

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

SCI FRUCTIFONCIER

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

EN DATE DU 16 MAI 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 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 du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

La souscription ou l'acquisition des parts de ce FIA est réservée à NATIXIS ASSURANCES et à ses Affiliés qui ont souscrit/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 : de NATIXIS ASSURANCES et de ses Affiliés 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 L214-24 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 NATIXIS ASSURANCES et ses Affiliés (tel que ce terme est défini dans le Glossaire situé en fin du présent document).

Forme sociale : Société civile immobilière à capital variable

1.2 Dénomination et siège social

Le FIA a pour dénomination sociale : « FRUCTIFONCIER ». Son siège social se situe 43, Avenue Pierre Mendès France 750013 Paris.

1.3 Date de création et durée de vie

Le FIA a été immatriculée le 9 avril 1990 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 (calculée le dernier jour ouvré du trimestre calendaire), 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 750013 Paris

Des informations complémentaires peuvent être obtenues auprès d'AEW et, en particulier, auprès de Messieurs Raphaël BRAULT/ Stéphane SEBBAN mail : raphael.brault@eu.aew.com/
stephane.sebban@eu.aew.com

1.5 Informations exigées par l'article 421-34 IV et V du Règlement Général de l'AMF

Conformément à l'article 421-34 du Règlement Général de l'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.

2. Acteurs du FIA

Société de Gestion	<p>AEW</p> <p>Société par actions simplifiée dont le siège social est situé 43, Avenue Pierre Mendès France 750013 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> <ul style="list-style-type: none"> - Président de la société : Monsieur Raphael BRAULT - Directeur Général : Madame Vanessa ROUX-COLLET <p>Capital et fonds propres réglementaires / Assurance RCP de la Société de Gestion :</p> <p>2.328.510 euros divisé en 77.617 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 Règlement Général 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> <hr/> <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 la 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 par les statuts du FIA.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l’article 16 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 (dans les Statuts ou en Assemblée Générale).</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux investisseurs périodiquement lors des conseils de surveillance et 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>Outre le niveau de ses fonds propres, 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> <hr/> <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>

Le Dépositaire :

- 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.

(iii) contrôle de la Société de Gestion et du FIA

Le Dépositaire :

- 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.

	<p><u>Droits des investisseurs :</u> Le Dépositaire est nommé par les investisseurs pour une durée indéterminée (dans les Statuts ou en Assemblée Générale).</p> <p>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.</p> <p>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> <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 associés 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>
Commissaires aux comptes	<p>TITULAIRE : MAZARS Tour EXALTIS 61 rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense Cédex Représentée par : Baptiste KALASZ</p> <p>SUPPLEANT : Monsieur Franck BOYER né le 22 mars 1962 à Nevers (58) de nationalité française, demeurant 61 rue Henri Regnault – 92075 LA DEFENSE</p> <p><u>Principales obligations :</u> Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels.</p> <p><u>Droits des investisseurs :</u> Le Commissaire aux Comptes est nommé par les investisseurs pour six exercices (dans les Statuts ou en Assemblée Générale) Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis du FIA ou des investisseurs en cas de mauvaise exécution de sa mission.</p>
Expert Immobilier	<p>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION Société par Actions simplifiée au capital de 58 978 80 €, ayant son siège social 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy Les Moulineaux Cedex, Immatriculée au Registre du Commerce de Nanterre sous le n° 327 657 169</p>

(en charge de l'expertise immobilière des actifs immobiliers détenus par le FIA)	Représentée par : M. Jean-Claude DUBOIS
	<p><u>Principales obligations :</u></p> <p>L'Expert Immobilier fournit une expertise immobilière des actifs immobiliers du FIA.</p> <p>A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Immobilier et le FIA. Cette convention définit la mission de l'Expert Immobilier et détermine les termes de sa rémunération.</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 les investisseurs en Assemblée Générale 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 pour un ou plusieurs investisseurs institutionnels en France et dans les pays de l'OCDE.

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.

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

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 d'investissement de la SCI FRUCTIFONCIER vise à constituer un portefeuille d'immobilier d'entreprise diversifié pour bénéficier des performances de cette classe d'actifs et d'une diversification par rapports aux actifs financiers.

Il est ou peut être détenu directement et indirectement au travers de filiales et, de façon complémentaire, de participations minoritaires dans des véhicules thématiques de taille importante permettant de diversifier l'allocation d'actifs.

