistera ainsi à investir dans des Actifs Immobiliers de bureaux français, les éventuelles liquidités disponibles étant investies en produits de taux sans risque. Il est prévu que la SPPICAV puisse s'endetter. Le ratio d'endettement ne pourra pas être supérieur à 75% de la valeur brute totale des Actifs Immobiliers au moment de leur acquisition.
Profil-type de l'investisseur	La SPPICAV est réservée aux Investisseurs Autorisés cherchant un placement à long terme dans des Actifs Immobiliers diversifiés du secteur de l'immobilier d'entreprise.
Garantie du remboursement de l'investissement initial	Non.
Frais récurrents de fonctionnement et de gestion supportés par la SPPICAV	Taux maximum de 18% TTC¹ par an de l'actif net de la SPPICAV (Valeur Liquidative X nombre total d'Actions) dont 1 % TTC² maximum pour la Société de Gestion Ils couvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'assurer son bon fonctionnement et comprennent notamment, outre la rémunération de la société de gestion visée ci-dessus, celle des autres prestataires de gestion (experts immobiliers, dépositaire, contrôleur des comptes), les frais liés à la vie sociale de l'OPCI, ainsi que frais afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux locataires.

¹ Soit un équivalent de 15% HT

² soit un équivalent de 0,84% HT

Frais non récurrents supportés par la SPPICAV	Frais liés aux travaux Montant moyen estimé à 5% TTC par an de la valeur des Actifs immobiliers Ces frais concernent les travaux de remise en état des Actifs Immobiliers (Il ne s'agit pas des coûts construction de nouveaux Actifs Immobiliers ou rénovation d'anciens Actifs Immobiliers, lesquels constituent des investissements de la SPPICAV).
Lieu de publication de la Valeur Liquidative	La Valeur Liquidative et le Nombre Total d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles sur le site internet www.ofimmo.fr .

Les stratégies et les risques associés sont présentés dans le Prospectus Simplifié et sont précisés dans la Note Détaillée.

Les informations relatives aux frais et à l'évolution de la Valeur Liquidative sont actualisées dans le document d'information périodique.

DEFINITIONS

Pour les besoins du présent Prospectus Simplifié, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes qui suivent ont la signification qui leur est attribuée ci-dessous. Les numéros d'article auxquels il est fait référence sont ceux du présent Prospectus Simplifié.

Actif Immobilier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-92 I. (a) à (e) du Code monétaire et financier.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV.
Actionnaire	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPICAV.
Actionnaire Autorisé	Désigne tout Actionnaire autorisé à souscrire des Actions de la SPPICAV conformément à la réglementation et défini à l'article 2.2.
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
Bulletin de Souscription	Désigne le bulletin de souscription devant être signé par chaque Actionnaire lors de la souscription d'Actions, tel que défini à l'article 2.4.2.
Coûts de Travaux	Désigne les coûts liés aux travaux et entretien des Actifs Immobiliers tels que définis à l'article.
Date de Souscription Initiale	Désigne la date de la première souscription telle que définie à l'article 2.4.1.
Date de Souscription Ulérieure	Désigne toute date de souscription postérieure à la Date de Souscription Initiale.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne le 31 décembre et le 30 juin de chaque année, ou tout autre jour selon les conditions fixées dans l'article 2.3.
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription telle que définie à l'article 2.4.2.
Date Limite de Centralisation des Rachats	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat telle que définie à l'article 2.5.1.
Dépositaire	Désigne la société CACEIS Bank.
Dernier Jour de Souscription	Désigne le dernier jour de la Période de Souscription.
Engagement Total	Désigne, pour un Actionnaire, le montant que cet Actionnaire s'est engagé à investir dans la SPPICAV.
Investissement	Tout investissement détenu par la SPPICAV.
Investissement Complémentaire	Tout investissement supplémentaire dans un Actif Immobilier déjà détenu par la SPPICAV.
Investisseur Autorisé	Désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Actions de la SPPICAV conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'article 2.2 du Prospectus Simplifié.
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris, à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés en France.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.

