

FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF PAR OBJET (« FIA »)

ASSUR IMMEUBLE

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

JANVIER 2024

AVERTISSEMENT

Le FIA détient directement ou indirectement via des structures contrôlées ou, le cas échéant, non contrôlées, des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

La durée de placement recommandée est de 8 ou 10 ans minimum.

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

La souscription ou l'acquisition des parts de ce FIA est réservée à des investisseurs professionnels ayant le cas échéant souscrits/acquis ces parts du FIA dans le cadre de contrats d'assurance-vie en euros et/ou en unités de compte dont ils assurent la gestion et qui sont distribués auprès d'investisseurs non professionnels.

Ce document est destiné à l'information :

(i) à titre principal : des investisseurs professionnels avant toute souscription ou acquisition des parts du FIA,

(ii) et, à titre subsidiaire : des investisseurs non professionnels dans l'hypothèse exclusive où ledit FIA est référencé dans un contrat d'assurance-vie en unités de comptes ou en euro.

Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article 421-24 I du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») et à l'instruction AMF 2014-02 « Information des investisseurs des FIA non agréés ou non déclarés ». Il n'a pas fait l'objet d'un agrément ni d'un visa de l'AMF.

1. Caractéristiques générales du FIA

1.1 Forme juridique

Nature du fonds : Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) régi notamment par la *directive 2011/61 du 8 juin 2011 (la « Directive AIFM »)* et les articles L.214-24 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du code de Commerce.

Type de FIA : « Autre FIA » (communément appelé « FIA par objet ») tel que visé par l'article L. 214-24 III du code monétaire et financier et dédié à CNP ASSURANCES et ses affiliés.

Forme sociale : Société civile immobilière à capital variable

1.2 Dénomination et siège social

Le FIA a pour dénomination sociale : « ASSUR IMMEUBLE ». Son siège social se situe 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris.

1.3 Date de création et durée de vie

Le FIA a été immatriculée le 26 octobre 1994 et a une durée de vie de 99 ans

1.4 Mise à disposition de différents documents et informations

Les statuts du FIA, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière valeur liquidative du FIA, ainsi que le cas échéant l'information sur ses performances passées du FIA sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite de l'associé auprès de :

AEW

43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

Des informations complémentaires peuvent être obtenues auprès d'AEW et, en particulier, auprès de Monsieur Cédric DIT WALLABREGUE – mail : cedric.ditwallabregue@eu.aew.com

1.5 Informations exigées par l'article 421-34 IV et V du RG AMF

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant incluses dans les documents annuels et périodiques du FIA les informations suivantes :

- 1° Le pourcentage d'actifs du FIA qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide;
- 2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité du FIA;
- 3° Le profil de risque actuel du FIA et les systèmes de gestion du risque utilisés par la société de gestion pour gérer ces risques.
- 4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel le FIA peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs du FIA donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier)
- 5° Le montant total du levier auquel le FIA a recours.
- 6° Ainsi que tout changement substantiel dans les informations contenues dans le présent document d'information.

1.6 Règlementation FATCA

La Société de Gestion remplira, pour le compte de la Société qui les lui délègue, les obligations liées à la réglementation FATCA -Foreign Account Tax Compliance Act.

A cet effet, chacun des investisseurs s'engage à lui fournir, les formulaires dûment complétés et signés d'auto certification et les formulaires IRS W-9, W-8BEN, W - 8BENE, W - 8EXP, W8ECI ou -8IMY W et ses mises à jour régulières ainsi que toute la documentation nécessaire, et s'engage à procéder aux mises à jour rendues nécessaires par toute évolution de sa situation dans les trente jours de ladite évolution et à communiquer lesdites mises à jour.

Chacun des investisseurs s'engage à fournir à la Société de Gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le Tiers Désigné ») dans les formes et conditions fixées par elle ou le Tiers Désigné, toutes les informations, attestations, déclarations et formulaires relatifs à l'associé (ou à son détenteur direct ou aux personnes qui le contrôlent indirectement) qui pourront être demandés par la Société de Gestion ou le Tiers Désigné pour leur permettre de bénéficier d'une exonération, d'une réduction ou d'un remboursement de toute retenue à la source ou de toute autre taxe imposée par ou due à toute autorité fiscale ou tout organisme gouvernemental (y compris les retenues d'impôt prévues en application de dispositions du « Foreign Account Tax Compliance Provisions of the U.S. Hiring Incentives to Restore Employment Act » des Etats-Unis d'Amérique ou de toute législation similaire) ou découlant d'un accord intergouvernemental passé dans le cadre de ces législations et réglementation, ou de tout accord conclu en vertu d'une telle loi ou d'un accord intergouvernemental (« FATCA ») à l'égard de la Société pour les montants perçus par elle ou versés au profit de ses investisseurs .

La Société de Gestion ou tout Tiers Désigné dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions FATCA. Chacun des investisseurs reconnaît et accepte que la Société de Gestion peut divulguer à un Tiers Désigné les informations relatives auxdits associés.

La Société de Gestion et le Tiers Désigné peuvent divulguer des informations concernant les investisseurs (y compris les informations fournies en application du présent article) à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale, y compris, dans chacun des cas visés ci avant, le transfert d'informations à des territoires qui ne disposent pas de lois ou de réglementations imposant une protection stricte des données personnelles.

Dans le cadre du présent article, chacun des investisseurs renonce à tout droit dont il peut bénéficier en vertu du secret bancaire applicable, de la protection des données personnelles ou d'une législation similaire qui interdirait toute divulgation et se porte fort de cette même renonciation pour le compte des personnes pour lesquelles il a fourni des informations au titre du présent article.

Chacun des associés reconnaît et accepte que la Société ou la Société de Gestion peuvent conclure des accords avec toute autorité fiscale compétente (y compris tout accord conclu en application de FATCA). »

2. Acteurs du FIA

	<p>AEW</p> <p>Société par actions simplifiée dont le siège social est situé 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 (la « Société de Gestion »).</p> <p>Organes de direction et d'administration de la Société de Gestion :</p>
--	--

<p style="text-align: center;">Société de Gestion</p>	<p>– Président de la société : Monsieur Raphael BRAULT Directeur Général : Madame Vanessa ROUX-COLLET</p> <p>Capital et fonds propres règlementaires / Assurance RCP de la Société de Gestion :</p> <p>828.510 euros divisé en 27.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW SA.</p> <p>La Société de Gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.</p>
	<p><u>Principales obligations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance du FIA dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie du FIA, conformément à la réglementation, la documentation du FIA, le contrat de gestion liant au FIA et à l'intérêt social.</p> <p>Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom du FIA. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées générales et aux organes et comités prévus le cas échéant par les statuts du FIA.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 21 des statuts du FIA.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt du FIA, et des associés du FIA.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs du FIA ainsi que du calcul et de la publication de la valeur liquidative. La désignation d'un ou de plusieurs expert(s) externe(s) en évaluation par le FIA n'exonère pas la Société de Gestion de sa responsabilité.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des investisseurs : elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital du FIA.</p> <p>La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les investisseurs du FIA.</p> <p><u>Droits des investisseurs :</u></p>

	<p>La Société de Gestion est nommée par les investisseurs par décision collective ordinaire.</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux investisseurs périodiquement lors des assemblées générales ainsi que par l'envoi aux investisseurs des reportings trimestriels.</p> <p>La Société de Gestion peut voir sa responsabilité engagée par les investisseurs en cas de faute de gestion et peut être révoquée par les investisseurs conformément aux statuts.</p> <p>La Société de Gestion couvre les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle peut être exposée, par une assurance de responsabilité civile professionnelle adaptée aux risques couverts au titre de l'engagement éventuel de sa responsabilité pour négligence professionnelle.</p>
<p>Dépositaire</p>	<p>CACEIS Bank</p> <p>Etablissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, Société anonyme au capital de 1 280 677 691,03 €, ayant son siège social sis 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge (le « Dépositaire »)</p>
	<p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt du FIA et des investisseurs.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.</p> <p>A ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :</p> <p>(i) suivi des flux de liquidités du FIA</p> <p>Le Dépositaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - veille à ce que tous les paiements effectués par des associés ou en leur nom, lors de la souscription d'actions/parts du FIA, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ; - veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA. <p>(ii) garde des actifs du FIA</p> <p>Le Dépositaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ; - pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété du FIA et en tient le registre. <p>(iii) contrôle de la Société de Gestion et du FIA</p> <p>Le Dépositaire :</p>

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des actions /parts effectués par le FIA ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts ainsi qu'au présent document d'information du FIA ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts / actions du FIA est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts ainsi qu'au présent document d'information du FIA ;
- Exécute les instructions du FIA ou de sa Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts, ainsi qu'au présent document d'information du FIA ;
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits du FIA reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts, ainsi qu'au présent document d'information du FIA ;

Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.

Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

La délégation à un tiers de la garde des actifs du FIA n'exonère pas le Dépositaire de sa responsabilité, sauf si, conformément à l'article L.214-24-10 III du Code monétaire et financier, le Dépositaire est en mesure de prouver que :

- 1° Toutes les obligations concernant la délégation de ses tâches de conservation mentionnées à l'article L. 214-24-9 sont remplies ;
- 2° Un contrat écrit entre le Dépositaire et le tiers transfère expressément la responsabilité du Dépositaire à ce tiers et permet au FIA ou à sa société de gestion de déposer une plainte contre le tiers au titre de la perte d'instruments financiers ou au dépositaire de déposer plainte en leur nom ;
- 3° Un contrat écrit entre le Dépositaire et le FIA ou sa Société de Gestion autorise expressément une décharge de la responsabilité du Dépositaire et établit la raison objective justifiant une telle décharge.

Droits des investisseurs :

Le Dépositaire est nommé par les investisseurs réunis en Assemblée Générale pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire est responsable à l'égard du FIA ou à l'égard des associés du FIA de la perte par le Dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue au FIA des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

	<p>Le Dépositaire est responsable à l'égard du FIA ou à l'égard des associés du FIA, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.</p> <p>La responsabilité du Dépositaire à l'égard des investisseurs du FIA peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le dépositaire, la Société de Gestion et les associés du FIA.</p>
<p>Commissaires aux comptes</p>	<p>MAZARS</p> <p>Immeuble Exaltis 61 rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense Cédex représentée par : Baptiste KALASZ</p>
	<p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes assure la mission de certification des comptes annuels du FIA.</p> <p><u>Droits des investisseurs :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est nommé par les investisseurs pour six exercices (dans les Statuts ou en Assemblée Générale)</p> <p>Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis du FIA ou des investisseurs en cas de mauvaise exécution de sa mission.</p>
<p>Expert Immobilier</p>	<p>CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France SA</p> <p>Tour Opus 12 77 esplanade du Général de Gaulle 92081 Paris La Défense Cedex</p>
	<p>L'Expert Immobilier réalise l'expertise immobilière des actifs immobiliers du FIA détenus directement ou indirectement (via des sociétés immobilières contrôlées par le FIA).</p> <p>Cette expertise est effectuée de manière impartiale et avec la compétence, le soin et la diligence requis selon les normes professionnelles applicables.</p> <p><u>Droits des investisseurs :</u></p> <p>L'Expert Immobilier est nommé par le Gérant conformément aux statuts du FIA.</p>

3. Politique de gestion du FIA

3.1 Objectif de gestion

L'objectif de gestion est de constituer un véhicule d'investissement immobilier diversifié dans les pays de l'OCDE. Les parts de ce véhicule sont attribuées dans le cadre de support en unités de compte.

Il visera à distribuer du dividende sous réserve des résultats constatés.

Le FIA est susceptible en outre d'investir dans des actifs immobiliers susceptibles de faire l'objet d'extensions, de restructurations, de valorisations de fonciers ou des actifs acquis en état futur d'achèvement.

FIA relevant de l'article 8 du règlement SFDR

Ce FIA promeut des caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais il n'a pas pour objectif un investissement durable.

LES INFORMATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU FIA SONT DISPONIBLES EN ANNEXE DU PRESENT DOCUMENT.

Objectifs extra-financiers

La démarche ESG a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Le FIA vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

. Objectifs environnementaux :

- Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ;
- Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels ;
- Anticiper les évolutions de la réglementation environnementale.

. Objectifs sociaux :

- Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants ;
- Favoriser des offres de services attractives pour les occupants au sein du bâtiment ou à proximité.

. Objectifs de gouvernance :

- Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion.

La Société de Gestion publiera le rapport de gestion ESG du FIA chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

Toute modification substantielle de l'objectif de gestion sera soumise par la Société de Gestion à l'autorisation préalable des associés du FIA.

3.2 Stratégie d'investissement

a. Stratégie d'investissement globale

La stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement, avec une durée de détention minimum indicative de cinq (5) ans.

Cette durée de détention des actifs immobiliers tient compte de l'obsolescence des actifs et des impératifs de travaux y attachés. Cette durée de détention diffère de la durée de placement, car elle constitue pour un actif une durée optimale de détention dans des conditions normales de marché. La durée de placement recommandée tient compte du niveau de risque attaché au placement et des cycles immobiliers.

La stratégie visée est une (i) stratégie *core* à savoir une stratégie équilibrant l'objectif d'une récurrence de revenus locatifs avec une recherche d'appréciation à moyen terme des actifs ainsi (ii) qu'une stratégie *value added* à savoir une stratégie recherchant une récurrence de revenus locatifs associés à un objectif de rendement des capitaux investis à horizon de dix ans.

Cette stratégie d'investissement sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

-d'une sélection d'actifs immobiliers disposant de rendements locatifs établis ou de perspectives favorables pour les actifs en développement ou en construction ;

-d'une dispersion géographique (pays de l'OCDE) et sectorielle des actifs.

Les contraintes d'investissement suivantes seront respectées :

- La société réalise des opérations strictement immobilières ; à cet égard, hormis les capitaux en instance d'investissement et la trésorerie courante, l'actif sera composé d'immeubles bâtis ou de terrains situés dans le territoire d'Etats membres de l'O.C.D.E. et, de parts ou actions de sociétés ayant elles-mêmes un objet strictement immobilier, c'est-à-dire limité aux opérations strictement immobilières telles que la gestion ou la construction vente sans que cette liste soit limitative et investies dans des Etats remplissant les mêmes conditions et le cas échéant de parts ou actions minoritaires de sociétés ayant elle-même un objet strictement immobilier et répondant à une logique de diversification ;
- Le respect à tout moment d'un ratio d'investissement de 70% ; les actifs immobiliers détenus directement et parts ou actions de sociétés immobilières représentent à tout moment 70% de l'actif net du FIA par référence aux valeurs retenues pour la détermination de la Valeur Liquidative ;
- Le patrimoine immobilier du FIA comprend au minimum 5 immeubles détenus en direct ou par l'intermédiaire d'une SCI représentant ensemble une valeur minimale de 15 244 901,72 euros ;
- L'actif peut comporter, outre les capitaux en instance d'investissement, des liquidités nécessaires aux opérations courantes. Ces liquidités seront placées à court terme sur des supports monétaires que détaillés ci-après.

