

**PROSPECTUS SIMPLIFIÉ**

# **ACTIFOCÉAN**

**SPPICAV RFA EL**

**AGREMENT AMF N°SPI20080021**

**26 SEPTEMBRE 2008**

# PROSPECTUS SIMPLIFIE DE LA SPPICAV A REGLES DE FONCTIONNEMENT ALLEGES AVEC EFFET DE LEVIER ACTIFOCÉAN

## 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 de 15 ans et 18 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 18 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

<b>Forme juridique</b>	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) à règles de fonctionnement allégées avec effet de levier.
<b>Dénomination</b>	ACTIFOCÉAN
<b>Compartiments</b>	Non.
<b>Durée de placement recommandée</b>	18 ans minimum.  Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SPPICAV est limitée à 50 ans.
<b>Objectif de la SPPICAV</b>	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 dédié à la thalassothérapie associée, le cas échéant, à de l'hôtellerie et / ou à de la restauration, situé dans les régions françaises.  L'objectif de la SPPICAV ACTIFOCÉAN est d'aboutir à une exposition globale aux Actifs Immobiliers au moins égale à 80% de l'actif total de la SPPICAV  Il est prévu que la SPPICAV puisse s'endetter. Le ratio d'endettement ne pourra pas être supérieur à 70% de la valeur brute totale de l'ensemble des Actifs Immobiliers au moment de leur acquisition.
<b>Profil-type de l'investisseur</b>	La SPPICAV est réservée aux Investisseurs Autorisés cherchant un placement à long terme dans des Actifs Immobiliers diversifiés du secteur de l'immobilier dédié à la thalassothérapie.
<b>Garantie du remboursement de l'investissement initial</b>	Non.
<b>Frais récurrents de fonctionnement et de gestion supportés par la SPPICAV</b>	<b>Taux maximum de 10% TTC<sup>1</sup></b> par an de l'actif net de la SPPICAV (Valeur Liquidative X nombre total d'Actions) dont la commission de gestion de la Société de Gestion à hauteur de 1,8% TTC maximum  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 (évaluateurs immobiliers, dépositaire, contrôleur des comptes), les frais liés à la vie sociale de l'OPCI, les frais afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux locataires, ainsi que les frais de constitution de la SPPICAV.
<b>Frais liés aux travaux supportés par la SPPICAV</b>	<b>Montant moyen estimé à 5% TTC</b> 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).

<sup>1</sup> Soit un équivalent de 8,36% HT

<b>Frais liés aux acquisitions et cessions supportés par la SPPICAV</b>	<p><b>Taux maximum de 15% TTC</b> du prix d'acquisition ou de cession hors droit de l'Actif Immobilier.</p> <p>La SPPICAV supporte l'ensemble des frais et charges afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, à la construction des Actifs Immobiliers et à la mise en place du financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition, de cession ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.</p>
<b>Lieu de publication de la Valeur Liquidative</b>	<p>La Valeur Liquidative et le Nombre Total d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles sur le site internet <a href="http://www.ofireinvest.fr">www.ofireinvest.fr</a>.</p>

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.

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

<b>Période de Souscription</b>	Désigne la période égale à la Période Initiale de Souscription, prorogée le cas échéant de la Période Supplémentaire de Souscription et de la Période Finale de Souscription.
<b>Période Initiale de Souscription</b>	Désigne la période de souscription telle que définie à l'article 2.4.1.
<b>Période Supplémentaire de Souscription</b>	Désigne la période supplémentaire de souscription telle que définie à l'article 2.4.1.
<b>Période Finale de Souscription</b>	Désigne la période finale de souscription telle que définie à l'article 2.4.1.
<b>Prix de Souscription</b>	Désigne le prix de souscription des Actions défini à l'article 2.4.4
<b>Prospectus Complet</b>	Désigne ensemble le Prospectus Simplifié, la Note Détaillée et les statuts de la SPPICAV.
<b>Prospectus Simplifié</b>	Désigne le présent prospectus simplifié de la SPPICAV.
<b>Réglementation Applicable</b>	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, ou tout autre Code de bonne conduite amené à lui succéder ou à le compléter.
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tel qu'il pourra être modifié à tout moment.
<b>Société de Gestion</b>	Désigne la société OFI REIM INVEST, société de gestion de portefeuille dument agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 26 juin 2007 sous le numéro GP-07000032.
<b>Valeur Liquidative</b>	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.
<b>Valeur Liquidative de Référence</b>	Désigne, pour chaque exercice, la dernière Valeur Liquidative de l'exercice précédent.