Note Détaillée	Désigne la note détaillée relative à la SPPICAV.
Période de Blocage	Désigne le délai de trois (3) ans à compter de la constitution de la SPPICAV visé à l'article 2.5.1, pendant lequel les rachats d'Actions de la SPPICAV ne sont pas autorisés.
Période de Souscription	Désigne la période égale à la Période Initiale de Souscription, prorogée le cas échéant de la Période Supplémentaire de Souscription .
Période Initiale de Souscription	Désigne la période de souscription telle que définie à l'article 2.4.1.
Période Supplémentaire de Souscription	Désigne la période supplémentaire de souscription telle que définie à l'article 2.4.1.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des Actions défini à l'article 2.4.4
Prospectus Complet	Désigne ensemble le Prospectus Simplifié, la Note Détaillée et les statuts de la SPPICAV.
Prospectus Simplifié	Désigne le présent prospectus simplifié de la SPPICAV.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'Aspim, l'AFG ou l'AFIC ou tout autre Code de bonne conduite amené à lui succéder ou à le compléter.
RGAMF	Désigne le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tel qu'il pourra être modifié à tout moment.
Société de Gestion	Désigne la société OFIMMO, société de gestion de portefeuille dument agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 26 juin 2007 sous le numéro GP-07000032.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant la quote-part de l'actif net de la SPPICAV par le nombre d'Actions en circulation selon la méthode définie dans la Note Détaillée.
Valeur Liquidative de Référence	Désigne, pour chaque exercice, la dernière Valeur Liquidative de l'exercice précédent.

1. IDENTIFICATIONS

Société de Gestion La SPPICAV sera gérée par OFIMMO, société de gestion de portefeuille dument agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 26 juin 2007 sous le numéro GP-07000032 (la "**Société de Gestion**").

Renseignements sur les Actions émises par la SPPICAV Les Actions sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

Droits respectifs de chaque Action :

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale
Actions	Sans objet	EUR	100 €

2. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

2.1 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de dix (10) années minimum.

Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SPPICAV est de 12 années.

2.2 Profil-type de l'investisseur

La souscription des Actions est réservée aux Investisseurs Autorisés.

Un Investisseur Autorisé est tout investisseur répondant aux conditions prévues à l'article 413-35 du RGAMF ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège, cherchant un placement à long terme dans des Actifs Immobiliers diversifiés du secteur de l'immobilier d'entreprise, situés dans les régions françaises.

Conformément à l'article 413-35 du RGAMF, la liste des Investisseurs Autorisés et leurs caractéristiques est présentée dans le tableau ci-dessous :

Sans seuil minimum d'investissement	<ol style="list-style-type: none">1. Aux investisseurs mentionnés au premier alinéa de l'article L.214-35-1 du Code monétaire et financier (investisseurs qualifiés français ou étrangers appartenant à une catégorie équivalente) ;2. A l'Etat, ou dans le cas d'un Etat fédéral, à l'un ou plusieurs membres composant la fédération ;3. A la Banque centrale européenne, aux banques centrales, à la banque Mondiale, au Fonds monétaire international, à la Banque européenne d'investissement ;4. Aux sociétés répondant à 2 des 3 critères suivants, lors du dernier exercice clos :<ol style="list-style-type: none">a) total bilan > 20 000 000 d'eurosb) chiffres d'affaires > 40 000 000 d'eurosc) capitaux propres > 2 000 000 d'euros
Avec un seuil minimum d'investissement supérieur ou égal à 30 000 euros	<ol style="list-style-type: none">1. Aux investisseurs déclarant avoir occupé pendant au moins un an, dans le secteur financier, une position professionnelle leur ayant permis d'acquérir une connaissance de la stratégie mise en œuvre par l'OPCVM qu'ils envisagent de souscrire.2. Aux investisseurs qui détiennent, pour une valeur totale supérieure ou égale

	à 1 000 000 d'euros, des dépôts, des produits d'assurance vie ou un portefeuille d'instruments financiers.
Avec un seuil minimum d'investissement supérieur ou égal à 250 000 euros	Tous investisseurs.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cet organisme de placement collectif en Immobilier ("**OPCI**").