La SCI FRUCTIFONCIER détient en complément une trésorerie d'exploitation et des capitaux en instance d'investissement. Ils sont placés en supports monétaires.

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.

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, le cas échéant, 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 ;
- 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 représentant ensemble une valeur minimale de 16 000 000 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 ou obligataires de court terme tels 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 composé majoritairement de bureaux et à titre complémentaire de locaux commerciaux, hôteliers et d'activité ainsi que d'habitations à vocation patrimoniale principalement à Paris et en région parisienne, avec une diversification sur les métropoles régionales et les pays de l'OCDE.

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

Ils pourront être détenus directement ou indirectement (via toute participation dans des sociétés immobilières contrôlées ou non telles que des SCI, SAS, SARL...) 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'actif 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 de gestion d'actifs (ou *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.

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...).

FIA relevant de l'article 8 du règlement SFDR

Ce FIA promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et de gouvernance (ESG) 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.

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

Par ailleurs, le FIA pourra souscrire à des instruments de couverture s'il est amené à recourir à de l'endettement.

Enfin, le FIA pourra conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

d. Politique de liquidité du FIA

Aucune liquidité n'est garantie compte tenu des caractéristiques du FIA et de la nature des actifs sous-jacents. Les demandes de rachat peuvent ainsi faire l'objet de suspension ou de plafonnement.

La liquidité pour les investisseurs doit s'envisager au travers de la cession d'actifs immobiliers. Ces cessions nécessiteront en toute hypothèse un délai et ne sont pas garanties. La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour procéder aux cessions des actifs immobiliers.

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

Le FIA pourra avoir recours à des emprunts bancaires, directement ou au travers des sociétés contrôlées, ou pourra conclure des conventions de comptes courants avec les associés du FIA dès lors que ceux-ci rempliront les conditions requises.

Le FIA respectera à tout moment un ratio d'endettement total, bancaire, non bancaire, direct et indirect – s'agissant dans ce dernier cas 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 Règlement Général de l'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 FRUCTIFONCIER
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	Financement immobilier
Sources de l'effet de levier	Etablissements bancaires ou comptes courants avec les Associés du FIA ainsi que les éventuels instruments financiers à terme
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risques"
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* : 150 % ; -Effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode brute* : 200 % ; <p><i>* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des Associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par le présent document, (ii) un scénario de vacance des actifs immobiliers pendant une période de 3 ans et (iii) une couverture de l'endettement à hauteur de 80% minimum. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement tel que prévu par le présent document.</i></p>

--	--

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts, au niveau du FIA ou 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 rachat et (iii) ainsi que de financer les éventuels besoins d'appels de marge (« *collateral* ») qui pourraient être réalisés par une chambre de compensation dans le cadre du recours à des instruments dérivés de couvertures souscrit tant par le FIA que par les structures contrôlées par ce dernier.

Dans le cadre des emprunts souscrits par le FIA ou 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 (« *collateral* ») 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

Le profil de risques de la SCI FRUCTIFONCIER, que la Société de Gestion s'efforcera de respecter, est celui correspondant à une stratégie « Core » selon la classification INREV (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), à savoir la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV / « INREV STYLE CLASSIFICATION - Revised Version » - L'INREV est une association professionnelle européenne reconnue et de référence réunissant notamment les principaux gestionnaires européens de fonds immobiliers détenus par des investisseurs professionnels).

1 - Le risque de marché : Les actifs immobiliers détenus directement et parts ou actions de sociétés immobilières représentent à tout moment 70% de l'actif net. Le patrimoine immobilier de la SCI FRUCTIFONCIER est composé au minimum de 5 immeubles détenus en direct et la poche immobilière pourra représenter jusqu'à 100% de l'actif net du FIA. Les investissements réalisés par la SCI FRUCTIFONCIER seront donc soumis aux fluctuations des marchés liées tant à la conjoncture économique, politique, financière, internationale et locale ainsi qu'aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers ou de titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilières. Il est souligné que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et locale et notamment à l'évolution des taux à moyen et long terme. Dans les conditions actuelles de marché, toute augmentation des taux pourrait avoir un

impact significatif sur la situation des marchés immobiliers et pourrait induire une baisse de la valeur des actifs immobiliers plus ou moins prononcée

La gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre de la SCI FRUCTIFONCIER repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que la SCI FRUCTIFONCIER ne soit pas investie en permanence sur les marchés, immeubles ou titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilière, les plus performants.