## 1. IDENTIFICATIONS

**Société de Gestion** La SPPICAV sera gérée par OFI REIM INVEST, 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	Minimum de souscription initial
Actions A	FR0010669333	EUR	100 €	1.000 €
Actions B	FR0010669333	EUR	100 €	2.000.000 €

Chaque action A donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente. Un droit de vote est attaché à chacune des Actions A.

Chaque action B donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente. Un droit de vote est attaché à chacune des Actions B

## 2. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

### 2.1 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de dix-huit (18) années minimum.

Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SPPICAV est de 50 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, cherchant un placement à long terme dans des Actifs Immobiliers français dédiés à la thalassothérapie associée, le cas échéant, à de l'hôtellerie et/ou de la restauration.

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"><li>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) ;</li><li>2. A l'Etat, ou dans le cas d'un Etat fédéral, à l'un ou plusieurs membres composant la fédération ;</li><li>3. A la Banque centrale européenne, aux banques centrales, à la banque Mondiale, au Fonds monétaire international, à la Banque européenne d'investissement ;</li><li>4. Aux sociétés répondant à 2 des 3 critères suivants, lors du dernier exercice clos :</li></ol>
-------------------------------------	---

	a) total bilan > 20 000 000 d'euros b) chiffres d'affaires > 40 000 000 d'euros c) capitaux propres > 2 000 000 d'euros
Avec un seuil minimum d'investissement supérieur ou égal à 30 000 euros	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.

La souscription des Actions A est réservée aux Investisseurs Autorisés suivants : les fondateurs, les personnes physiques administrateurs ou dirigeants de la SPPICAV, la société de gestion, ses dirigeants, salariés et personnes agissant pour le compte de celle-ci.

La souscription des Actions B est réservée aux autres Investisseurs Autorisés.

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 3 mois, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre (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.

La Valeur Liquidative est rendue publique sur le site internet [www.ofireiminvest.fr](http://www.ofireiminvest.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 **30 juin 2009** (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**").

A l'expiration de la Période Initiale de Souscription, la Société de Gestion pourra décider, de procéder à l'ouverture d'une période supplémentaire de souscription d'une durée de 6 mois se clôturant le 31 décembre 2009 (la "**Période Supplémentaire de Souscription**").

La Société de Gestion pourra enfin décider de proroger la Période Supplémentaire de Souscription pour une période maximum de 6 mois se clôturant le 30 juin 2010 (la "**Période Finale de Souscription**")

La Société de Gestion pourra décider de mettre un terme à tout moment par anticipation à la Période Initiale de Souscription, à la Période Supplémentaire de Souscription et à la Période Finale de Souscription. En tout état de

cause la Période de Souscription sera close dès lors que la somme des souscriptions de tous les Actionnaires excède 50.000.000 Euros. Les Actionnaires sont informés de la fermeture des souscriptions sur le site Internet de la Société de Gestion ([www.ofireinvest.fr](http://www.ofireinvest.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<sup>ème</sup> 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.ofireinvest.fr](http://www.ofireinvest.fr)

#### **2.4.4 Libération des souscriptions**

Les souscriptions des Actions sont effectuées en numéraire. Les apports d'Actifs Immobiliers sont soumis à l'accord préalable de la Société de Gestion. Ils ne pourront être effectués qu'après la libération intégrale de toutes les Actions souscrites en numéraire et seront réalisés selon les modalités prévues dans les statuts de la SPPICAV.