Toute personne commercialisant cette SPPICAV aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise. La Société de Gestion s'assurera que ces conditions sont respectées.

2.3 Périodicité de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est établie tous les 6 mois, les 31 décembre et 30 juin (chacun, la "**Date d'Etablissement de la Valeur liquidative**"). Lorsque ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative est établie le Jour Ouvré strictement précédent.

Sa publication intervient quinze (15) Jours Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

Conformément à la réglementation en vigueur, la SPPICAV établira une Valeur Liquidative estimative le 30 septembre et le 31 mars de chaque année. Lorsque ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative estimative est établie le Jour Ouvré strictement précédent. Les investisseurs sont informés du fait que cette Valeur Liquidative estimative est fournie à titre d'information uniquement et que les souscriptions et les rachats ne seront pas acceptés sur la base de cette Valeur Liquidative estimative.

La Valeur Liquidative est rendue publique sur le site internet www.ofimmo.fr.

2.4 Règles applicables aux souscriptions

2.4.1 Périodes de souscription

Conformément à l'article L. 214-145 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion a décidé de fixer une période initiale de souscription qui s'ouvre à compter de la date d'agrément de la SPPICAV, pour se clôturer le 31 décembre 2008 (la "**Période Initiale de Souscription**"). Au début de la Période Initiale de Souscription les Actionnaires sont invités à souscrire des Actions à une date fixée par la Société de Gestion (la "**Date de Souscription Initiale**").

Les Actionnaires souscrivant à la Date de Souscription Initiale sont les "**Actionnaires Initiaux**". Les Actionnaires souscrivant à une Date de Souscription Ulérieure sont les "**Actionnaires Ultérieurs**".

La Société de Gestion pourra décider, à l'expiration de la Période Initiale de Souscription, de procéder à l'ouverture d'une période supplémentaire de souscription, d'une durée de 6 mois à compter du 31 décembre 2008, pour se clôturer le 30 juin 2009 (la "**Période Supplémentaire de Souscription**").

La Société de Gestion pourra décider de mettre un terme à tout moment par anticipation à la Période Initiale ou Supplémentaire de Souscription dès lors que la somme des Engagements Totaux de tous les Actionnaires excède EUR 30 000 000. Les Actionnaires sont informés de la fermeture des souscriptions sur le site Internet de la Société de Gestion www.ofimmo.fr.

Le dernier jour de la Période de Souscription (égale à la Période Initiale de Souscription, prorogée le cas échéant de la Période Supplémentaire de Souscription) est désigné comme étant le "**Dernier Jour de Souscription**". Aucune souscription d'Actions ne sera admise après le Dernier Jour de Souscription.

2.4.2 Modalités de transmission des demandes de souscription

Les demandes de souscription sont centralisées chez la Société de Gestion et sont exécutées selon les modalités prévues à l'article 2.4.4.

Les demandes de souscription sont reçues au plus tard avant 13 heures (heure de Paris) le 5^{ème} Jour Ouvré précédant la date de souscription (la "**Date Limite de Centralisation des Souscriptions**").

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de souscription daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la souscription d'Actions de la SPPICAV, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés désignés à l'article 413-35 du RGAMF, et avoir été informé que la SPPICAV était soumise aux règles applicables aux OPCI à règles de fonctionnement allégées avec effet de levier (le "**Bulletin de Souscription**").

2.4.3 Délai de livraison des Actions

Le délai de livraison des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Actions par le dépositaire est au maximum de 60 Jours Ouvrés.

Le délai de livraison des Actions applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Actionnaire au moment de la demande de souscription et à tout moment sur le site internet www.ofimmo.fr.