Dans ces conditions, la SCI FRUCTIFONCIER ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCI FRUCTIFONCIER s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Il convient de noter que le FIA applique une diversification géographique et sectorielle permettant d'atténuer ce risque de marché immobilier. A ce titre la SCI FRUCTIFONCIER investira majoritairement en immeubles de bureaux et à titres complémentaires sur des locaux commerciaux, hôteliers et d'activité ainsi que d'habitations à vocation patrimoniale. De la même manière la SCI FRUCTIFONCIER investira principalement dans des actifs situés à Paris et en région parisienne mais pourra se diversifier sur les métropoles régionales et les pays de l'OCDE.

2 - Le risque lié à la liquidité : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que les conditions de rachat des parts font l'objet de dispositions particulières détaillées dans les statuts de la SCI et dans le présent document. Il est précisé que la liquidité doit s'envisager à terme, compte tenu de la durée de placement recommandée fixée à 10 ans minimum. Cette durée constitue l'horizon de liquidité pour l'investisseur.

Dans l'hypothèse où le FIA aurait recours à l'endettement, la liquidité de la SCI FRUCTIFONCIER sera régulièrement testée (en réalisant régulièrement et au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché) afin d'anticiper au maximum tout problème de liquidité.

3 - Le risque lié au crédit et taux d'intérêts : Le financement bancaire qui pourra être souscrit par la SCI FRUCTIFONCIER s'accompagnera d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCI FRUCTIFONCIER. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCI FRUCTIFONCIER, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable, de tous prêts contractés par la SCI FRUCTIFONCIER. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait l'objet d'une opération de couverture. La SCI FRUCTIFONCIER couvre au minimum 80% de ses financements contre le risque de taux. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert entraînera une hausse du coût de service de la dette et réduira les résultats de la SCI FRUCTIFONCIER.

- Le recours à l'endettement total, bancaire, non bancaire, direct et indirect est limité à 30%.
- L'effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement * est de 150%.
- L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute * est de 200%.

* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des Associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par le présent document, (ii) un scénario de vacance des actifs immobiliers pendant une période de 3 ans et (iii) une couverture

de l'endettement à hauteur de 80% minimum. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement tel que prévu par le présent document.

La SCI FRUCTIFONCIER supporte également un risque de crédit et, le cas échéant, de taux sur sa poche de liquidité. Celle-ci ne pourra être investie que sur instruments bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des instruments financiers bénéficiant d'un rating minimum de BBB-, ou placée auprès d'établissement bancaires bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

4 – Le risque de contrepartie : c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

A cet effet, la SCI FRUCTIFONCIER s'efforce d'atténuer ces risques au maximum en procédant à une sélection rigoureuse tant des éventuelles contreparties financières que de ses locataires. Il existe en permanence un risque de défaillance de locataires qui pourrait entraîner une baisse de revenus pour la SCI FRUCTIFONCIER, et le cas échéant une baisse de la valeur de l'actif immobilier concerné par cette défaillance.

La SCI FRUCTIFONCIER s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating, au moment de la conclusion du contrat, serait inférieur à BBB-.

5 – Le risque opérationnel : c'est le risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

6 – Le risque de durabilité : Ce 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.

7 – Autres risques

Les actifs immobiliers peuvent également être affectés par des risques liés à l'environnement et par des risques de santé au travail ainsi que par l'évolution des réglementations dans ces domaines. De telles situations pourraient conduire à des pertes de revenus locatifs et à l'engagement de travaux sur les actifs immobiliers, pouvant avoir un impact sur les revenus de la SCI FRUCTIFONCIER et la valeur de ses actifs immobiliers, et dans des cas extrêmes, à l'obsolescence de certains actifs.

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 associés ou les associés 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 aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

4. Parts du FIA

4.1 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

Le FIA est une SCI dédiée à NATIXIS 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 Règlement Général 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 Règlement Générale de l'AMF 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.

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 est réservée à NATIXIS ASSURANCES et à ses Affiliés qui ont souscrit/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 (« Investisseurs Autorisés »).

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 Règlement Général de l'AMF, la valeur liquidative du FIA est obtenue en divisant l'actif net du FIA par le nombre d'actions ou de parts (la « **Valeur Liquidative** »).

