

SMA IMMO

Société civile à capital variable
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
918 121 963 RCS PARIS
(la « Société Civile » ou la « Société »)

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

(Date de mise à jour : Novembre 2024)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d'investissement alternatif (FIA) constitué sous forme de Société Civile à capital variable régie par l'article L. 214-24, III, 1 du Code monétaire et financier. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à l'article 421-34, I du Règlement Général (RG) de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FIA et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Avertissements :

La performance de la Société Civile n'est pas garantie.

Ce placement comporte un risque de perte en capital. 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 Société Civile, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

De plus, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'aux termes de l'article 1857 du Code civil, les associés de la Société répondent, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales, à proportion de leur part dans le capital social de la Société à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements

1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	Société Civile à capital variable
Dénomination	SMA IMMO Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris
Date de création de la Société Civile	9 juillet 2022
Droit applicable	Droit Français
Affectation des résultats	Revenus non distribués – Affectation en report à nouveau
Catégories de parts et code ISIN	Une seule catégorie de parts FR001400D138
Code LEI	969500B4D8K4KZJQ2G15
Lieu où l'on peut se procurer les derniers documents annuels de la Société Civile	Les derniers documents annuels (Etats Financiers, Rapport de Gestion, Rapports du Commissaire aux comptes) et les éventuelles informations disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : La Française Real Estate Managers, Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris - France

Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation	Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication, sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : La Française Real Estate Managers, Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris - France
---	---

2. ACTEURS

Société de Gestion	La Française Real Estate Managers, Société par actions simplifiée, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion le 26 juin 2007, sous le n° GP 07-000038 et ayant reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014. Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris Identité/Fonctions des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société de gestion dans la Société Civile : Néant Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière, conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF.
Dépositaire conservateur	BNP PARIBAS S.A. RCS : 662 042 449 RCS Paris Siège social : 16, Boulevard des Italiens 75009 PARIS Adresse de correspondance : Grands Moulins de Pantin – 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin Les missions confiées au Dépositaire portent sur : - Le suivi des flux de liquidité ; - la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la Société Civile ; - le contrôle de la régularité des décisions de la Société Civile et de la Société de Gestion ; - le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la Société Civile et des créances d'exploitation
Commissaires aux comptes	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT 63 rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine
Expert central	CUSHMAN & WAKEFIELD

3. INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les parts sociales sont destinées à tout Investisseur Autorisé, à savoir les clients professionnels, tels que précisés aux articles L 533-16 et D 533-11 à D 533-12 du Code monétaire et financier, appartenant au Groupe SMA.

Cette Société ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

Les parts de cette Société Civile n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

La Société de gestion s'assurera que les investisseurs répondent à la définition de Clients Professionnels et ne soient pas qualifiés d'Us Person.

4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

4.1. Objectif et stratégie d'investissement

Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement.

4.1.1. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à constituer et détenir durablement et de manière directe et indirecte un patrimoine immobilier destiné à la location.

La Société Civile a pour objectifs :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier et, à titre accessoire ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire à la réalisation de l'objet social notamment pour assurer la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement, le cas échéant,
- la souscription de tous prêts ou la signature de toute autre convention de ce type avec un établissement de crédit, une institution financière dans le cadre des activités mentionnées ci-dessus, étant précisé que la Société pourra également consentir des avances en compte courant, pour la durée de l'investissement réalisé, à des sociétés dans lesquelles la Société détient un contrôle effectif conformément à l'article L. 511-7 du code monétaire et financier ;
- d'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des Assurances, entrant dans cet objet social à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

La stratégie d'investissement pourra être modifiée par décisions collectives extraordinaires des associés conformément aux articles des statuts régissant ce type de décisions.

Objectif de gestion extra-financier :

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales au sens de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 sur 75% minimum de son portefeuille immobilier et poursuit un objectif d'investissement durable sur 20% minimum de son portefeuille immobilier. L'objectif d'investissement durable que le Fonds entend partiellement réaliser est la contribution significative aux ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques », tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Sur la partie de son portefeuille promouvant des caractéristiques environnementales et au sens de la position 2020-03 de l'AMF, le Fonds adopte une approche en sélectivité en sélectionnant des actifs ou fonds immobiliers gérés par des sociétés de gestion prenant en compte les principales incidences négatives des actifs immobiliers en exploitation en phase de sélection et/ou de gestion des actifs.

L'objectif du Fonds est de réaliser un audit ESG sur la totalité des acquisitions lors de l'investissement et d'assurer annuellement cet audit ESG sur 75% du patrimoine géré.

Sur la partie de son portefeuille poursuivant un objectif d'investissement durable environnemental, le Fonds vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des actifs immobiliers pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation 1,5°.

Pour ce faire :

- En phase d'acquisition, il analyse les performances énergétiques et environnementales des opportunités d'investissement afin d'inclure le coût de mesures d'amélioration dans le Business Plan de l'actif si nécessaire
- En phase de gestion, il mesure annuellement les consommations d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs immobiliers poursuivant l'objectif d'investissement durable environnemental du Fonds, afin de définir et/ou d'amender si nécessaire les trajectoires de décarbonation

A titre d'avertissement, il est précisé que les données d'émissions de gaz à effet de serre des parties privatives étant gérées par les locataires, l'accès aux données pourra être limité. En outre, s'agissant de la poche immobilière indirecte, la Société de gestion réalise un contrôle de cohérence des données extra-financières qui lui sont communiquées mais la gestion directe des actifs n'est pas assurée par la Société de gestion.

Le Fonds prend en compte les principales incidences négatives définies par le règlement (UE) 2019/2088 et vise ainsi à intégrer les considérations environnementales dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

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.

La Société de Gestion s'engage à investir au minimum 0 % de l'actif du Fonds dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie.

5. REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

La Société Civile pourra détenir jusqu'à 100% de ses actifs en actifs immobiliers. Ces actifs, détenus de manière directe et indirecte, pourront porter sur :

Immeubles, droits réels portant sur de tels biens :

- 1) Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la Société Civile ;
- 2) Immeubles que la Société Civile fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
- 3) Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les immeubles mentionnés au 4° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

La Société Civile peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2).

5.1. Stratégie de financement et sûretés

La Société Civile pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès d'établissements de crédit ou tout tiers autorisé conformément à la réglementation applicable. Les emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des actifs immobiliers.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, la Société pourra s'endetter. Le ratio maximum d'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, (crédit-bail immobilier inclus) sera limité à tout moment à 25 % maximum de la valeur vénale des actifs.

L'effet de levier maximal auquel la Société peut recourir est de 1.33 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Les emprunts pourront être conclus à taux fixe ou à taux variable.