Toute modification substantielle de la stratégie d'investissement sera soumise par la Société de Gestion à l'autorisation préalable des associés du FIA dans le cadre d'une assemblée générale.

b. Stratégie adoptée sur la poche immobilière

La stratégie adoptée sur la poche immobilière vise à constituer un patrimoine d'immeubles, détenus directement ou indirectement, majoritairement de bureaux et de locaux commerciaux, et à titre complémentaire de locaux hôteliers et d'activité ou de logistique ainsi que d'habitations et d'EHPAD, à vocation patrimoniale situés principalement à Paris, en région parisienne, et sur les métropoles régionales avec une diversification sur les pays de l'OCDE notamment l'Allemagne et l'Europe du Sud (Portugal , Italie, Espagne).

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

Ils pourront être détenus directement ou indirectement (via toute participation dans des sociétés immobilières contrôlées ou non telles que des SCI, SAS, SARL, SNC....) et seront loués ou offerts à la location.

Ces actifs pourront également comprendre des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location.

La répartition entre les différentes classes d'actifs pourra évoluer en fonction des évolutions du marché.

Critères de sélection et de valorisation des actifs immobiliers

Le FIA s'attachera à maintenir son patrimoine en conformité avec les exigences du marché locatif par la réalisation des travaux prévus dans le plan d'entretien. Ces travaux pourront, le cas échéant, porter sur la restructuration totale de certains actifs. Pour le développement de bâtiments neufs sur des terrains acquis par le FIA, le recours à des contrats de promotion immobilière sera privilégié.

Le FIA mènera également une politique d'*asset management* en vue d'adapter les actifs immobiliers détenus aux attentes des marchés locatifs et de l'investissement. Cette adaptation pourra si nécessaire passer par des cessions d'actifs immobiliers.

La poche immobilière représentera 0 à 100% de l'actif net du FIA.

Les investissements peuvent principalement s'opérer par le biais d'acquisitions d'immeubles ou de parts ou d'actions de sociétés immobilières contrôlées ou non (telles que des SCI, SAS, SARL....).

Intégration des critères ESG en phase d'acquisition :

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristiques juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères. Cette grille est incorporée dans la note d'investissement pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Lors des due diligence d'acquisition, les audits réalisés par des auditeurs externes pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants :

1. un audit technique
2. un audit énergétique
3. un audit environnemental
4. un audit ESG
5. une évaluation des risques climatiques

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

Le FIA ne pratique pas de stratégie d'exclusion, dans la mesure où les actifs considérés respectent la politique et les objectifs ESG du fonds

Stratégie de gestion ESG :

La stratégie d'investissement du FIA vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps. Le FIA s'inscrit donc dans une démarche dite de « *Best-in-progress* » permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur.

La grille d'analyse ESG de la Société de Gestion se décline en plusieurs thématiques couvrant les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Le pilier Environnement est pondéré à hauteur de 40% de la note ESG globale, le pilier Social/sociétal à hauteur de 40% également et le pilier Gouvernance à hauteur de 20%.

Le FIA a fixé une note ESG seuil, conformément au référentiel du Label ISR.

Les actifs ayant une note ESG supérieure à la note seuil fixée seront classés dans la poche « *Best-in-class* » ; l'objectif sera de maintenir à minima la note moyenne de cette poche.

Les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil seront classés dans la poche « *Best-in-progress* » ; l'objectif sera d'améliorer la note moyenne de cette poche de 20 points ou d'atteindre la note seuil au bout de 3 ans.

Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, le fonds a défini des plans d'actions impliquant plusieurs parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces actions consistent par exemple à installer des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, déployer des équipements moins consommateurs en eau, créer des aménagements favorisant le confort des occupants ou encore

développer des espaces verts au sein des actifs. La stratégie mise en œuvre vise également à sensibiliser et à favoriser le dialogue avec les locataires, ainsi qu'à impliquer les prestataires de travaux et les Property Managers du fonds.

A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privatifs, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

c. Stratégie adoptée sur la trésorerie

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers, ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante du FIA seront investies en actifs liquides, soit :

- des dépôts à terme,
- des dépôts à vue,
- des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code Monétaire et Financier à l'exclusion des supports obligataires et des instruments financiers investis dans des supports de cette nature

d. Politique de liquidité du FIA

Le FIA est un véhicule d'investissement immobilier à capital variable fonctionnant en souscriptions/retraits sur la base d'une valeur liquidative à cours connu.

Aucune liquidité n'est garantie ou offerte compte tenu de cette caractéristique et de la nature des actifs sous-jacents.

La liquidité des parts pour les investisseurs peut s'envisager soit, par le retrait pour autant que le FIA dispose de liquidités pour y procéder, à la suite de la cession d'actifs immobiliers (étant rappelé que les cessions d'actifs immobiliers nécessitent en toute hypothèse un délai et ne sont pas garanties), soit par la cession à un autre investisseur dans les conditions prévues par le présent document et les Statuts.

La Société de Gestion ne réalisera pas de stress test du risque de liquidité. La société de gestion réalise à fréquence annuelle des stress-tests de marchés.

e. Stratégie de financement, sûretés et garanties données par le FIA

Le FIA pourra avoir recours à des emprunts bancaires, directement ou indirectement au travers des sociétés contrôlées.

Le FIA respectera à tout moment un ratio d'endettement total, bancaire, non bancaire, indirect – et s'agissant des structures contrôlées - qui sera au maximum de 30% des actifs immobiliers et qui sera déterminé par transparence (valeur directe et indirecte) conformément aux règles d'établissement de la Valeur Liquidative.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF transposant la directive AIFM en droit français et au règlement UE du 12 décembre 2012, les informations suivantes sont précisées concernant l'effet de levier du FIA :

Informations requises par la réglementation	FIA
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement du FIA
Type d'effet de levier	Crédit immobilier amortissable / revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires / compte courant
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risques" ci-après
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal :	<p>Respect par le FIA des 3 ratios d'endettement maximum ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ratio d'endettement total, bancaire, non bancaire, direct et indirect déterminé par transparence (valeur directe et indirecte) conformément aux règles d'établissement de la valeur liquidative : 30 % des actifs immobiliers ; -Effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement* : 200 % ; -Effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode brute* : 150 % ;

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts, au niveau des structures contrôlées, seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans la zone euro.

Les emprunts bancaires et non bancaires auront pour objet (i) de financer ou de refinancer l'acquisition ou la détention d'actifs immobiliers, la construction, la rénovation, réhabilitation, ainsi que la réalisation de travaux éventuels au sein des actifs immobiliers, (ii) de faire face à des demandes de retrait et (iii) ainsi que de financer les éventuels besoins en collatéral qui pourraient être appelés par une chambre de compensation dans le cadre du recours à des instruments dérivés de couverture souscrits par les structures contrôlées par le FIA.

Dans le cadre des emprunts souscrits par toute filiale, le FIA pourra consentir toute sûreté sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ainsi que sur les titres de ses filiales et les créances qu'il détiendra à l'encontre de celles-ci.

f. Utilisation d'instruments financiers à terme

Dans le cadre de la stratégie de financement et uniquement à cet effet, la Société de Gestion mettra également en place au niveau du FIA et des structures contrôlées des stratégies permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre notamment les risques de taux par l'acquisition et la cession d'instruments financiers à terme simples de type swaps de taux, *cap* et/ou *floor* (tunnel). Dans le but de se couvrir contre ces risques, la Société de Gestion pourra acheter ou vendre des contrats sur les marchés à terme organisés ou de gré à gré.

S'agissant des instruments de couverture compensés, des appels de marge (« collatéral ») pourront être réalisés par la contrepartie. Sous réserve des dispositions contractuelles prévues avec la contrepartie, le collatéral versé par la contrepartie pourra être réemployé en actifs éligibles au placement de la trésorerie (cf. Stratégie adoptée sur la trésorerie)

g. Profil de risques

Risques en capital

Le FIA 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 le FIA s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en valeurs mobilières/parts sociales. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Un investissement doit être réalisé uniquement par les personnes qui peuvent supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est pas garanti que la valeur des placements s'appréciera ni que les objectifs d'investissement du FIA seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les associés ne puissent récupérer le montant originellement investi dans le FIA.