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

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

- à compter de la constitution de la SPPICAV, jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative, à la valeur nominale des Actions, augmentée le cas échéant de la Commission de Souscription acquise à la SPPICAV et de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV ;
- à compter de la Date d'Etablissement de la première Valeur Liquidative, à la prochaine Valeur Liquidative connue établie conformément à l'article 2.3, augmentée le cas échéant de la Commission de Souscription acquise à la SPPICAV et de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV.

### **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), deux (2) mois calendaires 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.ofireinvest.fr](http://www.ofireinvest.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 objectives suivantes :

#### *(i) Rachats supérieurs à 0,1% de l'actif*

A l'issue de la Période de Blocage et pendant une durée de 15 ans, conformément aux articles L. 214-145 du Code monétaire et financier et 424-70 du RGAMF, lorsqu'un ou plusieurs Actionnaires de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 0,1% 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 0,1% du nombre total d'Actions si les liquidités disponibles de la SPPICAV ne sont pas suffisantes pour faire face à la demande de rachat. 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 dans un délai de 15 jours par courrier recommandé avec avis de réception de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

#### *(ii) Rachats à l'issue de la période de 15 ans*

A l'issue de la période de 15 ans mentionnée ci-dessus, les Actionnaires pourront demander sans restriction le rachat de leurs Actions. Ces demandes de rachats seront exécutées par la SPPICAV grâce aux liquidités disponibles et si celles-ci s'avèrent insuffisantes grâce au produit net de cession d'un ou plusieurs Actifs Immobiliers.

Conformément aux articles L. 214-145 du Code monétaire et financier et 424-70 du RGAMF, lorsque la ou les demandes de rachat d'Action nécessite la cession d'un ou plusieurs actifs immobiliers et que ces cessions ne peuvent intervenir avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, 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 rachat qui excède les liquidités disponibles. 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 dans un délai de 15 jours par courrier recommandé avec accusé de réception de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

En cas de fractionnement de l'ordre de rachat conformément au paragraphe ci-dessus, les Actionnaires seront remboursés dans un délai maximum de 18 mois à compter de la réception de leur ordre initial de rachat.

## **2.6 Liquidation de la SPPICAV**

La durée de vie de la SPPICAV a été fixée à 50 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**

<b>Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de la Souscription</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux / Barème</b>
<b>Commission de souscription non acquise à la SPPICAV</b>	Prix de Souscription x nombre d'Actions souscrites	3% maximum
<b>Commission de souscription acquise à la SPPICAV</b>	Prix de Souscription x nombre d'Actions souscrites	12% maximum (0% à la Date de Souscription Initiale)

#### **(a) Commission de souscription non acquise à la SPPICAV**

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV revient à la Société de Gestion. Le taux de cette commission est de 3% maximum, appliqué à la Valeur Liquidative des Actions dont la souscription est demandée.

#### **(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 l'acquisition d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 12% 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.ofireinvest.fr](http://www.ofireinvest.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 immobiliers français, les éventuelles liquidités disponibles étant investies en produits de taux sans risque.

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

#### **3.1.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière**

La stratégie d'investissement de la poche immobilière consistera à acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers français dédiés à la thalassothérapie associée, le cas échéant, à de l'hôtellerie et / ou à de la restauration. Les actifs immobiliers ciblés seront généralement exploités, directement ou en franchise, par le groupe « Parabole », professionnel du secteur. Ils auront une valeur unitaire comprise entre 5 et 50 millions d'euros (valeur 2008).

Les centres de thalassothérapie pourront être d'exploitation indépendante ou intégré dans un hôtel. Ils pourront également comporter une activité de restauration.

Afin de valoriser au mieux ses centres de thalassothérapie, la SPPICAV pourra également acquérir des hôtels se situant à proximité d'un centre de thalassothérapie.