Il pourra être conclue des conventions de comptes courants entre les Associés et la Société Civile.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la Société Civile, cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. La Société pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales.

5.2. Profil de risque

La Société Civile investit en actifs immobiliers, détenus directement, sélectionnés par la Société de Gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées directement aux risques du marché immobilier. La Société Civile est également exposée directement au risque de défaillance d'un locataire, ou encore de défaillance d'un intervenant au titre d'un contrat de promotion immobilière, maîtrise d'ouvrage déléguée ou autre.

Enfin, la Société Civile est exposée aux risques financiers de taux, de contrepartie et de liquidité.

5.2.1 Risques généraux - risque en capital

La Société Civile 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 Société Civile s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la Société Civile.

5.2.2. Risque lié à la stratégie d'investissement

5.2.2.1 Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

- Les investissements réalisés par la Société Civile sont soumis aux risques inhérents à la détention directe et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par la Société Civile. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs détenus par la Société Civile.
- Au niveau immobilier, la Société Civile est également exposée indirectement au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.
- La Société Civile pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier.
- La Société Civile peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. La Société Civile pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers.

5.2.2.2 Risques liés à l'effet de levier

La Société Civile aura un recours à l'endettement de manière directe (recours au découvert bancaire de façon exceptionnelle et limitée dans le temps tel que spécifié au 5.1). 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 Société Civile, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la Société Civile.

5.2.2.3. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), d'une contrepartie de gré à gré (instruments financiers à terme) 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 l'Actif Net Réévalué de la Société Civile.

5.2.2.4. Risques financiers

- ***Risque de taux***

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la Société Civile à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la Société Civile.

- ***Risque de crédit***

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- ***Risque de liquidité***

Toute décision de retrait d'un Associé s'exerce dans les conditions définies dans les statuts. En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la Société Civile.

Gestion du risque de liquidité :

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la date de centralisation et la date de règlement par le Gérant est fixé en période de fonctionnement normal de marché à 7 jours ouvrés.

Si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent et dans certaines conditions énoncées par les statuts, ce délai pourra toutefois être porté au maximum à six (6) mois.

Le gérant a la faculté de constituer un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer.

5.2.3 Risques en matière de durabilité

Ce risque se définit comme 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 de la Société Civile, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la Société Civile, notamment par :

- 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.

6. DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

La durée de placement recommandée est de 8 ans dans le cadre de l'assurance-vie. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la Société Civile est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, la Société Civile étant dissoute à l'issue de cette période, excepté en cas de décision unanime des Associés de proroger la durée de vie de la Société Civile.

7. MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

7.1 Souscription de parts

Le capital social peut être augmenté ou diminué dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les modalités de souscription de parts sont régies par les statuts de la Société Civile.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, le prix d'émission des parts est fixé par le gérant sur la base de la valeur liquidative de la part, augmentée des droits d'entrée en vigueur.

Un droit d'entrée acquis par la Société pourra être prélevé lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par la Société lors de l'acquisition d'actifs.

Un droit d'entrée non acquis par la Société pourra revenir à la société de gestion afin de rémunérer la commercialisation.

Droit d'entrée acquis à la Société	$\frac{\text{Valeur liquidative}}{\text{Nombre de parts souscrites}}$	2 %
Droit d'entrée non acquis à la Société	$\frac{\text{Valeur liquidative}}{\text{Nombre de parts souscrites}}$	Néant

7.2. Retrait des associés

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au Gérant un ordre de retrait de parts, par courrier électronique, indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement le nombre de parts sur laquelle porte la demande de retrait ou le montant du retrait.

Les demandes de retrait sont reçues par le Gérant au plus tard avant 16 heures le jour précédant la date d'établissement de la valeur liquidative (la Date Limite de Centralisation des Retraits). Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Retraits sera fixée le jour ouvré immédiatement précédent.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts sur la base de la première valeur liquidative de la part concernée établie après la Date Limite de Centralisation des Retraits, soit à cours inconnu.

Le montant par part versé lors du retrait est égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait.

7.3. Traitement équitable

Il n'y a pas de distinction entre les investisseurs. L'ensemble des investisseurs bénéficient d'un traitement équitable.

8. FRAIS ET COMMISSIONS

8.1 Frais récurrents supportés par la Société

1) Rémunération du gérant

La Société règle de façon récurrente la rémunération du gérant qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion de la Société, à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement, l'allocation entre les poches immobilière, financière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, l'information des porteurs, l'établissement du rapport annuel de gestion ;
- gestion du portefeuille, à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, parts de SCPI, actifs immobiliers, investissements dans d'autres types de fonds immobiliers, titres de foncières, etc.) ;
- gestion des actifs immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs ;
- suivi des risques ;
- centralisation des ordres de souscription et de retrait.

2) Autres frais et charges récurrents.

Outre la rémunération du gérant détaillée ci-dessus, la Société supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- l'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment s'il y a lieu, les honoraires du valorisateur, du dépositaire, d'expertise comptable ou d'avocat, les cotisations AMF ;
- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais afférents au financement de l'acquisition (à l'exclusion des intérêts des emprunts) des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des charges afférentes à la gestion des actifs financiers ;
- l'ensemble des coûts afférents aux travaux et à l'entretien des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des charges des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative ;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

8.2. Frais non récurrents supportés par la Société

1) Rémunération non récurrente du gérant

La Société règle au gérant de façon non récurrente une rémunération qui couvre l'ensemble de ses diligences pour l'acquisition et l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers, ainsi que les commissions de mouvements liées à l'achat et la vente de certains actifs financiers selon les modalités prévues ci-dessous.

Sur décisions collectives des associés statuant dans les conditions de l'article 21-2 des statuts, le gérant pourra percevoir une rémunération pour des missions complémentaires non prévues à 16.1.

2) Autres frais et charges non récurrents.

Outre les rémunérations du gérant, la Société supporte de façon non récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

Les frais liés aux travaux qui couvrent :

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosse 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 non refacturables aux locataires.

- les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation ou de rafraîchissement, etc...non refacturables aux locataires.

Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers qui couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits technique, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.

- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Rémunérations du Gérant

REMUNERATIONS RECURRENTES		
	Assiette	Pourcentage maximum
Commission de gestion Calculée chaque mois, lors de l'établissement de chaque valeur liquidative mensuelle Payée trimestriellement	Actif net	0,90% HT maximum (1,08% TTC)
	Actif brut*	0,68 % HT maximum (0,81 % TTC)
REMUNERATIONS NON RECURRENTES		
	Assiette	Pourcentage maximum ou montant
Commission d'investissement et de cession* Payée ponctuellement	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles hors taxes ou droits compris acte en main Prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés immobilières (hors SCPI et/ou OPCI)	0;50 % HT maximum (0,60 % TTC)

*L'Actif brut intègre le levier AIFM maximum de 1,33.