Risques liés à la stratégie d'investissement

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par le FIA seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié 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 sur la valeur des actifs immobiliers détenus par le FIA. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par le FIA.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'entraîner une baisse de la valeur des actifs et, par conséquent, affecter la situation financière et la performance du FIA :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les conditions locales du marché immobilier et la situation financière des locataires des actifs immobiliers du FIA ;

- les risques liés à la gestion discrétionnaire. Le style de gestion pratiqué par le FIA repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs immobiliers. Il existe un risque que le FIA ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance du FIA peut être inférieure à l'objectif de gestion ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement ;
- les risques liés à la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI). Le FIA pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou de contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition du FIA aux risques suivants :
 - risques liés à la construction en qualité de maître de l'ouvrage ;
 - risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs ; et
 - risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.
- les risques liés à la réalisation de travaux de restructuration ou de rénovation : en dépit de l'attention portée par le FIA au choix des intervenants sur ces opérations et aux études techniques, de marché et de coût préalables à leur lancement, le FIA peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de location et ou vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, le FIA peut être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des ordres affectant certains des immeubles qu'elle fait restructurer ou rénover, même si la plupart de ces défauts sont susceptibles d'être couverts par les assurances légalement obligatoires ou relèvent principalement d'autres intervenants à l'acte de restructuration ou de rénovation.

Il existe un risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Ce risque immobilier est susceptible de faire baisser la valeur liquidative du FIA et plus généralement de dégrader la situation financière et la performance du FIA.

Risques liés à l'effet de levier

Le FIA pourra avoir recours de façon directe ou indirecte à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus paragraphe 3.2 e. Ces ratios devront être respectés à tout moment. En cas de dépassement du ratio d'endettement, la Société de Gestion devra proposer aux associés des mesures appropriées.

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 du FIA mais également les risques de perte. En particulier, en cas de dévalorisation marquée des actifs immobiliers, l'effet de levier pourrait éventuellement conduire à une valeur liquidative nulle et donc à la liquidation anticipée du FIA.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, le FIA pourra demeurer exposé aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire étant tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FIA. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif et dans ce cadre le coût du crédit devient supérieur au cash flow immobilier.

Risques liés aux marchés financiers

La fluctuation des cours des actifs du FIA exposés aux risques des marchés financiers, c'est-à-dire les actifs investis en emploi de la trésorerie disponible et/ou des capitaux en attente d'investissement (à savoir les actifs liquides visés ci-dessus tels que notamment : les OPCVM coordonnés monétaires, et les bons du trésor) peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative du FIA.

Risque de crédit

Les titres détenus par le FIA pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs (par exemple, dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur). En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la valeur liquidative du FIA pourrait évoluer à la baisse.

Le risque de durabilité

Le FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le processus d'investissement du FIA inclut l'approche ESG mentionnée en Annexe afin d'intégrer les risques de durabilité dans les décisions d'investissement et d'évaluer leurs incidences sur le rendement du FIA.

La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion à la rubrique « Politique ISR-Finance Durable ».

D'une façon générale, les risques énoncés ci-dessus sont susceptibles d'entraîner une baisse de la valeur liquidative et plus généralement de dégrader la situation financière et la performance du FIA.

3.3 Informations juridiques

Le droit applicable à l'investissement dans le FIA est le droit français.

Le FIA est régi notamment par les articles L.214-24 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 421-1 A et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, la Société de Gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les investisseurs ou les investisseurs et le FIA (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la vie du FIA ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

4. **Parts du FIA**

4.1 **Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

Le FIA est une SCI dédiée à **CNP ASSURANCES et ses affiliés le cas échéant, sous réserve qu'ils aient la qualité** d'investisseurs autorisés.

Un investisseur autorisé est tout investisseur professionnel répondant aux conditions prévues par l'article 423-14 1° du RG de l'AMF cherchant un placement à long terme dans des actifs immobiliers diversifiés du secteur de l'immobilier d'entreprise situé en France et dans les pays de la zone Euro.

La liste et les caractéristiques des investisseurs autorisés conformément à l'Article 423-14 1° du RGAMF sont présentés dans le tableau ci-dessous :

1. Aux investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du code monétaire et financier, à savoir :

(i) clients professionnels mentionnés aux articles L. 533-16 et D. 533-11 du Code monétaire et financier ;

(ii) investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège (à l'exclusion de tout ressortissant des Etats-Unis ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la réglementation américaine).

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le FIA dépend de la situation personnelle de l'investisseur professionnel. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques du FIA.

La Société de Gestion s'assurera que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital du FIA.

Il est expressément précisé que la souscription ou l'acquisition des parts du FIA par les investisseurs professionnels pourra être réalisée dans le cadre de contrats d'assurance-vie en euros et/ou en unités de compte dont ils assurent la gestion et qui sont distribués auprès d'investisseurs non professionnels.

4.2 Liquidité des actions/parts du FIA

a) Caractéristiques des parts

Les parts du FIA sont inscrites en compte et dans un registre tenu par la Société de Gestion.

b) Valeur liquidative

Conformément à l'article 421-28 et suivants du RG de l'AMF, la valeur liquidative du FIA est obtenue en divisant l'actif net du FIA par le nombre de parts.

La valeur liquidative par part du FIA est calculée par la Société de Gestion le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre chaque année (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »).

La valeur liquidative du FIA est publiée dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de son établissement par la Société de Gestion et communiquée à toute personne qui en fait la demande.

La valeur liquidative est également transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

c) Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 8-10 années minimum.

d) Souscriptions de parts du FIA

Les souscriptions de parts du FIA peuvent être effectuées en numéraire ou en nature.

Les souscriptions en numéraire, seront constatées sur un bulletin de souscription adressé à la Société de Gestion, indiquant l'identité du souscripteur ainsi que le montant de la souscription.

Les fonds afférents aux souscriptions en numéraire seront versés sur le compte du FIA conformément aux indications prévues sur le bulletin de souscription du FIA.

Les souscriptions sont exécutées sur la base de la dernière Valeur Liquidative connue.

Les parts seront livrées par inscription sur le registre des parts du FIA et porteront jouissance à compter de cette date.

e) Retraits de parts du FIA

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement adresse à la Société de Gestion un bulletin de retrait indiquant son identité et précisant le nombre de parts sociales et/ou le montant sur lequel porte la demande de retrait.

Les retraits sont exécutés sur la base de la dernière Valeur Liquidative connue.

Les retraits sont réglés dans un délai de six mois, sous réserve que le FIA dispose des liquidités suffisantes conformément à l'article 3.2 d du présent document d'information.

Les retraits sont en tout état de cause plafonnés dans les conditions prévues par la Statuts.

Par ailleurs, la Société de Gestion peut décider de suspendre les demandes de retraits du FIA à titre provisoire, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande.

f) Modalités de distribution

Le FIA a pour objectif d'apporter à ses associés des revenus représentatifs de l'essentiel des revenus nets perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent ou de l'exercice en cours dans la limite du résultat annuel.

Le résultat sera distribué sous la forme d'un ou plusieurs acomptes et/ou d'un solde tenant compte de l'affectation du résultat telle que votée par l'assemblée générale annuelle.

g) Conflits d'intérêts et traitement équitable des investisseurs

La Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion doit être informé de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts.

Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de Gestion.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des investisseurs du FIA.

Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés du FIA. Par ailleurs, elle fournit le même niveau d'information sur le FIA à tous les associés, sous réserve le cas échéant des contraintes réglementaires applicables à certains associés.