Les actifs composant le portefeuille du FIA sont évalués chaque jour d'établissement de la Valeur Liquidative, dans les conditions fixées ci-après.

Les demandes de souscription et les demandes de retrait sont effectuées sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative du FIA est tenue disponible par la Société de Gestion et communiquée à toute personne qui en fait la demande. La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination selon des modalités fixées par une instruction de l'AMF.

Les procédures d'évaluation utilisées garantissent que les actifs du FIA sont évalués au moins une fois par an et que la Valeur Liquidative par part est calculée et communiquée **au moins quatre fois par an le dernier jour ouvré du trimestre calendaire** (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »). Cette valeur tiendra compte de la distribution trimestrielle pouvant intervenir le dernier jour ouvré du trimestre.

c) Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 10 années minimum.

d) Modalités d'entrée / sortie dans le FIA

Le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou de nouveaux associés ou de diminution par suite des retraits des associés de tout ou partie des parts détenues par eux, tout retrait s'entendant d'un nombre entier de parts.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une somme égale à 90 % du dernier capital social effectif constaté par la Société de Gestion et arrêté par la dernière Assemblée Générale Ordinaire précédant le retrait.

(i) Modalités de souscription

Principes généraux

Toute souscription de part devra être réalisée dans les conditions du présent document d'information des investisseurs et des statuts du FIA.

Les parts nouvelles peuvent être souscrites à tout moment, les souscriptions étant prises en compte à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Toute souscription de part ne peut être effectuée que par un Investisseur Autorisé dans la limite du capital maximum autorisé par les Statuts.

Modalités de transmission et d'exécution des demandes de souscription

Les demandes de souscription sont centralisées par la Société de Gestion au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) le jour ouvré précédant immédiatement le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** »). Si ce jour n'est pas un jour ouvré, la Date de Centralisation des Souscriptions est fixée le premier jour ouvré immédiatement qui précède à douze (12) heures.

Elles sont exécutées sur la base de la Valeur Liquidative établie le jour de la Date de Centralisation des Souscriptions.

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un Bulletin de Souscription daté, signé, transmis par courriel à la Société de Gestion, indiquant le montant que l'investisseur souhaite souscrire, et par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés (le « **Bulletin de Souscription** »).

La Société de Gestion notifie à l'Investisseur Autorisé ou à l'associé, par tout moyen, la bonne exécution de sa demande de souscription le jour ouvré suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Nature et valeur des souscriptions

Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Elles sont effectuées en nombre de parts ou en montant exprimé en euros.

Le prix de souscription d'une part (le « **Prix de Souscription** ») est égal à la Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Lors de chaque émission, il sera prévu une prime d'émission destinée à refléter la différence positive entre la valeur nominale et la Valeur Liquidative sur la base de laquelle la souscription est réalisée.

Les souscriptions seront suspendues de plein droit dans l'hypothèse où la Valeur Liquidative serait inférieure à la valeur nominale.

Tout versement réalisé dans le cadre d'une souscription à des Parts nouvelles donne lieu à l'émission d'un nombre de Parts égal au montant versé auquel est soustrait la prime d'émission et les éventuelles commissions de souscription acquises au FIA.

Diffusion du Prix de Souscription et règlement du montant de la souscription

La Société de Gestion communique à tout souscripteur, et ce par tout moyen écrit et notamment par courrier électronique, le Prix de Souscription par part, ainsi que le nombre de parts souscrites et le montant exact en euros de sa souscription.

Cette communication intervient au plus tard à 12 heures (heure de Paris) le quinzième Jour Ouvré suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Publication de la Valeur Liquidative**").

Le souscripteur libère entièrement la somme correspondant à sa souscription dans un délai de deux (2) Jours Ouvrés à compter de la Date de Publication de la Valeur Liquidative.

Délai de livraison des parts

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation et la date de livraison des Parts est au maximum de cinq (5) Jours Ouvrés suivant le règlement du montant de la souscription.

Le délai de livraison des Parts applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Associé au moment de la demande de souscription et à tout moment sur le site internet réservé aux Associés.

La jouissance des Parts commence au jour de leur inscription sur le registre des Associés tenu par le Dépositaire.

(ii) Modalités de retrait

Cessions

Les parts sont librement cessibles entre les associés. En dehors des associés d'origine, elles ne pourront être cédées qu'à des sociétés d'assurances filiales, directes ou indirectes, de NATIXIS.