Les modalités de révision éventuelle de ces rémunérations seront arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues aux statuts.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

9. CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts de la Société sera calculée de façon mensuelle sur la base des comptes arrêtés le dernier jour calendaire de chaque mois.

La valeur liquidative des parts sera mise à la disposition des associés au plus tard cinq jours ouvrés suivant sa date d'arrêt.

Cette valeur liquidative sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

MÉTHODE	
Immobilisations	
Écart de réévaluation	
ACTIF IMMOBILISÉ	I
Créances d'exploitation	
Créances diverses	
Disponibilités	
ACTIF CIRCULANT	C
Dettes financières	
Dettes d'exploitation	
Dettes diverses	
DETTES	D
D	
ECART POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	E
ECART POUR DEPRECIATION	E'
ECART POUR FRAIS ET COLLECTE NON INVESTIE	E''
ACTIF NET	(I + C – D – E – E' – E'')

9.1. Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente hors droits. Ils ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les immeubles détenus en direct sont comptabilisés par composant, et font l'objet d'un amortissement, dont la durée dépend du type de composant.

9.2. Les plus ou moins-values latentes :

La plus ou moins-value latente traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous : Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la Gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs expertisées du patrimoine immobilier et l'état du marché immobilier.

9.3. L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

▪ Pour les SCPI :

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription : à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation : à la valeur de réalisation minorée de 5% maximum dans une optique de conservation ou de cession en bloc

de gré à gré ; ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque mois à concurrence de 1/3 du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

▪ **Pour les OPCI :**

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise à (aux) OPCI concerné(s).

▪ **Pour les autres sociétés immobilières**

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, sur la base de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

▪ **Pour les immeubles**

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

▪ **Pour les valeurs mobilières**

- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance ;
- Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la gérance ;
- 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 équivalent affecté, 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 modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance ;
- Les parts ou actions d'O.P.C sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la gérance à leur valeur probable de négociation ;

- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la gérance.

9.4. Écart pour risque d'exigibilité

Le gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et, d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

9.5. Ecart pour dépréciation

Le gérant a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier.

9.6. Écart pour frais et droits et collecte non investie

Le gérant a la faculté de doter une provision destinée à couvrir :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans la cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la société pour certains investissements ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

10. COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations relatives à la Société Civile qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celle-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le Dépositaire, sont soumises à la loi et à la juridiction des tribunaux compétents.

11. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

À l'égard des tiers, les Associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

12. INFORMATIONS DES ASSOCIES

Les documents d'information relatifs à la Société Civile sont constitués des statuts, du document d'information des investisseurs, du rapport annuel intégrant

- 1) le rapport de gestion,
- 2) les comptes annuels et
- 3) les rapports du Commissaire aux comptes.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion à chacun des Associés.

Le cas échéant, les Associés pourront également demander des informations sur les performances passées de la Société Civile.

La Société de Gestion informe l'investisseur de tout changement substantiel concernant ces informations.

13. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la Société Civile peut être adressée à la Société de Gestion.

De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion.

Les statuts, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de :

LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS
128 boulevard Raspail
75006 Paris

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'associé.

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

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit : SMA Immo

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☒ ☒ ☐ **Oui**

☒ ☐ ☒ **Non**

☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : N/A

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : N/A

☒ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 20% d'investissements durables

☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

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

Un fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales s'il promeut un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies.

Le Fonds promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » qui vise à lutter contre les changements climatiques et leur répercussion

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

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

Un actif qui promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » est un actif pour lequel le Fonds collecte et analyse (i) les données de consommations d'énergie, (ii) les émissions de gaz à effet de serre, et (iii) les données relatives au tri et traitement des déchets en exploitation

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la promotion des caractéristiques environnementales du Fonds sont:

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

- la part des actifs immobiliers du Fonds dont les consommations d'énergie liées à l'exploitation d'actifs immobiliers (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) sont collectées ou estimées et analysées
- la part des actifs immobiliers du Fonds dont les émissions de gaz à effet de serre sont calculées et analysées, et
- la part des actifs immobiliers du Fonds dont la solution retenue pour le tri et traitement des déchets d'exploitation a été collectée

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

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

Un investissement durable est un investissement qui contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'entend assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

L'objectif d'investissement durable partiel de ce Fonds est de contribuer significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre (GES) de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est atteint si les émissions moyennes de CO2 des actifs poursuivant un objectif d'investissement durable sont inférieures au plafond d'émissions défini par le CRREM en utilisant ses trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable, chaque année

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

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudices importants à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liés aux principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

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

Le Fonds estime que les actifs immobiliers entrant dans son patrimoine peuvent avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets, en procédant à un audit ESG systématique en phase de Due diligence.

En phase de gestion, le Fonds adopte une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Pour rendre compte de la prise en considération des principales incidences négatives, le Fonds reportera annuellement sur les indicateurs suivants :

Changements climatiques

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique
- Intensité de consommation d'énergie
- Emissions de gaz à effet de de serre

Déchets

- Production de déchets d'exploitation

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

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE.

La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêts.

Une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, complète les critères de sélection des prestataires de rang 1 (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

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.

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



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- ☒ Oui,
☐ Non

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer sur les actifs que la société de gestion gère directement.

Le Fonds cherche à réduire les principales incidences négatives de son portefeuille géré directement par La Française REM sur :

- Les changements climatiques, en mesurant chaque année les consommations d'énergie réelle tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives de ses actifs. Il définit pour ses actifs les plus énergivores des plans de réduction des consommations d'énergie conforme au dispositif éco-énergie tertiaire et inscrit ses actifs les plus émissifs sur des trajectoires de décarbonation compatibles avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.
- Les déchets, en installant sur chacun de ses actifs des équipements permettant le tri ou le traitement des déchets d'exploitation. A cette fin, le Fonds pourra avoir recours à des contrats spécifiques avec des entreprises spécialisées dans le traitement des déchets.

Les informations relatives aux principales incidences négatives du Fonds figurent dans le Rapport Annuel au paragraphe « Principales Incidences Négatives ».