2.4.4 Libération des souscriptions

Les souscriptions des Actions sont par principe effectuées en numéraire. Les apports d'Actifs Immobiliers sont soumis à l'accord préalable de la Société de Gestion et seront réalisés selon les modalités prévues dans les statuts de la SPPICAV.

Les Actionnaires sont tenus de libérer l'intégralité de leur Engagement Total le jour de la souscription des Actions.

Le prix de souscription des Actions (le "**Prix de Souscription**") est égal :

- jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative dans les conditions définies à l'article 2.3 ci-dessus, à la valeur nominale des Actions ;
- à compter de la Date d'Etablissement de la première Valeur Liquidative et jusqu'au Dernier Jour de Souscription, à la prochaine Valeur Liquidative connue établie conformément à l'article 2.3, augmentée le cas échéant d'une commission de souscription.

2.5 Règles applicables aux rachats

2.5.1 Possibilités de rachats

Conformément à l'article L. 214-145 du Code monétaire et financier, les rachats d'Actions de la SPPICAV ne seront autorisés qu'à l'échéance d'un délai de trois (3) ans après la constitution de la SPPICAV (la "**Période de Blocage**").

Passé ce délai, les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée des frais et commissions applicables, mentionnés à l'article 2.7 ci-dessous.

Les demandes de rachat seront reçues au plus tard avant 13 heures (heure de Paris), cinq (5) Jours Ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Centralisation des Rachats**").

2.5.2 Délai de règlement des demandes de rachat

A l'issue de la Période de Blocage mentionnée à l'article 2.5.1, le délai courant de rachat des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le dépositaire, est au

maximum de six (6) mois. Toutefois, ce délai pourra être réduit sur décision de la Société de Gestion dans des conditions normales de marché et si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent.

Le délai de règlement des rachats applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Actionnaire au moment de la demande de rachat et à tout moment sur le site internet www.ofimmo.fr.

2.5.3 Suspensions des demandes de rachats

A l'issue de la Période de Blocage mentionnée à l'article 2.5.1, la Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Actions de la SPPICAV dans les conditions suivantes :

(i) Actionnaire détenant plus de 20%

Conformément à l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, lorsqu'un Actionnaire détenant plus de 20% et moins de 99% des Actions en circulation de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 2% du nombre total d'Actions émises par la SPPICAV, le rachat des Actions de la SPPICAV par cet Actionnaire peut être suspendu à titre provisoire par la Société de Gestion.

(ii) Rachats supérieurs à 1% de l'actif

Conformément aux articles L. 214-145 du Code monétaire et financier et 424-70 du RGAMF, lorsqu'un Actionnaire de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 1% du Nombre Total d'Actions en circulation de la SPPICAV, la demande de rachat des Actions de la SPPICAV pourra ne pas être exécutée par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total 1% du Nombre Total d'Actions. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine valeur liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment.

L'Actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par courrier recommandé avec avis de réception de l'exécution partielle son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

2.6 Liquidation de la SPPICAV

La durée de vie de la SPPICAV a été fixée à 12 ans. Elle sera dès lors liquidée à ce terme, sauf décision contraire prise à l'unanimité des Actionnaires.

Par ailleurs et conformément à l'article L.225-246 du Code de commerce applicable aux SPPICAV, il est rappelé qu'une assemblée générale extraordinaire de la SPPICAV votant à la majorité des 2/3 peut décider de la dissolution anticipée de la SPPICAV afin de répartir le montant issu de la liquidation des actifs de la SPPICAV entre les Actionnaires, après paiement des créanciers.

2.7 Commissions de souscription et de rachat

2.7.1 Commission de souscription non acquise et acquise à la SPPICAV

Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de la Souscription	Assiette	Taux / Barème
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Prix de Souscription x nombre d'Actions souscrites	Néant
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Prix de Souscription x nombre d'Actions souscrites	3% maximum

(a) Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Aucune commission de souscription non acquise à la SPPICAV ne reviendra à la Société de Gestion ni aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV.