Par ailleurs, aucun investisseur ne bénéficie d'un traitement préférentiel au sein du FIA. Dans l'hypothèse où un associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le FIA ou la société de gestion fera l'objet d'une information auprès des associés du FIA.

5. Frais et commissions

Frais supportés par le FIA	Assiette	Pourcentage maximum
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	1% TTC par an, soit 0,25% TTC par trimestre
	Actif brut	0,5% TTC par an, soit 0,125% TTC par trimestre
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	4% TTC en moyenne sur les trois prochaines années
	Actif brut immobilier	2% TTC en moyenne sur les trois prochaines années
Commission de surperformance	Actif net	Néant
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :		
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux	Actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par le FIA	7,18% TTC

opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Valeur d'acquisition des biens et droits immobiliers acquis ou cédés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit bail immobilier acquis ou cédés (hors droits hors taxes)	7,18% TTC
	Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût technique global de l'immeuble (hors taxes)	7,18% TTC
Commission d'investissement et d'arbitrage versée à l'occasion de l'acquisition ou des cessions d'Actifs Immobiliers	Actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par le FIA	0,84% TTC
	Valeur d'acquisition des biens et droits immobiliers acquis ou cédés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit bail immobilier acquis ou cédés (hors droits hors taxes)	0,84% TTC
	Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût technique global de l'immeuble (hors taxes)	0,84 % TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Néant	

Frais de fonctionnement et de gestion :

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le FIA afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transactions.

Le FIA règle ainsi la rémunération de **la Société de Gestion** au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- **Gestion du FIA (*fund management immobilier*)**, à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général du FIA, l'évaluation des opportunités d'investissement, ainsi que la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, et des liquidités du FIA, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des investisseurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents périodiques d'information ;
- **Gestion des actifs immobiliers (*asset management immobilier*)**, à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et sa mise à jour.
- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs immobiliers et suivi de la gestion des actifs immobiliers.
- Gestion des risques du FIA ;
- Etablissement de la valeur liquidative.

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée, le FIA supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration du FIA et à sa vie sociale notamment, ceux du Dépositaire, du Commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (Assemblées, etc...) notamment, la rémunération des membres de ces organes de gouvernance, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs notamment ceux de l'évaluateur immobilier.

Frais d'exploitation immobilière :

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie du FIA et des conditions de marché.

Le FIA supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité du FIA :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et

commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, et à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de *property management*, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité du FIA, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières :

Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers) :

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les 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'audit techniques, 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 à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, conseils, notaires, avocats et experts, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers :

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion.

Commission sur autres opérations :

La Société de gestion ne percevra aucune commission sur les autres opérations, étant précisé que les opérations de développement ou de restructuration lourde d'actifs immobiliers seront assimilées à des investissements.

Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières

La Société de Gestion ne percevra aucune commission de mouvement sur valeurs mobilières.

Frais indirects

Le FIA envisage de détenir des actifs immobiliers directs et indirects. Dans ce cadre, les frais indirects résultant des frais supportés par le FIA relatifs aux investissements immobiliers réalisés indirectement seront inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes dès lors que le FIA détiendra plus de 20% de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers au travers de sociétés contrôlées.

L'ensemble de ces frais feront l'objet d'un *reporting* annuel.

6. Evaluation et comptabilisation des actifs du FIA

6.1 Principe

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques.

6.2 Méthode de comptabilisation

Les entrées et cessions d'actifs immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Mode de comptabilisation des loyers : les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

6.3 Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la valeur liquidative

Les actifs composant le portefeuille du FIA sont évalués, par la société de gestion, chaque jour d'établissement de la valeur liquidative, dans les conditions fixées par les procédures d'évaluation.

Les procédures d'évaluation utilisées garantissent que les actifs du FIA sont évalués par la société de gestion par référence à la dernière valeur d'expertise disponible ou la dernière valorisation connue des participations.

6.3.1 Actifs immobiliers

a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par le FIA ou par des sociétés immobilières contrôlées par le FIA

La valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement via des sociétés immobilières contrôlées par le FIA fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion.

Cette valeur est déterminée par référence à la dernière expertise immobilière disponible réalisée par l'expert immobilier du FIA nommé pour quatre (4) ans par la Société de Gestion.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les ans. Le cas échéant, et sur demande de la Société de Gestion à l'évaluateur immobilier, la valeur d'expertise est actualisée trimestriellement.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par le FIA via des sociétés non contrôlées par le FIA

La Société de Gestion établit la valeur de la participation sur la base des informations transmises par la société de gestion de la société non contrôlée par le FIA.

c) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

6.3.2 Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers du FIA selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant.

La société de gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la société de gestion.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

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 dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Dénomination du produit : ASSUR IMMEUBLE
Identifiant d'entité juridique : 9695006IZHEBXJ89KG60

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ? [Cocher et compléter comme il convient ; le pourcentage représente la proportion minimale d'investissements durables que le produit s'engage à réaliser]



Oui



Non

Il réalisera un minimum 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



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 : ____%



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



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



avec un objectif social



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

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend 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.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? [indiquer les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et préciser si un indice de référence a été désigné pour vérifier qu'il les respecte]

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les caractéristiques promues par ce fonds consistent à investir dans des actifs existants et neufs. Les investissements se font après une due diligence ESG et un plan d'actions est défini pour améliorer la performance ESG de l'actif en cours de gestion.

Les caractéristiques environnementales et sociales promues sont les suivantes :

- Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue
- Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols
- Amélioration de la performance ESG globale en exploitation

Le fonds a obtenu le Label ISR en 2022. Il a pour objectif d'améliorer la note ESG de sa poche « Best in Progress » sous 3 ans à compter de l'obtention du Label.

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

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

Les indicateurs de durabilité sont les suivants :

Energie :

- Consommation d'énergie, parties communes et privatives, en kWh/m²
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1000m² avec audit énergétique et plan d'action énergétique
- Pourcentage de bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques

Risques environnementaux :

- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini

Performance ESG :

- Pourcentage en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats de property management conclus par le fonds et/ou son gérant AEW
- Notation ESG sur 100 du portefeuille

● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?** [inclure, pour les produits financiers qui réalisent des investissements durables, une description des objectifs et de la manière dont les investissements durables contribuent à l'objectif d'investissement durable. Pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, énumérer les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 dudit règlement auxquels contribue l'investissement durable sous-jacent au produit financier]

Non applicable

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?** [inclure une description du produit financier qui entend notamment poursuivre des investissements durables]

Non applicable

— — **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?** [inclure une explication de la manière dont les indicateurs relatifs aux incidences négatives figurant dans le tableau 1 de l'annexe I ainsi que tout autre indicateur pertinent des tableaux 2 et 3 de l'annexe I sont pris en considération]

Non applicable

— — **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 : [inclure une explication sur l'alignement de l'investissement durable sur les 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, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'Homme]

Non applicable

[Inclure la déclaration pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]

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



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

- Oui, _____** *[si le produit financier prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, inclure une explication claire et motivée de la manière dont il le fait. Indiquer à quel endroit, dans les informations à publier conformément à l'article 11, paragraphe 2, du règlement (UE) 2019/2088, trouver les informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité]*

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que l'efficacité énergétique, les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles, la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Non



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ? *[décrire la stratégie d'investissement et indiquer comment elle est mise en œuvre de manière continue dans le processus d'investissement]*

La stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement, avec une durée de détention minimum indicative de cinq (5) ans.

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

Cette durée de détention des actifs immobiliers tient compte de l'obsolescence des actifs et des impératifs de travaux y attachés. Cette durée de détention diffère de la durée de placement, car elle constitue pour un actif une durée optimale de détention dans des conditions normales de marché. La durée de placement recommandée tient compte du niveau de risque attaché au placement et des cycles immobiliers.