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Sur la partie de son portefeuille qui poursuit un objectif d'investissement durable, le Fonds retient une approche en amélioration d'un indicateur extra-financier par rapport à l'univers investissable, appliquée aux fonds immobiliers. Le Fonds prend l'engagement de réduire les émissions moyennes de CO2 de ses investissements durables (indicateur extra-financier) à un niveau inférieur aux plafonds annuels d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un fonds comparable (univers investissable). Les plafonds d'émissions du CRREM validés par SBTi offrent une norme mondiale de référence pour la décarbonation opérationnelle des bâtiments. Ils sont conformes aux objectifs internationaux de l'Accord de Paris, et en ce sens peuvent être considérés comme correspondant au niveau des émissions de CO2 de l'univers investissable après élimination de plus de 20% des actifs les plus émissifs de l'univers investissable.

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

Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Le Fonds pilote sa politique de sélection et de gestion des actifs afin qu'elle soit compatible avec la réalisation de la promotion des caractéristiques environnementales ainsi qu'avec l'atteinte de l'objectif d'investissement durable partiel. Le Fonds procède notamment à des analyses des critères extra-financiers avant toute acquisition.

Par ailleurs, le Fonds exclut les investissements dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport, ou à la production de combustion fossiles dont l'exploitation participe active au changement climatique

Portefeuille aligné sur les caractéristiques environnementales

Pour promouvoir les caractéristiques environnementales de ses actifs gérés en direct par La Française REM, le Fonds collecte les données de consommations d'énergie et d'émissions de CO2 auprès de ses locataires à une fréquence au minimum annuelle. A cette fin, il mobilise ses Property Managers et tient des réunions régulières avec Deepki, le partenaire choisi pour la remontée de ces données.

Sur la partie indirecte, Le Fonds sensibilise les sociétés de gestion externes à l'importance de mettre en place des politiques ambitieuses en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO2.

Portefeuille poursuivant un objectif d'investissement durable

Le Fonds pilote la politique d'investissement et de gestion de son portefeuille immobilier pour s'assurer que les émissions moyennes du portefeuille poursuivant un objectif d'investissement durable soient inférieures aux plafonds d'émissions d'une trajectoire de décarbonation 1,5°. Pour ce faire, il respecte les contraintes suivantes :

- Le Fonds réalise un audit ESG avant toute acquisition. Cet audit prend la forme d'une analyse comparative à la Charte de Construction Durable de La Française REM pour les projets en VEFA ; et d'une évaluation au moyen d'une grille ESG millésimée développée en interne pour les actifs existants. Des plans d'action sont déterminés si l'actif n'atteint pas les standards minimums fixés par La Française REM
- Le Fonds collecte et à défaut estime les consommations réelles d'énergie (tous usages, tous fluides, parties communes et parties privatives) de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre de l'année en cours ; puis calcule les émissions de CO2 liées à ces consommations d'énergie
- Le Fonds définit pour chaque actif des plans d'action de décarbonation permettant d'atteindre l'objectif d'investissement durable environnemental partiel du Fonds

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage t'il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Le Fonds ne prend pas d'engagement à réduire le périmètre d'investissement.

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

Le Fonds ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier détenu de manière direct ou indirect, le Fonds a mis en place :

- Pour les actifs détenus indirectement une politique pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés de gestion gérant les fonds dans lesquels le Fonds est investi
- Pour les actifs détenus directement, une politique pour faire évaluer les pratiques de bonne gouvernance de ses Property Managers. En effet, les Property Managers assurent la gestion locative et technique des actifs immobiliers. Ils ont en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée. En ce sens, ils sont un élément clé de la diffusion des bonnes pratiques ESG et de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales poursuivies par le Fonds. Pour évaluer leurs pratiques de bonne gouvernance, la société de gestion a publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).



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

Le Fonds vise à promouvoir une ou plusieurs ODD sur un minimum de 75% de ses actifs immobiliers, ce qui correspond à un minimum de 45% de son actif brut promouvant une ou plusieurs ODD.

Par ailleurs, le Fonds poursuit un objectif d'investissement durable sur 20% de ses actifs immobiliers, ce qui correspond à un minimum de 10% de l'actif brut du Fonds.

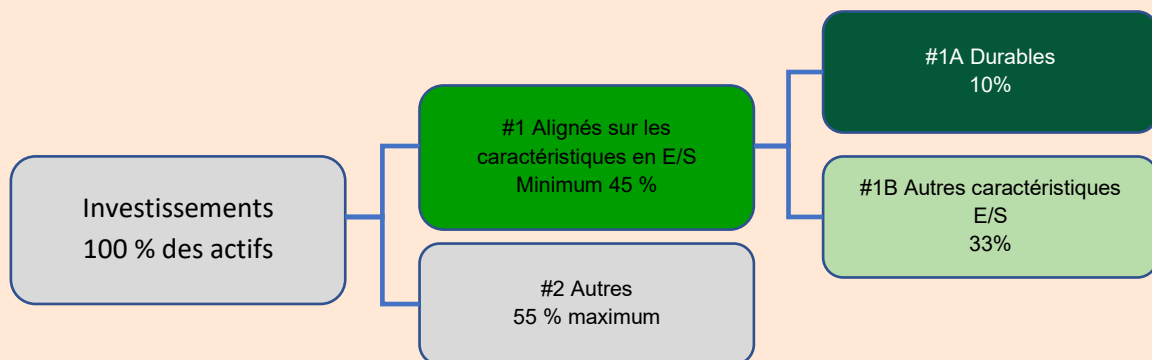
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend:

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

Le Fonds n'a pas recours à des produits dérivés.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La mesure proportion des investissements durables ayant un objectif environnemental aligné sur la taxonomie de l'UE est de 0%.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE ?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

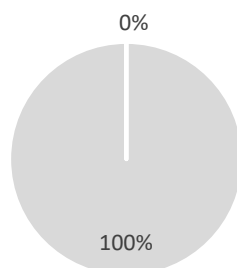
Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement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

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

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

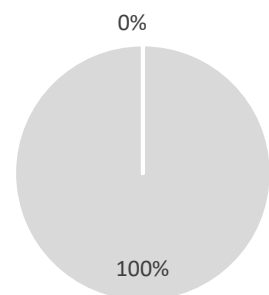
1. Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses *

- Alignés sur la taxonomie: gaz fossile
- Alignés sur la taxonomie: nucléaire
- Alignés sur la taxonomie (hors gaz fossile et nucléaire)
- Hors Alignement Taxonomie



2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*

- Alignés sur la taxonomie: gaz fossile
- Alignés sur la taxonomie: nucléaire
- Alignés sur la taxonomie (hors gaz fossile et nucléaire)
- Hors Alignement Taxonomie



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale d'investissements dans des activités transitoires est de 0%.

La part minimale d'investissements dans des activités habilitantes est de 0%.