(b) Commission de souscription acquise à la SPPICAV

Comme l'exige l'article 424-9 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV sera prélevée au moment du paiement du Prix de Souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de la constitution d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission, qui sera calculé tous les six mois, ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 3% du Prix de Souscription des Actions souscrites. Ce montant sera de 0% à la Date de Souscription Initiale.

Les Actionnaires seront informés du taux effectif de la commission de souscription acquise à la SPPICAV au moyen d'une publication sur le site internet de la Société de Gestion www.ofimmo.fr et par le bulletin de souscription.

2.7.2 Commission de rachat

Aucune commission n'est perçue lors du rachat d'Actions par la SPPICAV.

3. INFORMATIONS CONCERNANT LES PLACEMENTS ET LA GESTION

3.1 Stratégie d'investissement

3.1.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

La stratégie globale d'investissement consistera à investir dans des actifs de bureaux immobiliers français, les éventuelles liquidités disponibles étant investies en produits de taux sans risque.

3.1.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

La stratégie d'investissement de la poche immobilière consistera à acquérir directement ou indirectement des immeubles composé uniquement de locaux destinés à l'usage de bureau d'une superficie comprise entre 5 000 et 15 000 m², situés dans Paris intra-muros, et bénéficiant de revenus locatifs sécurisés (locataires justifiant d'une solvabilité de premier plan). Il est prévu que la SPPICAV puisse s'endetter. Le ratio d'endettement ne pourra pas être supérieur à 75% de la valeur brute totale des Actifs Immobiliers au moment de leur acquisition.

L'objectif de la SPPICAV RUBIS est d'aboutir à une exposition globale aux Actifs Immobiliers au moins égale à 80% de l'actif total de la SPPICAV.

3.1.3 Stratégie adoptée sur les poches financière et de liquidité

Au regard des conditions de suspension des rachats, la SPPICAV n'a pas pour objectif de constituer une poche de liquidité devant servir au paiement des rachats des Actions.

Des positions de couverture au moyen d'instruments financiers à terme pourront également être prises contre des risques de marché ou de crédit que la Société de Gestion aura identifiés.

Des instruments de couverture de taux (tels que CAP, Collar ou SWAP) pourront en particulier être utilisés pour couvrir la SPPICAV contre les risques de variations de taux dans le cadre du financement des Actifs Immobiliers.

3.1.4 Stratégie de financement

Enfin, il sera recouru au levier pour les besoins du financement de l'acquisition des actifs logés dans la poche immobilière et pour un montant maximum de 75 % sous forme de prêt hypothécaire ou équivalent.

Le niveau d'endettement sera décidé pour chaque acquisition d'Actifs Immobiliers en fonction de la qualité de l'actif (état, localisation, etc) de la solvabilité des locataires dudit Actif, du risque de vacance financière (durée résiduelle ferme des baux), des *cash flows* nets générés par l'Actif Immobilier et des conditions de financement.

3.2 Profil de risques

3.2.1 Risques généraux

(a) Risques en capital

La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

(b) Risque juridique

Les Actifs Immobiliers sont soumis plus que les autres actifs à la nature du droit de propriété et aux droits réels. Les risques juridiques sont présents et la réalisation de ces risques peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

(c) Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs Immobiliers. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

3.2.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

(a) Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

La modification des taux d'intérêt ou la volatilité des marchés financiers peuvent par ailleurs restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'immeubles détenus par la SPPICAV et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la SPPICAV.

(b) Risques liés à l'effet de levier

La SPPICAV aura recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3.2.3 ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

(c) Risque de contreparties

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

3.3 Garantie ou protection

Comme exposé dans la partie relative aux risques, il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ni de protection.

4. FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION ET FISCALITE

Les frais sont exprimés TTC seront ajustés en fonction des éventuelles variations du taux de TVA.