La stratégie visée est une (i) stratégie core à savoir une stratégie équilibrant l'objectif d'une récurrence de revenus locatifs avec une recherche d'appréciation à moyen terme des actifs ainsi (ii) qu'une stratégie *value added* à savoir une stratégie recherchant une récurrence de revenus locatifs associés à un objectif de rendement des capitaux investis à horizon de dix ans.

Cette stratégie d'investissement sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection d'actifs immobiliers disposant de rendements locatifs établis ou de perspectives favorables pour les actifs en développement ou en construction ;
- d'une dispersion géographique (pays de l'OCDE) et sectorielle des actifs.

La stratégie adoptée sur la poche immobilière vise à constituer un patrimoine d'immeubles, détenus directement ou indirectement, majoritairement de bureaux et de locaux commerciaux, et à titre complémentaire de locaux hôteliers et d'activité ou de logistique ainsi que d'habitations et d'EHPAD, à vocation patrimoniale situés principalement à Paris, en région parisienne, et sur les métropoles régionales avec une diversification sur les pays de l'OCDE notamment l'Allemagne et l'Europe du Sud (Portugal , Italie, Espagne).

● ***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 ?***

La stratégie d'investissement décrite ci-dessus est contraignante et l'intégration de facteurs ESG est décrite dans le prospectus du fonds.

La phase de due diligence évalue la performance ESG initiale de l'actif et sa cohérence avec la stratégie choisie. Une notation ESG sera produite sur la base des audits de due diligence réalisés et un plan d'amélioration de la performance ESG est défini pour la catégorie d'actifs " best in progress " et pour atteindre le niveau de performance établi par la stratégie ESG du Fonds, en particulier en ce qui concerne la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Pour les immeubles neufs, la stratégie du Fonds prévoit également la sélection des meilleurs actifs de leur univers de référence, appelés actifs " best in class ". Ces actifs peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale avec un haut niveau de performance au minimum « Good » pour la certification Breeam.

Lors de l'audit préalable à l'acquisition, les audits suivants sont réalisés pour évaluer les risques liés à la durabilité :

- Un audit technique
- Un audit énergétique
- Un audit environnemental
- Un audit ESG
- Une évaluation des risques climatiques

Les coûts associés aux plans d'action ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelle afin de garantir le respect des objectifs de rentabilité 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 ? [si tel engagement existe, indiquer la proportion minimale de cette réduction]***

Non applicable.

● ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ? [inclure une courte description de la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit]***

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

Le fonds investit dans des immeubles et, à ce titre, déploie une stratégie d'engagement non pas avec les émetteurs, mais avec les parties prenantes impliquées dans les immeubles sous gestion.

Les principales parties prenantes sont les gestionnaires immobiliers, les locataires et les entreprises de construction.

Le fonds gère directement les immeubles avec un Property Management (" PM ") externalisé.

Les contrats de PM incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à la réalisation des objectifs ESG du fonds. Ils sont également en charge de la sensibilisation des locataires et du reporting périodique des actions ESG. Des examens réguliers sont effectués pour s'assurer que les objectifs ESG sont atteints. Les objectifs ESG comprennent le respect des réglementations en matière de santé, de sécurité et d'environnement, quel que soit le type de bâtiment, le suivi et la réduction de la consommation d'énergie, la présidence de comités environnementaux, la sensibilisation des locataires.

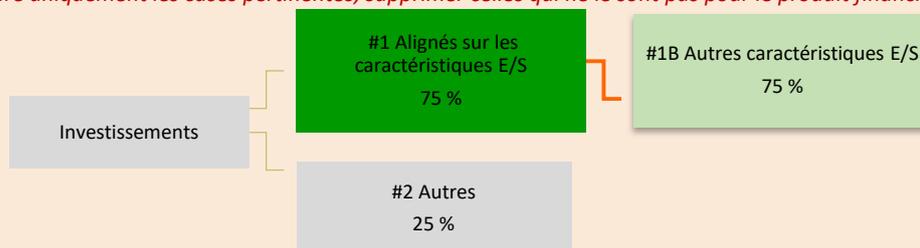
En ce qui concerne les locataires, des clauses ESG sont incluses dans les baux standard qu'AEW utilise. Pour certains actifs, des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnemental annuel qui discute des objectifs de réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau et des objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

AEW intègre les principes de l'OCDE et des Nations Unies sur les droits de l'Homme dans sa politique d'ISR, intégrée dans les contrats des PM.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ? *[inclure une description circonstanciée des investissements du produit financier, y compris la proportion minimale des investissements du produit financier utilisés pour respecter les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier en vertu des contraintes de la stratégie d'investissement, y compris la proportion minimale d'investissements durables du produit financier lorsque celui-ci vise à réaliser des investissements durables ainsi que la finalité de la proportion restante des investissements du produit financier, y compris une description de toute garantie environnementale ou sociale minimale]*

[Inclure uniquement les cases pertinentes, supprimer celles qui ne le sont pas pour le produit financier]



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.

[Inclure la note ci-dessous lorsque le produit financier est tenu de réaliser 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.

La part minimum des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 75%**, ce qui correspond à 100% des investissements immobiliers du fonds.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?**

[lorsque les produits financiers qui utilisent des produits dérivés tels que définis à l'article 2, paragraphe 1, point 29), du règlement (UE) n° 600/2014 pour atteindre les caractéristiques environnementales ou

[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6 du règlement (UE) 2020/852]

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

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

sociales qu'ils promeuvent, décrire la manière dont l'utilisation de ces produits dérivés permet de respecter ces caractéristiques]

Les produits dérivés utilisés par le fonds n'ont pas vocation, de par leur nature, à contribuer à l'atteinte de caractéristiques environnementales ou sociales. Ils sont utilisés à des fins de couverture.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ? [inclure la section pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, la représentation graphique visée à l'article 15, paragraphe 1, point a), du présent règlement, la description visée à l'article 15, paragraphe 1, point b), du présent règlement, l'explication claire visée à l'article 15, paragraphe 1, point c), du présent règlement, la description circonstanciée visée à l'article 15, paragraphe 1, point d), du présent règlement et les informations visées à l'article 15, paragraphe 3, du présent règlement]

Non applicable. Le fonds vise 0% d'alignement à la taxinomie.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

Oui : [préciser ci-dessous et détailler dans les graphiques de l'encadré]
 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 taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

[inclure dans les graphiques uniquement les chiffres relatifs au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire alignés sur la taxinomie, ainsi que la légende correspondante et le texte explicatif dans la marge de gauche si le produit financier réalise des investissements dans le gaz fossile et/ou l'énergie nucléaire]



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

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

[Inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 qui comportent des investissements dans des activités économiques environnementales qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental]



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

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?** *[inclure la section pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]*

Il n'y a pas de part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.



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

[inclure la section uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 lorsque le produit financier comporte des investissements dans des activités économiques qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental et expliquer pourquoi le produit financier comporte des investissements durables ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas alignées sur la taxinomie de l'UE]

Non applicable.



- **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?** *[inclure la section uniquement lorsque le produit financier comporte des investissements durables ayant un objectif social]*

Il n'y a pas de proportion minimale d'investissements durables sur le plan social.



- **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 ?**

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Ces actifs, de part leur nature, ne causent pas de préjudice important aux indicateurs des principales incidences négatives applicables à l'immobilier et pris en compte par le fonds : efficacité énergétique, activités des locataires en lien avec les énergies fossiles, artificialisation des sols.



- **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 promet ?**

[inclure la section si un indice a été désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier et indiquer l'endroit où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné]

Non applicable.

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

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non applicable.

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

[Insérer la note pour les produits financiers pour lesquels un indice a été désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]

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

Non applicable.

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

Non applicable.