Les associés jouissent d'un droit de préemption en cas de cession prévue au profit d'un tiers.

Les associés auront un mois à compter du jour où ils auront été avisés par un associé de son intention de céder, ainsi que du nom du cessionnaire éventuel et du prix de cession envisagé, pour faire connaître leur décision ; l'absence de réponse dans le délai sus-indiqué vaudra acceptation de la cession.

En cas d'offres émanant de plusieurs associés, sauf convention contraire entre eux, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient à la date de la notification du projet de cession, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Pour l'exercice du droit de préemption, le prix d'achat des parts sera le prix proposé par le cédant, sauf en cas de désaccord entre les associés à le faire fixer par expert.

La cession ne pourra être opérée que par les voies civiles dans les termes de l'article 1690 du Code civil.

En cas d'adjudication publique en vertu d'une décision judiciaire ou autrement, les associés conservent également leur droit de préemption.

Retraits

Les retraits des associés seront autorisés, sous réserve des cas de suspension des demandes de retrait prévus ci-dessous. De plus, aucun retrait ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital social minimum visé dans les Statuts.

Les demandes de retrait peuvent être exprimées en montant ou en nombre de parts. .

Le montant versé par part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des coûts et 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 de l'associé concerné.

o Modalité de transmission des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) le jour ouvré précédant immédiatement le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Rachats** »). Si ce jour n'est pas un jour ouvré, la Date de Centralisation des Rachats est fixée le premier jour ouvré immédiatement qui précède à douze (12) heures.

En outre, la demande de retrait, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de rachat, par lequel l'associé manifeste sa volonté irrévocable de racheter ses parts, daté et signé, transmis à la Société de Gestion (le « **Bulletin de Rachat** »).

La Société de Gestion réceptionnera le Bulletin de Rachat.

Les demandes de retrait seront exécutées sur la base de la Valeur Liquidative établie à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative afférente à la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu) la précédant ou, en cas de report lié à la mise en place d'une mesure de plafonnement visée ci-dessous sur la base de la Valeur Liquidative calculée lors de l'exécution de la demande de rachat.

○ Délai de règlement des demandes de retrait

Le délai de règlement des retraits de parts, soit le délai entre la Date de Publication de la Valeur Liquidative et la date de règlement des sommes correspondantes à l'associé, est en principe d'un (1) mois.

Si les contraintes de liquidité du FIA le requièrent, et sur décision de la Société de Gestion, le délai de règlement des retraits pourra être porté à six (6) mois et les associés en seront informés par tout moyen, au moins cinq (5) jours ouvrés avant la Date de Centralisation des Rachats correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai de règlement pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de retrait enregistrées n'aura pas été réglée.

● Restrictions applicables à l'exécution des demandes de retrait

○ Exécution partielle des demandes de retrait

A chaque Date de Centralisation des Rachats, la Société de Gestion pourra décider d'exécuter partiellement les demandes de retrait lorsqu'un ou plusieurs associés demanderont le rachat pour un montant supérieur à zéro un (0,01) % de l'actif net du FIA (le « **Plafond de Retraits** »).

Dans ces circonstances, les demandes de rachat de retrait seront satisfaites selon les conditions et modalités décrites ci-après :

- la ou les demande(s) de retrait pourra, ou pourront, ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des demandes excédant le Plafond de Retraits. Si les demandes de retrait émanent de plusieurs associés, chaque demande de retrait sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des retraits demandés lors de la même Valeur Liquidative ;
 - la fraction d'ordre de retrait non exécutée sera reportée à la prochaine Date d'Établissement de la Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'associé concerné, étant précisé que la Société de Gestion peut décider d'honorer les demandes de rachats au-delà du Plafond de Retraits et exécuter ainsi partiellement ou totalement des demandes qui pourraient faire l'objet d'un report ;
 - le ou les associé(s) ayant demandé leur retrait et dont le ou les retraits n'ont été exécutés que partiellement, conformément aux stipulations qui précèdent, seront informés par la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'exécution partielle ou de la non-exécution de leurs ordres ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution mentionnées ci-dessus. Les modalités mises en œuvre par la Société de Gestion leurs seront précisées ainsi qu'un calendrier prévisionnel.
- Suspension des demandes de rachat

La Société de Gestion peut décider de suspendre les demandes de retrait :

- en cas d'activation du Plafond de Retraits au titre de deux (2) Valeurs Liquidatives consécutives ;
- lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et que l'intérêt des associés le commande. Il pourrait en être ainsi notamment lorsque, indépendamment de la mise en œuvre courante de la stratégie de gestion du FIA, les demandes de retrait sont telles qu'au regard des conditions de liquidité de l'actif du FIA, elles ne pourraient être honorées dans des conditions préservant

l'intérêt des associés et assurant un traitement équitable de ceux-ci ou lorsque les demandes de rachat se présentent dans des circonstances portant atteinte à l'intégrité du marché.