4.1 Frais récurrents de fonctionnement et de gestion supportés par la SPPICAV

Les frais récurrents de fonctionnement et de gestion seront d'un montant maximum de 18% TTC par an de l'actif net de la SPPICAV.

Ils incluent la rémunération de la Société de Gestion à hauteur de 1% TTC maximum qui comprend :

- la gestion de la SPPICAV (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que le cas échéant des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- la gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers, et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par l'article 424-44 du RGAMF et sa mise à jour;
- les prestations de conseil et de montages immobiliers attachées à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux (a) à (c) du I de l'article L. 214-92 du Code monétaire et financier.

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

- l'ensemble des frais liés à l'administration, de la SPPICAV et notamment les frais liés au suivi administratif, comptable, juridique et fiscal du fonds, notamment les honoraires du dépositaire, les frais de fonctionnement du conseil d'administration et notamment la rémunération de ses membres, les frais de commissariat aux comptes, les honoraires des experts comptables, des évaluateurs, des experts et les frais et honoraires de conseils divers ainsi que frais afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants ;
- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la mise en place du financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers), que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.

4.2 Frais non récurrents liés aux travaux supportés par la SPPICAV

Le montant moyen des frais liés aux travaux est estimé à 5% TTC par an de la valeur des Actifs immobiliers.

Ces frais couvrent l'ensemble des coûts afférents à la remise en état des Actifs Immobiliers (les "**Coûts de Travaux**"), et notamment les dépenses d'aménagement, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et experts, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents. Il est ici rappelé qu'il ne s'agit pas des coûts de construction de nouveaux Actifs Immobiliers ou rénovation d'anciens Actifs Immobiliers, lesquels constituent des investissements de la SPPICAV

4.3 Régime fiscal

Une note sur le régime fiscal de la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

5. ORGANE DE GOUVERNANCE

La SPPICAV est dirigée par un conseil d'administration.

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés anonymes s'applique aux SPPICAV. Les seules adaptations tiennent au fait que la direction de la SPPICAV est confiée à une société de gestion, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent. La société de gestion, en qualité de directeur général, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPICAV. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées générales d'Actionnaires et au conseil d'administration. Elle représente la SPPICAV dans ses rapports avec les tiers.

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de neuf membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'Actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toutes les questions intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. En outre, le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Les statuts peuvent subordonner à l'autorisation préalable du conseil d'administration la conclusion des opérations qu'ils énumèrent. Toutefois, les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration.

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président aussi souvent que l'intérêt de la SPPICAV l'exige.

6. INFORMATIONS DIFFUSEES PAR LA SPPICAV

Toute demande d'information relative à la SPPICAV peut être adressée à :

OFIMMO
1 rue Vernier 75017 Paris
01 56 68 54 82

6.1 Lieu de publication de la Valeur Liquidative

L'établissement et la publication de la Valeur Liquidative sont réalisés par la Société de Gestion.

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles à tout moment sur le site internet www.ofimmo.fr.

6.2 Informations supplémentaires

La Note Détaillée de la SPPICAV, les derniers documents d'information périodique et le dernier rapport annuel sont adressés sur simple demande de l'Actionnaire auprès de :

OFIMMO
1 rue Vernier 75017 Paris
01 56 68 54 82

Les stratégies et les risques associés sont précisés dans la Note Détaillée.

Les informations relatives aux frais et à l'évolution de la Valeur Liquidative sont actualisées dans le document d'information périodique.

7. DATE D'EDITION DU PROSPECTUS SIMPLIFIE - DATE ET NUMERO D'AGREMENT

SPPICAV créée le 26 novembre 2007

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 25 octobre 2007 (Numéro d'agrément SPI20070007)

► Date d'édition du présent document : 25 octobre 2007

Le présent Prospectus Simplifié doit être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription.

Il est recommandé de prendre connaissance du Prospectus Complet préalablement à toute décision de souscription.