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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : *[insérer un hyperlien vers le site internet visé à l'article 23 du présent règlement]*

Plus d'informations ESG spécifiques au produit sont disponibles sur le site internet : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-produits/fia-support-uc/sci-assur-immeuble>

ASSUR IMMEUBLE
Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris
398 770 768 RCS PARIS

S T A T U T S

Pour copie certifiée conforme
Le Gérant
AEW

**STATUTS MODIFIES PAR
DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES EN DATE DU 30 NOVEMBRE 2022**

TITRE I**FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE****ARTICLE 1 : FORME**

La Société objet des présentes, est une société civile à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions du Code de commerce applicables à cette forme de société, par les articles L.214-24 et suivants du code monétaire et financier relatifs aux FIA, les articles afférents aux FIA du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2 : OBJET

La Société a pour objet :

- ◆ L'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- ◆ Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vente, échange ou apport en société.
- ◆ La souscription de droits sociaux et notamment de parts de Société Civile Immobilière et de Société Civile de Placement Immobilier.
- ◆ Ce patrimoine immobilier concernera essentiellement des biens situés sur le territoire français et éventuellement des biens situés à l'étranger.
- ◆ Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient mobilières ou immobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-indiqué, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la Société, son existence ou son développement, pourvue qu'elle ne modifie pas le caractère civil de la Société.

Pour réaliser cet objet, la Société pourra acquérir, par voie d'apport, s'il y a lieu, tous immeubles et tous biens et droits mobiliers et éventuellement immobiliers nécessaires, et contracter tous emprunts avec ou sans garantie.

ARTICLE 3 : DENOMINATION

La Société a pour dénomination "ASSUR IMMEUBLE".

ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

A compter du 9 novembre 2022, le siège social est fixé au 43, avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris.

ARTICLE 5 : DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

TITRE II**CAPITAL SOCIAL - PARTS****ARTICLE 6 : APPORTS - CAPITAL SOCIAL EFFECTIF**

Au 30 novembre 2022, le capital effectif est réparti comme suit :

- CNP ASSURANCES RCS PARIS 341.737.062	30.797.809 parts
- CNP RETRAITE RCS PARIS 892.347.501	202.191 parts

Soit 31.000.000 parts sociales de 23 € de valeur nominale.

ARTICLE 7 : VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social est variable. Conformément aux dispositions de l'article L.231-l 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.

7.1- Augmentation du capital- Capital social maximum - Souscriptions

La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital maximum d'un montant de **NEUF CENT VINGT MILLIONS D'EUROS (920.000.000 €)**, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision collective extraordinaire des associés ou par le Gérant sur autorisation donnée par décision collective extraordinaire des associés.

Les parts sociales nouvelles seront émises sur la base de la valeur liquidative.

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits, qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription.
Les souscriptions seront effectuées en numéraire ou en nature.

Les souscriptions en numéraire, seront constatées sur un bulletin de souscription adressé à la gérance, indiquant l'identité du souscripteur ainsi que le montant de la souscription.

Le montant de la souscription comprend le prix de souscription des parts sociales fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative des parts sociales.

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés

En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception la décision au souscripteur dans les huit jours ouvrés de la décision rendue par les associés. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. Le défaut de notification par la gérance de la décision rendue par les associés dans le délai susvisé, vaut **refus tacite** de la souscription projetée.

7.2 - Diminution du capital - Capital social minimum - Retraits

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait.

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

Toutefois, à la demande de la totalité des associés, 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 10 % du capital social maximum.

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.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts sociales sur la base de la valeur liquidative (telle que définie à l'article 9 ci-après) des parts sociales de la Société.

Le montant versé par part sociale 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.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

ARTICLE 8- AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

8.1- Augmentation du capital

En dehors des augmentations de capital opérées dans les limites du capital autorisé en application des dispositions de l'article 7-1 ci-dessus, le capital social peut être augmenté par voie d'incorporation de réserves, créances, primes, ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

8.2 -Réduction du capital

En dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum en application des dispositions de l'article 7-2 ci-dessus, le capital social peut être réduit, par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites ou afin de distribuer le produit de cession d'actifs en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 9- CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts sociales de la Société sera calculée par la gérance le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre chaque année (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »).

Cette valeur liquidative des parts sociales sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société.

La valeur liquidative est publiée dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de son établissement par le Gérant et communiquée à toute personne qui en fait la demande.

ARTICLE 10 : REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession ou de retraits sur les registres de la Société. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter au Gérant une déclaration de perte.

ARTICLE 11 : CESSION

Cession entre associés :

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Cession à des tiers :

Tout projet de cession en faveur d'un tiers étranger à la Société est soumis à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans ce cas le projet de cession est notifié à la Société accompagnée de la demande d'agrément, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les quinze jours de la notification, le Gérant doit convoquer les associés en Assemblée Générale Ordinaire à l'effet de statuer sur la demande d'agrément. Conformément à l'article 50 de la loi du 24 juillet 1867, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra s'opposer au transfert des parts. La décision des associés n'est pas motivée, et le Gérant doit notifier au cédant dans les huit jours ouvrés le résultat du vote.

En cas d'opposition de l'Assemblée Générale Ordinaire au transfert des parts du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreur des parts du cédant ; en cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité ou peut réduire le capital en annulant les parts conformément aux modalités de l'article 7.2.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la Société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code Civil, sans préjudice de droit du cédant de conserver ses parts.

Le prix des parts rachetées est payable comptant lors de la régularisation des rachats, laquelle doit intervenir dans les six mois de la détermination définitive du prix.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion, ou d'apport ou encore à titre d'attribution en nature à la liquidation.

Forme :

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société.

A) Cette inscription pourra être opérée par le Gérant sur présentation :

1° /d'un acte de cession signé par le titulaire des parts et indiquant le nom, prénom, adresse du bénéficiaire de la mutation, ainsi que le nombre de parts transférées.

2° /d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

B) La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par le Gérant sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention du Gérant.

ARTICLE 12 : TRANSMISSION

En cas de radiation d'un associé, la Société continue entre les autres associés.

ARTICLE 13 : DROITS DES PARTS

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

ARTICLE 14 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Conformément à l'article 1857 du Code civil, 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.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

TITRE III

GERANCE

ARTICLE 15 : NOMINATION ET REVOCATION DU GERANT

La Société est gérée par un Gérant associé ou non, disposant de l'agrément nécessaire pour la gestion de FIA, personne morale ou personne physique. Le Gérant est nommé pour une durée illimitée.

Au cours de la vie sociale, le Gérant est nommé par décision collective ordinaire. Le Gérant sortant est rééligible.

Les fonctions du Gérant cessent par sa dissolution, sa mise en Redressement Judiciaire ou en Liquidation Judiciaire ou sa démission. Le Gérant est révocable par décision collective ordinaire.

Si le Gérant est un associé, il peut se retirer de la Société en obtenant le remboursement de ses droits sociaux.

La révocation du Gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

ARTICLE 16 : ABSENCE DE GERANT

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de Gérant, tout associé peut demander au président du tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs Gérants.

Dans le cas où la Société est dépourvue de Gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

ARTICLE 17 : PUBLICITE DE LA NOMINATION ET DE LA CESSATION DE FONCTION

La nomination et la cessation de fonction des Gérants doivent être publiées.

Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des Gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Le nom du premier Gérant mentionné dans les présents statuts pourra être omis dans les statuts mis à jour sans qu'il y ait lieu de le remplacer par le nom de la personne qui lui a succédé dans ces fonctions.

ARTICLE 18 : REMUNERATION DE LA GERANCE

En rémunération de ses fonctions et en compensation de la responsabilité attachée à la gestion, le Gérant a droit à une rémunération dont le montant et les modalités sont fixées par convention entre la Société et son Gérant.

Le Gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions sur présentation de justificatifs.