En cas de suspension des retraits, la Société de Gestion définira et mettra en œuvre, dans le respect du principe d'indépendance de la gestion et dans le meilleur intérêt des associés, un programme d'arbitrage conduisant à la cession d'un (1) ou plusieurs actif(s) immobilier(s).

Dans les hypothèses visées ci-dessus, un fonds de remboursement pourra être créé et doté par affectation du résultat net du FIA et des produits résultant des cessions réalisées dans le cadre du programme d'arbitrage (le « **Fonds de Remboursement** »). Le Fonds de Remboursement sera principalement utilisé, sur décision de la Société de Gestion, à des fins (i) d'exécution des ordres qui, en raison du dépassement du Plafond de Retraits, font l'objet d'un report ou d'une suspension d'exécution et (ii) de reconstitution des liquidités du FIA.

e) Modalités de distribution

Le FIA a pour objectif de verser à ses associés à hauteur de leur quote-part de détention l'intégralité des revenus représentatifs 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 distribuable et de la décision de l'Assemblée Générale des associés.

Le résultat sera distribué sous la forme d'acomptes trimestriels et/ou d'un solde tenant compte de l'affectation du résultat telle que votée par l'assemblée générale annuelle. Les acomptes seront versés dans un délai de trente jours à compter de la fin du trimestre auquel ils se rapportent.

f) 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 est informé de manière systématique et sans délai 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.

Par ailleurs, aucun investisseur ne bénéficie d'un traitement préférentiel au sein du FIA.

5. Frais et commissions

Frais supportés par le FIA	Assiette *	Pourcentage maximum
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	2,40 % TTC par an,
	Actif brut	2,40 % TTC par an,
<i>Frais d'exploitation immobilière</i>	Actif net	10,00 % TTC par en moyenne sur 3 année glissantes,
	Actif brut immobilier	10,00 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes,
Commission de surperformance	Actif net	Néant
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :		

Frais supportés par le FIA	Assiette *	Pourcentage maximum
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur 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	1,20 % TTC par an**,
	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)	1,20 % TTC par an**,
	Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût technique global de l'immeuble (hors taxes)	1,20 % TTC par an**,
Commission de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur 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	1,20 % TTC par an,
	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)	1,20 % TTC par an,

Frais supportés par le FIA	Assiette *	Pourcentage maximum
	Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût technique global de l'immeuble (hors taxes)	1,20 % TTC par an,
Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières	Valeur Liquidative ou boursière	Néant

* voir dans le glossaire les définitions d'actif net et d'actif brut

** hors taxes et droits d'enregistrement non récupérables

Ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans le rapport annuel pour l'investisseur et une estimation sera présentée chaque année sur trois ans glissant. Les frais de gestion seront provisionnés à chaque Valeur Liquidative.

a) Détail des frais

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, 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 associés, 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 pour les missions détaillées ci-dessus, 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...) les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

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 au moins une fois par an, dans les conditions fixées ci-après et la Valeur Liquidative par part du FIA est calculée au moins quatre fois par an.

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 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 au sein de la Société de Gestion l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport à la gestion du FIA.

Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert immobilier désigné par l'Assemblée Générale des associés du FIA pour 4 ans.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la SCI FRUCTIFONCIER et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert immobilier. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui au moins chaque année.

Les méthodes de valorisations retenues sont des méthodes de place telles que définies dans la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (Rapport Barthes de Ruyter) dont sont membres la plupart des sociétés et associations d'expertise notamment l'AFREXIM en France, la RICS et TEGOVA au niveau Européen.

Les méthodes utilisées pour valoriser les actifs tertiaires de types bureaux, commerces ou entrepôts sont principalement les méthodes par le revenu (« Income Approach ») qui sont au nombre de deux, à savoir : la

méthode par la capitalisation et la méthode par l'actualisation des flux futurs (DCF). A des fins d'exactitude et de recoupement, il est parfois privilégié une moyenne de deux méthodes.