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

La proportion minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE peut être déduite de l'allocation du Fonds. Le Fonds investira un minimum de 10% de

son portefeuille dans des actifs poursuivant un objectif d'investissement durable environnemental, qui pourront être alignés ou non alignés sur la Taxonomie de l'UE.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La proportion Minimale d'investissement durable sur le plan social est de 0%.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, non livrés au 31 décembre de l'année écoulée. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM
- des fonds gérés par des sociétés de gestion externes pour lesquels le Fonds n'a pas réussi à collecter de données ESG. Ils offrent les garanties environnementales et sociales minium correspondant à la réglementation française



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

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour juger de la réalisation de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : www.la-francaise.com

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

SMA IMMO
Société civile à capital variable
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
918 121 963 RCS PARIS

STATUTS

Mis à jour suite aux décisions unanimes des associés en date du 25 novembre 2024

Certifié conforme

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line and a small flourish.

Article 1. Forme

La Société est un Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA) sous la forme d'une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par l'article L.231-1 du Code de commerce, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes et par les présents statuts.

La Société est exclusivement destinée à être détenue par une ou plusieurs entités appartenant au Groupe SMA.

Article 2. Objet

La Société a pour objet :

La constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier et, à titre accessoire :

La constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire à la réalisation de l'objet social notamment pour assurer la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement, le cas échéant,

La souscription de tous prêts ou la signature de toute autre convention de ce type avec un établissement de crédit, une institution financière dans le cadre des activités mentionnées ci-dessus, étant précisé que la Société pourra consentir des avances en compte courant, pour la durée de l'investissement réalisé, à des sociétés dans lesquelles la Société détient un contrôle effectif conformément à l'article L. 511-7 du code monétaire et financier ;

D'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des Assurances, entrant dans cet objet social à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la Société, cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. La Société pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales.

Article 3. Dénomination sociale

La Société a pour dénomination : **SMA IMMO**

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile à capital variable ».

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé au 128, boulevard Raspail - 75006 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision du Gérant, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5. Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 6. Apports

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté à la Société :

- Par SMAvie BTP, la somme de 1 000 euros en numéraire ;
- Par SMABTP, la somme de 1 000 euros en numéraire.

Soit la somme totale de 2 000 euros.

Article 7. Capital social initial

Le capital social initial est fixé à la somme de deux mille euros (2 000 €) divisé en 20 parts sociales de 100 euros, numérotées de 1 à 20 entièrement souscrites et libérées et attribuées à la constitution aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- SMAvie BTP, à concurrence de 10 parts, numérotées de 1 à 10 en rémunération de son apport, ci	10 parts
- SMABTP à concurrence de 10 parts, numérotée 11 à 20 en rémunération de son apport, ci	10 parts
Soit au total	20 parts

Les soussignés déclarent que ces parts sociales sont réparties entre eux dans les proportions sus-indiquées et sont entièrement libérées.

Les parts sont fractionnées en cent-millièmes, dénommées fractions de parts.

Les parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 8. Variabilité du capital social

Le capital social est variable. Conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce, le capital est susceptible d'augmentation par les versements des associés ou ceux résultant de l'admission de nouveaux associés, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

Chaque année, l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, constatera et arrêtera le montant du capital social existant le jour de la clôture de cet exercice, conformément à la réglementation.

8.1. Augmentation du capital – Capital social autorisé

Le Gérant est habilité à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de deux cents millions (200 000 000) d'euros, lequel constitue le capital social statuaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Le capital social peut par ailleurs être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes, ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la collectivité des associés.

8.1.1. Souscription

8.1.1.1. Agrément par le Gérant et les associés des souscriptions nouvelles

Toute demande de souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable des associés et du Gérant.

En cas de demande de souscription effectuée par un tiers à la Société, et dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la réception de ladite demande, le Gérant devra soumettre l'agrément de ce tiers en qualité de nouvel associé de la Société à l'autorisation des associés, qui statueront dans les conditions prévues à l'article 21.2.

En cas de refus d'agrément par les associés et/ou par le Gérant, le Gérant doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision des associés au souscripteur dans les sept jours de la réception de la demande de souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

8.1.1.2. Modalités de souscription

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes et ne jouiront des mêmes droits, qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que celle-ci ait été agréée par le Gérant et que le souscripteur ait libéré, dans les délais indiqués ci-après, les fonds correspondants.

Les demandes de souscriptions, tant des associés que des personnes non encore admises, sont adressées au Gérant au plus tard à 16 heures un jour ouvré précédant la date de calcul de la valeur liquidative défini à l'Article 9 ci-après (la Date Limite de Centralisation des Souscriptions) par courrier électronique en indiquant la dénomination sociale du souscripteur, sa raison sociale et son siège et le montant de sa souscription. Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Souscriptions sera fixée le jour ouvré immédiatement précédent.

Le règlement de la souscription doit être reçu par le Gérant au plus tard à 16 heures le jour de la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. Si le règlement n'est pas reçu, l'ordre est reporté sur la centralisation suivante jusqu'à réception des fonds.

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, le jour du calcul de la valeur liquidative de la part établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. En cas de demandes de souscription soumises à l'agrément en application de l'article 8.1.1.1, l'agrément devra être obtenu préalablement à la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. A défaut, la souscription sera reportée pour exécution sur la valeur liquidative suivante sous réserve de la décision d'agrément.

Le Gérant notifie au souscripteur, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre le jour ouvré suivant la date de calcul de la valeur liquidative.

A titre d'exemple, pour une souscription à la valeur liquidative du mercredi 31 janvier, les demandes de souscriptions et les fonds correspondants doivent être reçus par le Gérant au plus tard le mardi 30 janvier avant 16 heures. Le souscripteur est informé de la bonne exécution de son ordre le jeudi 8 février. Cet exemple ne tient pas compte des éventuels jours non ouvrés.

8.1.1.3. Prix d'émission des parts

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, le prix d'émission des parts est fixé par le Gérant sur la base de la valeur liquidative de la part, augmentée des droits d'entrée en vigueur.

Les parts sociales nouvelles sont ainsi émises à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission déterminée sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions conformément à l'article 9 ci-après, augmentée, le cas échéant, des droits d'entrée acquis et non acquis en vigueur.

Un droit d'entrée acquis par la Société pourra en effet être prélevé lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la société lors de l'acquisition d'actifs.

Un droit d'entrée non acquis par la Société pourra également revenir au Gérant afin de rémunérer la commercialisation.

	Assiette	taux
Droit d'entrée acquis à la Société	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	max 2%
Droit d'entrée non acquis à la Société	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	Néant

8.1.1.4. Suspension des souscriptions

Le Gérant pourra suspendre temporairement l'émission de parts nouvelles pendant les formalités de fixation et de publication de la valeur liquidative et dès lors que les circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande.