ARTICLE 19 : POUVOIRS DU GERANT

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

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le Gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision de l'Assemblée Générale Ordinaire procéder à une aliénation, à un échange ou à un apport en Société, des biens ou droits immobiliers du patrimoine de la Société.

Le non-respect par le Gérant des dispositions de l'alinéa précédent, constitue un juste motif de révocation.

Dans les rapports avec les tiers, le Gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser les actes et opérations entrant dans l'objet social.

ARTICLE 20 : DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

Le Gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le Gérant, de son propre nom, sous la mention "pour la Société ASSUR IMMEUBLE, le Gérant".

Il peut la déléguer conformément aux dispositions suivantes :

Le Gérant peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, sans que les mandataires puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

ARTICLE 21 : RESPONSABILITE

Le Gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit des fautes commises dans sa gestion, soit de la violation des statuts.

Il doit consacrer aux affaires sociales tout le temps et les soins nécessaires. S'il en était autrement, il engagerait sa responsabilité.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civiles et pénales, que s'ils étaient Gérants en leur nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE IV CONTROLE

ARTICLE 22 : COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes et leurs suppléants.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi n°66 - 537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Ils vérifient la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations devant figurer dans le rapport de gestion.

Ils sont convoqués à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

ARTICLE 23 : EXPERT IMMOBILIER

Un ou plusieurs experts immobiliers sont nommés par le Gérant pour le compte de la Société.

Ledit ou lesdits experts immobiliers apprécie(nt) la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société.

A cet égard, une convention est passée entre le ou les expert(s) immobiliers et la Société ; cette convention définit la mission du ou des experts immobiliers et détermine les termes de sa ou de leur rémunération. Cette convention est portée à la connaissance des associés **avant sa signature par le Gérant.**

ARTICLE 24 : DEPOSITAIRE

Un dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition du Gérant par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable à l'Assemblée Ordinaire des associés.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation de l'Autorité des marchés financiers.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 25 : DOMAINE

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus au Gérant sont prises par les décisions collectives des associés dans les conditions ci-après déterminées.

ARTICLE 26 : MAJORITE ET FORME

26.1 : DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires, les décisions des associés ne concernant pas les modifications statutaires, étant précisées que la nomination et la révocation des Gérants, même statutaires, sont de leur compétence.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport du Gérant rendant compte de sa gestion.

Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle donne au Gérant toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à ce dernier seraient insuffisants.

Elle autorise les aliénations, les échanges ou les apports en Société des biens et droits immobiliers.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation prises à la majorité des votes émis quelle que soit la proportion du capital représenté.

26.2 : DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions des associés portant modification des statuts, ainsi que sur l'exclusion d'un associé.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité s'il s'agit de changer la nationalité de la Société ou d'augmenter les engagements d'un associé ou de transformer la Société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée,
- par des associés représentant au moins les deux tiers du capital social pour toute autre décision extraordinaire.

26.3 : FORME

A l'exception des décisions collectives statuant sur les comptes sociaux et des décisions collectives extraordinaires, les décisions collectives peuvent être prises au choix du Gérant soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés.

ARTICLE 27 : MODALITES DE LA CONSULTATION DANS LE CADRE D'UNE ASSEMBLEE

1. CONVOCATION

Les associés sont convoqués aux assemblées par le Gérant par courrier électronique doublé d'un courrier recommandé qui leur est adressé quinze jours au moins avant la date de la réunion. Tout associé peut, à tout moment, par courrier électronique ou par lettre simple, demander au Gérant de provoquer une délibération des associés, sur une question déterminée. Le Gérant procède alors à la convocation de l'assemblée selon les formes habituelles mais le Gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du Gérant à accomplir l'une de ses obligations.

2. ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation. La lettre de convocation le précise.

Le contenu de l'ordre du jour et la portée des questions qui y sont inscrites doivent apparaître clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Par ailleurs, durant le délai de quinze jours précédant l'assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

3. REUNION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par le Gérant. Si celui-ci n'est pas associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé. Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

4. REPRESENTATION. VOTE

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé.

5. PROCES-VERBAUX

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le Gérant et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la Société.

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Dès qu'une feuille a été remplie même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des associés sont valablement certifiés conformes par un seul Gérant.

Au cours de la liquidation de la Société leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 28 : MODALITES DE LA CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES**1. FORME**

Lorsqu'une consultation écrite est possible, conformément aux dispositions de l'article 26.3, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux associés par courrier électronique doublé d'un courrier recommandé.

Les associés disposent alors d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution le vote est exprimé par oui ou par non.

2. PROCES-VERBAUX

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifié que les formalités ont été respectées.

La réponse de chaque associé est annexée à ces procès-verbaux.

TITRE VI**EXERCICE SOCIAL - COMPTES - PRESENTATION - AFFECTATION DES RESULTATS****ARTICLE 29 : EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

ARTICLE 30 : COMPTES SOCIAUX

La comptabilité est tenue selon les règles du Plan Comptable Général.

L'excédent des produits sur les charges constitue le résultat de la période de référence.

ARTICLE 31 : PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans un rapport annuel écrit sur l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.

Il donne des indications sur les perspectives notamment commerciales, financières prévisibles de l'évolution de la Société.

Le rapport est soumis aux associés, en assemblée, dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

ARTICLE 32 : AFFECTATION DES RESULTATS

Le résultat dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital.

Les associés peuvent cependant décider qu'une partie, ou la totalité du résultat, sera portée au crédit d'un compte bloqué au nom de la Société.

Le Gérant a qualité pour décider de répartir un acompte ou plusieurs acomptes sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition, sous la condition résolutoire de la modification par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice. En cas d'existence d'un compte bloqué au nom de la Société elle sera compensée avec le résultat positif de celui-ci.

TITRE VII**DISSOLUTION - LIQUIDATION - PARTAGE****ARTICLE 33 : DISSOLUTION****1. DISSOLUTION A L'ARRIVEE DU TERME ET POSSIBILITE DE PROROGATION**

La Société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la Société peut cependant être décidée par les associés. Elle intervient alors en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider de cette prorogation.

A défaut par le Gérant de procéder à cette convocation, tout associé pourra, après avoir mis en demeure le Gérant d'y procéder par lettre recommandée avec accusé de réception, demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les associés sur cette question.

2. DISSOLUTION ANTICIPEE**a) Réunion de toutes les parts en une seule main**

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société.

Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la Société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

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

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à la liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

b) Décision des associés

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la Société en assemblée dans les conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

c) Absence de Gérant

Dans le cas où la Société est dépourvue de Gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

ARTICLE 34 : LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation.

Il n'en est différemment qu'en cas de transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique tel que prévu au 2-a) de l'article 33 ci-dessus, et en cas de fusion ou de scission.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société est suivie de la mention "Société en liquidation" et doit être accompagnée du nom du liquidateur.

La dissolution de la Société met fin aux fonctions de Gérant. La collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la dissolution de la Société. Elle règle le mode de liquidation et nomme un liquidateur qui peut être le Gérant.

Le liquidateur exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement. Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet et, notamment, ceux de vendre soit à l'amiable, soit aux enchères, en bloc ou en détail, tous les biens et droits de toute nature, mobiliers et immobiliers, appartenant à la Société afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, faire entreprendre de nouvelles activités par la Société.

Il procède aux publicités nécessaires.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés qu'il réunit en assemblée convoquée dans les conditions fixées par l'article 26.1 ci-dessus. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés en assemblée après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision de nomination.

Le liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables au tiers qu'à compter de leur publication. Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

ARTICLE 35 : PARTAGE

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la Société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices. Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans la même proportion que le boni.

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 36 : CONTESTATIONS

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la Société et de sa liquidation seront portées devant le tribunal de grande instance du siège social. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.