L'objectif de la SPPICAV est d'aboutir à une exposition globale de la poche immobilière aux actifs d'hôtellerie et centres de thalassothérapie d'environ 80%.

Ces actifs pourront être acquis déjà bâtis, ou dans le cadre de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement, ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière.

### **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.

La SPPICAV n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers.

### **3.1.4 Stratégie de financement**

Enfin, il sera recouru à l'emprunt pour les besoins du financement de l'acquisition des actifs logés dans la poche immobilière et pour un montant maximum de 70% de la valeur brute d'acquisition (droits et frais inclus) de l'ensemble des actifs immobiliers sous forme de prêt hypothécaire ou équivalent.

Le recours à l'emprunt sera décidé au cas par cas en fonction des opportunités d'investissement. La nature et le niveau de financement mis en place sera adapté aux caractéristiques des Actifs Immobiliers.

Suivant les perspectives d'évolution des taux, il pourra être décidé d'acquérir des instruments financiers de couverture de taux type CAP, Collar, Swap ou équivalent.

## **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) 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.

Les évolutions de la réglementation sont susceptibles de générer des obligations de travaux ou de transformation pour les propriétaires des Actifs Immobiliers. A cet égard, les coûts de transformation des actifs dédiés à la thalasso-thérapie ou à l'hôtellerie peuvent s'avérer significatifs. Ces coûts potentiels générés par les évolutions de la réglementation peuvent entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

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.

Les Actifs Immobiliers ciblés seront généralement exploités, directement ou en franchise, par le groupe Parabaule, professionnel du secteur de la Thalasso-Thérapie. Le risque de défaillance des locataires de la SPPICAV sera par conséquent concentré sur un unique groupe.

### **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 et 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 10% TTC par an de l'actif net de la SPPICAV.

Ils incluent la commission de gestion de la Société de Gestion à hauteur de 1,8% 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;

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 de ses filiales notamment les frais liés au suivi administratif, comptable, juridique et fiscal du fonds, 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 ;
- l'ensemble des frais liés à la gestion locative des Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants et notamment les honoraires des administrateurs de bien, les frais et honoraires de conseil divers et les charges de fonctionnement des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des dépenses encourues dans le cadre de la constitution de la SPICCAV, à savoir notamment les frais de déplacement, les frais administratifs, de conseils juridiques, fiscaux et comptables encourus à ce titre. La SPICCAV rembourse éventuellement la Société de Gestion des dépenses que celle-ci aurait supportées à ce titre. En outre la SPPICAV versera à la Société de Gestion une rémunération égale à 53 960 € TTC au titre de la constitution de la SPICCAV.

#### **4.2 Frais liés aux travaux**

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 Commissions et frais liés aux acquisitions / cessions**

Les commissions et frais liés aux acquisitions et cessions seront d'un montant maximum de 15% TTC du prix d'acquisition ou de cession hors droits de l'Actif Immobilier. La SPPICAV supporte l'ensemble des frais et charges suivantes :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions, constructions et ventes d'Actifs Immobiliers, et notamment les frais d'acquisition, de construction et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition, de construction 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, et notamment les commissions, frais de couverture de taux et coûts des suretés afférents aux financements et à leur remboursement.

La Société de Gestion ne percevra pas d'autre rémunération de la part de la SPPICAV que celles prévues à l'article 4.1.

#### **4.4 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.

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 :

**OFI REIM INVEST**  
26 avenue des Champs Elysées 75008 Paris  
01 43 59 85 70

### **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.ofireinvest.fr](http://www.ofireinvest.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 :

**OFI REIM INVEST**  
26 avenue des Champs Elysées 75008 Paris  
01 43 59 85 70

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 18 novembre 2008

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 26 septembre 2008 (Numéro d'agrément SPI20080021)

► Date d'édition du présent document : 3 décembre 2008

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.