Le Gérant pourra également suspendre temporairement le rachat de parts dès lors que les circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande.

8.2. Diminution du capital – Capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait dans les conditions des articles 8.2.1 des statuts. Le capital social peut également être réduit par l'exclusion d'associés décidée par l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions de l'article 21.2.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Toutefois, à la demande de l'associé, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution de biens sociaux.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à deux cents (200) euros.

Le capital social peut par ailleurs être réduit, par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'article 21.2 des statuts.

8.2.1. Retrait des Associés

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au Gérant un ordre de retrait de parts, par courrier électronique, indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement le nombre de parts sur laquelle porte la demande de retrait ou le montant du retrait.

Les demandes de retrait sont reçues par le Gérant au plus tard avant 16 heures le jour précédant la date d'établissement de la valeur liquidative (la Date Limite de Centralisation des Retraits). Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Retraits sera fixée le jour ouvré immédiatement précédent.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts sur la base de la première valeur liquidative de la part concernée établie après la Date Limite de Centralisation des Retraits, soit à cours inconnu.

Le montant par part versé lors du retrait est égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait.

8.2.2. Délai de règlement du retrait

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Retraits et la date de règlement des parts par le Gérant est de 7 jours ouvrés.

Ce délai pourra toutefois être porté au maximum à 6 mois si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent, et ce dès lors que la condition suivante sera constatée :

- les actifs réalisables (**AR**), dont la cession est possible dans un délai de 7 jours ouvrés, sont égaux ou inférieurs à 5 % de l'actif net (**AN**) de la Société, ou si les retraits sont supérieurs ou égaux à 5% de l'actif net de la Société.

Le Gérant fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site Internet www.la-francaise.com au moins deux jours ouvrés avant la Date Limite de Centralisation des Retraits correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de retraits enregistrées n'aura pas été réglée ou tant que la condition précédente restera vérifiée.

8.2.3. Plafonnement, Suspension et Restriction des demandes de retrait

Le Gérant peut décider de suspendre, de plafonner ou de restreindre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux mois, les demandes de retrait de tout associé dès lors que i) la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 5 % du nombre total de parts de la société civile ou, ii) sur une période de deux mois, la totalité de l'ensemble des demandes portent sur un nombre de parts supérieur à 5 % du nombre total de parts de la société civile et, iii) en tout état de cause si l'intérêt des porteurs le commande (application choisie des dispositions de l'article 422-21-1 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers) .

L'associé dont le retrait est suspendu est informé par tout moyen approprié des motifs justifiant cette suspension et des conditions d'exécution qui sont applicables à sa demande de retrait de parts, notamment les dates de report d'exécution. Les retraits s'effectueront par ordre chronologique de la réception de ladite demande par le Gérant. Les demandes non satisfaites resteront en attente jusqu'à ce que la Société dispose de la trésorerie nécessaire et, le cas échéant, que le fonds de remboursement soit à nouveau doté d'un montant suffisant.

Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement par le Gérant dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou si l'intérêt des associés le commande.

8.2.4. Fonds de remboursement

Afin de faciliter les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, le Gérant, après autorisation de l'Assemblée générale ordinaire des associés, pourra, s'il le juge utile, constituer un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés et proviennent :

- soit de fractions non investies des souscriptions,
- soit des produits de cessions d'éléments du patrimoine social,
- soit des bénéfices sociaux,
- soit d'un emprunt.

Le Gérant pourra, si le fonds de remboursement baisse de manière significative, et s'il l'estime nécessaire à la bonne gestion de la Société, procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments d'actif composant le patrimoine social afin de reconstituer le fonds de remboursement.

8.2.5. Exclusion d'un associé

8.2.5.1. Exclusion de plein droit

L'exclusion de plein droit intervient en cas de :

- dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire d'un associé,
- changement touchant un associé qui cesserait d'être une compagnie d'assurance ou deviendrait une US Person au sens de la réglementation.

L'exclusion de plein droit est décidée par le Gérant.

8.2.5.2. Exclusion de l'associé Gérant

Si le Gérant, également associé de la Société, est frappé d'exclusion de plein droit, l'assemblée est convoquée à l'initiative de l'associé le plus diligent.

8.2.5.3. Exclusion pour justes motifs

L'exclusion d'un associé peut également être prononcée par décision collective des associés statuant dans les conditions de l'article 21.-2 des statuts pour juste motif, et notamment en cas de :

- manquement grave aux obligations découlant des présents statuts,
- comportement de nature à porter préjudice à la Société et/ou à ses associés,
- condamnation pénale pour crime ou délit prononcée à l'encontre d'un associé, incompatible avec la qualité d'associé de la Société.

La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve d'une notification à l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée 30 jours avant la date prévue pour statuer sur son exclusion, de la mesure envisagée, des motifs de celle-ci et de la date retenue pour statuer sur l'exclusion afin de lui permettre de faire valoir ses arguments en défense soit par lui-même, soit par l'intermédiaire de ses représentants.

Si le Gérant est lui-même susceptible d'être exclu, cette assemblée est réunie à l'initiative de l'associé le plus diligent.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé. Elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

8.2.5.4. Conséquence du rachat en cas d'exclusion

L'exclusion de plein droit et l'exclusion pour justes motifs entraînent dès le prononcé de la mesure la suspension des droits non pécuniaires attachés à la totalité des parts sociales de l'associé exclu. La totalité des parts sociales de l'associé exclu doit être cédée aux acquéreurs désignés par la société lors du prononcé de la décision d'exclusion ou, à défaut, lui être remboursée dans les 6 mois suivant la décision d'exclusion. En cas de cession, il n'est pas fait application de la clause d'agrément prévue aux présents statuts.

En cas de cession comme en cas de remboursement, le prix de rachat des parts sociales de l'associé exclu est déterminé sur la base de la première valeur liquidative établie suite à la décision d'exclusion, diminuée le cas échéant des commissions de rachat ainsi que de toutes les charges de quelque nature que ce soit (notamment impôt et taxes), qui pourraient être mises à la charge de la Société du fait de l'exclusion.

8.3. Cas particulier des retraits/souscriptions

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le retrait total ou partiel de ses parts, suivi immédiatement d'une souscription de même montant. L'ordre de retrait et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement au Gérant, et seront valables sous réserve de leur agrément.

Les opérations de retrait/souscription sur une même valeur liquidative ne sont pas soumises au droit d'entrée mentionné à l'article 8.1.1.3. ci-avant.

Article 9. Calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative des parts de la Société sera calculée de façon mensuelle sur la base des comptes arrêtés le dernier jour calendaire de chaque mois.

La valeur liquidative des parts sera mise à la disposition des associés au plus tard cinq jours ouvrés suivant sa date d'arrêt.

Cette valeur liquidative sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

MÉTHODE	
Immobilisations	
Écart de réévaluation	
ACTIF IMMOBILISÉ	I
Créances d'exploitation	
Créances diverses	
Disponibilités	
ACTIF CIRCULANT	C
Dettes financières	
Dettes d'exploitation	
Dettes diverses	
DETTES	D
D	
ECART POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	E
ECART POUR DEPRECIATION	E'
ECART POUR FRAIS ET COLLECTE NON INVESTIE	E''
ACTIF NET	(I + C - D - E - E' - E'')

9.1. Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente hors droits. Ils ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les immeubles détenus en direct sont comptabilisés par composant, et font l'objet d'un amortissement, dont la durée dépend du type de composant.

9.2. Les plus ou moins-values latentes :

La plus ou moins-value latente traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous : Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si le Gérant de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs expertisées du patrimoine immobilier et l'état du marché immobilier.

9.3. L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

▪ Pour les SCPI :

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription : à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation : à la valeur de réalisation minorée de 5% maximum dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ; ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque mois à concurrence de 1/3 du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

▪ **Pour les OPCI :**

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise à (aux) OPCI concerné(s).

▪ **Pour les autres sociétés immobilières**

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, sur la base de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

▪ **Pour les immeubles**

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

▪ **Pour les valeurs mobilières**

- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par le Gérant ;
- Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité du Gérant ;
- 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 équivalent affecté, 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 modalités d'application de ces règles sont fixées par le Gérant ;
- Les parts ou actions d'O.P.C sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité du Gérant à leur valeur probable de négociation ;
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par le Gérant.

9.4. Écart pour risque d'exigibilité

Le Gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et, d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

9.5. Ecart pour dépréciation

Le Gérant a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si le Gérant de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier.

9.6. Écart pour frais et droits et collecte non investie

Le Gérant a la faculté de doter une provision destinée à couvrir :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans la cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la société pour certains investissements ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

Article 10. Parts sociales

1 - Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par le Gérant, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2 - Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 11. Cession de parts sociales

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, ou par transcription sur le registre de « transfert » des parts sociales.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et des formalités de dépôt au registre du commerce et des sociétés conformément à la réglementation.

2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

3 - Elles ne peuvent être cédées ou transmises pour cause de fusion, scission, apport ou apport partiel d'actif, à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable du Gérant et des associés statuant dans les conditions prévues à l'article 21.2.

La cession de parts sociales à un tiers ne peut être réalisée qu'avec cet agrément.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé cédant en informe la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

En cas de cession effectuée en faveur d'un tiers à la Société, et dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la réception de ladite cession projetée, le Gérant devra soumettre à l'autorisation des associés, qui statuera dans les conditions prévues à l'article 21.2, sur l'agrément de ce tiers en qualité de nouvel associé de la Société.

En cas de refus d'agrément par les associés et/ou par le Gérant, le Gérant doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception la décision et celle des associés au cédant dans les sept jours de la réception de la demande de cession. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts

En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, le Gérant procède à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société

peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par le Gérant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Article 12. Liquidation d'un associé personne morale

La liquidation ou le redressement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés.

Article 13. Responsabilité des associés

1 - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts.

2 - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

Article 14. Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

1 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

2 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

3 - La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 15. Gérance

1 - La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérant(s) pris parmi les associés ou en dehors d'eux, avec ou sans limitation de mandat, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22-2 des présentes.

2 - Le premier Gérant de la Société nommé pour une durée indéterminée est :

La société La Française Real Estate Managers (399 922 699 RCS PARIS).

3 - Le Gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le Gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans ses rapports avec les tiers, le Gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

4 - Les fonctions de Gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par sa liquidation ou son redressement judiciaire, sa perte d'agrément de société de gestion, sa révocation ou sa démission.

5 - La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés six mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6 - Le Gérant est révocable par la collectivité des associés par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22-2 des présentes. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'un nouveau Gérant.

7 - En cas de vacance du Gérant, la nomination du ou des nouveau(x) Gérant(s) est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés, convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

8 - Dans l'attente de la nomination du nouveau Gérant, le Gérant révoqué ou démissionnaire gère les affaires courantes.

Article 16. Frais de fonctionnement de la Société

16.1. Frais récurrents supportés par la Société

1) Rémunération du Gérant

La Société règle de façon récurrente la rémunération du Gérant qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion de la Société, à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement, l'allocation entre les poches immobilière, financière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, l'information des porteurs, l'établissement du rapport annuel de gestion ;
- gestion du portefeuille, à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, parts de SCPI, actifs immobiliers, investissements dans d'autres types de fonds immobiliers, titres de foncières, etc.) ;
- gestion des actifs immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs ;
- suivi des risques ;
- centralisation des ordres de souscription et de retrait.

2) Autres frais et charges récurrents.

Outre la rémunération du Gérant dont les prestations sont détaillées ci-dessus, la Société supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- l'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment s'il y a lieu, les honoraires du valorisateur, du dépositaire, d'expertise comptable ou d'avocat, les cotisations AMF ;
- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais afférents au financement de l'acquisition (à l'exclusion des intérêts des emprunts) des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des charges afférentes à la gestion des actifs financiers ;
- l'ensemble des coûts afférents aux travaux et à l'entretien des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des charges des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative ;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

16.2. Frais non récurrents supportés par la Société

1) Rémunération non récurrente du Gérant

La Société règle au Gérant de façon non récurrente une rémunération qui couvre l'ensemble de ses diligences pour l'acquisition et l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers, ainsi que les commissions de mouvements liées à l'achat et la vente de certains actifs financiers selon les modalités prévues ci-dessous.

Sur décisions collectives des associés statuant dans les conditions de l'article 21-2 des présents statuts, le Gérant pourra percevoir une rémunération pour des missions complémentaires non prévues à l'article 16.1.

2) Autres frais et charges non récurrents.

Outre les rémunérations du Gérant, la Société supporte de façon non récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

Les frais liés aux travaux qui couvrent :

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosse 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 non refacturables aux locataires.
- les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation ou de rafraîchissement, etc...non refacturables aux locataires.

Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers qui couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits technique, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Rémunérations du Gérant

REMUNERATIONS RECURRENTES		
	Assiette	Pourcentage maximum
Commission de gestion Calculée chaque mois, lors de l'établissement de chaque valeur liquidative mensuelle Payée trimestriellement	Actif net	0,90% HT maximum (1,08% TTC)
	Actif brut*	0,68 % HT maximum (0,81 % TTC)
REMUNERATIONS NON RECURRENTES		
	Assiette	Pourcentage maximum ou montant
Commission d'investissement et de cession Payée ponctuellement	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles hors taxes ou droits compris acte en main Prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés immobilières (hors SCPI et/ou OPCI)	0,50 % HT maximum (0,60 % TTC)

*L'Actif brut intègre le levier AIFM maximum de 1,33.

Les modalités de révision éventuelle de ces rémunérations seront arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22-2 des présentes.

Le Gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Les rémunérations du Gérant exposées ci-dessus sont indépendantes des frais de gestion appliqués par les différents fonds détenus par la société.

Article 17. Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs du Gérant sont prises par les associés et résultent, au choix du Gérant, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Article 18. Comité de Suivi

Le Gérant organisera au minimum deux fois par an un Comité de Suivi auquel seront convoqués les associés membres.

Le Comité de Suivi est composé de 3 membres désignés par les Associés Fondateurs dans les conditions décrites ci-après. Le Gérant peut être membre du Comité de Suivi.

Une personne physique ou personne morale, est désignée par chaque membre, étant entendu que chaque membre détient une voix au Comité de Suivi.

Chaque membre pourra se faire représenter :

- par un collaborateur auquel il donnera pouvoir à cet effet, aux réunions du Comité de Suivi, ou,
- par un autre membre du Comité de Suivi, aux termes d'un mandat qu'il lui aura été consenti par tous moyens.

Chaque membre pourra en outre être assisté aux réunions d'une ou plusieurs personnes de son choix. En cas de cessation des fonctions, pour quelle que raison que ce soit, d'un membre du Comité de Suivi,

l'Associé Fondateur qui n'aurait plus de membre le représentant au Comité de Suivi s'engage à désigner un nouveau membre dans les meilleurs délais aux fins de pourvoir le poste vacant.

Ce comité a pour objectif de donner aux associés un bilan sur la gestion du produit, ses performances, la composition de son portefeuille, un point sur les marchés immobiliers et financiers sur lesquels est exposé le portefeuille de la Société et de tout autre élément susceptible de concerner une évolution du produit.

En dehors de cette périodicité, plusieurs associés représentant ensemble au moins 50% des parts sociales en circulation, peuvent demander la tenue d'un Comité de Suivi exceptionnel ou encore opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la société.

Il est précisé que les associés ne peuvent intervenir dans aucun acte de gestion, leur rôle étant limité à des missions de surveillance et de contrôle.

Article 19. Droit d'information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Dans l'exercice de ce droit, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la Société la délivrance d'une copie certifiée conforme des Statuts en vigueur au jour de la demande. La Société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que du Gérant.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, le Gérant doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

Préalablement à toute autre assemblée, le Gérant doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Article 20. Assemblées générales

1 - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les décisions excédant les pouvoirs du Gérant sont prises par les associés et résultent, au choix du Gérant, soit d'une assemblée générale soit d'une consultation écrite des associés ou d'une décision unanime des associés prise par acte sous seing privé ou notarié.

2 - Les assemblées générales sont convoquées par le Gérant au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

3 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter, par un autre associé justifiant de son pouvoir, ou par le Gérant.

5 - L'assemblée générale désigne le Président de séance.

6 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le Gérant. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Article 21. Assemblée générale ordinaire

1- L'assemblée générale ordinaire statue sur les comptes annuels après avoir pris connaissance du rapport écrit du Gérant sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

L'assemblée générale pourra affecter une partie du résultat à la constitution d'une réserve qui pourra être utilisée notamment pour alimenter le fonds de remboursement.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle nomme les Commissaires aux Comptes Titulaire et Suppléant dans les conditions de l'article 27 ci-après.

2 - Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés, présents, représentés ou votant par correspondance, représentant plus de la moitié des parts sociales effectivement souscrites.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Article 22. Assemblée générale extraordinaire

1 - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital maximum autorisé,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- la nomination et la révocation du Gérant,
- la modification de la rémunération du Gérant,
- toute modification de la répartition du capital de la Société qui aurait pour effet de modifier les majorités de répartition de titres de la Société,
- la réalisation, le cas échéant, du premier investissement de la Société dans un actif immobilier en direct.

2 – Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par les trois quarts au moins des associés présents ou représentés ou votant par correspondance, représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Article 23. Consultations par correspondance

Le Gérant peut consulter les associés par correspondance à l'effet de prendre toutes décisions collectives.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme votant contre les résolutions proposées.

Le procès-verbal de la consultation est établi par le Gérant selon les formes prévues ci-dessus pour les procès-verbaux d'assemblées mais en mentionnant que la consultation a eu lieu par écrit et en annexant les éléments justificatifs de la consultation régulière des associés ainsi que la réponse reçue de chacun d'eux.. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales, selon que les décisions sont de nature ordinaire ou extraordinaire.

Article 24. Calcul des majorités

Les majorités fixées aux présents statuts sont calculées par rapport à la totalité des associés et au nombre total de parts effectivement souscrites. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par le Gérant quinze jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale ou de celle de l'envoi de la lettre de consultation écrite. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 25. Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2022.

Article 26. Comptes sociaux

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par le Gérant un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport du Gérant sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 27. Contrôle des comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être désignés dans les conditions prévues par la loi.

Ils sont nommés pour une durée de six (6) exercices et exercent leurs fonctions dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 28. Affectation des résultats

1. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

2. Après approbation du rapport du Gérant, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, et/ou de le reporter à nouveau. Le bénéfice distribuable non affecté au report à nouveau ou au compte de réserves, est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux selon les modalités prévues à l'article 10 ci-avant.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les exercices ultérieurs.

Article 29. Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la société et de le Gérant. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec le Gérant, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Article 30. Liquidation de la Société

1 - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3 - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 31. Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

TITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES

Article 32. Nomination des premiers commissaires aux comptes

Est nommée en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices expirant à la date de l'assemblée générale statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 :

- PriceWaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine

Article 33. Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la Société ainsi que les requérants l'y obligent.

Article 34. Domicile

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus indiqués.

Article 35. Jouissance de la personnalité morale

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 36. Actes - Société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant son l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La Société, régulièrement immatriculée, peut reprendre par décision ordinaire des associés les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci.

Article 37. Déclarations fiscales - Imposition sur le revenu

La Société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes. Elle pourra ultérieurement être soumise à l'impôt sur les sociétés sur option, dans les conditions prévues à l'article 21.2 des statuts.