Plus rarement, il peut être adopté une méthode dite du « bilan promoteur » en cas de projet de développement ou redéveloppement d'immeuble. Cette méthode est privilégiée pour estimer la valeur marchande de terrain à bâtir.

Les méthodes effectivement utilisées au cours d'un exercice pour valoriser les actifs immobiliers détenus par l'OPCI seront indiquées dans le rapport annuel de l'OPCI.

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 détenue par le FIA.

c) S'agissant des immeubles en cours de construction

Pour les actifs en développement (ou en VEFA), on retient la valorisation de l'actif à terminaison (louée) à dire d'expert en utilisant des méthodes de place telles que la méthode par le revenu à laquelle on soustrait les dépenses d'investissement ou capex restants à décaisser (selon l'échéancier de travaux de la VEFA).

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.

GLOSSAIRE

Actif brut	L'actif brut est fondé sur des principes d'agrégation des éléments de l'actif valorisés à leur valeur actuelle (immeubles, valeurs mobilières, créances d'exploitation, trésorerie, actifs financiers etc.) détenus directement et/ou indirectement au travers des participations.
Actif net	L'actif net est égal aux capitaux propres déterminés selon les règles comptables françaises en vigueur, augmenté/minoré de la différence d'estimation des actifs immobiliers (immeubles, titres de participations, ...) et actifs financiers (selon la valorisation des actifs immobiliers et financiers telle que définie au 6.3).
Affiliés	Désigne ici exclusivement BPCE Vie, BPCE Prévoyance et BPCE ASSURANCES.
Gestion du FIA (« <i>fund management immobilier</i> »)	Comprend notamment les missions suivantes : l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général du FIA, l'évaluation des opportunités d'investissement, ainsi, 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 associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents périodiques d'information.
Gestion des actifs immobiliers (« <i>asset management immobilier</i> »)	Comprend notamment les missions suivantes : 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.

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 : FRUCTIFONCIER
Identifiant d'entité juridique : 969500UJ2UIQU1SGUV46

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 50% 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

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

● **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 environnemental phase 1 pour les nouvelles acquisitions
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini pour les nouvelles acquisitions

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
- Pourcentage de la valeur des bâtiments ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques
- Pourcentage de la valeur des bâtiments ayant fait l'objet d'un audit de résilience climatique par rapport aux bâtiments exposés aux risques climatiques
- Pourcentage de la valeur des bâtiments avec un plan d'adaptation défini

● **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]

L'objectif d'investissement durable de ce produit financier est :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, afin de s'aligner sur l'Accord de Paris, sachant que pour les actifs immobiliers il n'y a pas d'indice de référence : **minimum 50% du total des investissements.**
 - Méthodologie : Trajectoire de décarbonisation CRREM¹ avec un objectif d'être en dessous de la courbe CRREM de 2021 à 2030.
 - Source des données : Rapport d'évaluation CRREM réalisé par un bureau d'études externe en 2023 (sur les données de la période 2021-2022)
 - Version : V2 -11.01.2023 de la trajectoire globale CRREM

¹Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) fournit au secteur de l'immobilier des voies de décarbonisation transparentes, fondées sur des données scientifiques et conformes aux objectifs climatiques de Paris, qui consistent à limiter l'augmentation de la température mondiale à 1,5 °C.

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

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]

Le principe d'absence de préjudice significatif (DNSH) défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus de due diligence du Fonds en intégrant ces indicateurs dans l'analyse menée par le fonds sur :

- Les activités des locataires : exposition aux combustibles fossiles par le biais des actifs immobiliers (tableau PAI 1 - 17).
- La performance énergétique des actifs : exposition aux actifs immobiliers inefficients (PAI tableau 1 - 18)
- La protection de la biodiversité : artificialisation des sols (PAI tableau 2 - 22).

Le Fonds définit un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant l'exploitation.

Le Fonds prend en considération :

- L'impact de la rénovation énergétique en travaillant avec des entreprises locales et en utilisant si possible des matériaux locaux.
- L'impact de l'émission de carbone de la construction/restructuration en intégrant/valorisant des matériaux issus de l'économie circulaire et en se concentrant sur les technologies à faible émission de carbone.

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]

Ces indicateurs sont évalués au stade de la due diligence. Ils sont inclus dans la grille ESG, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

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]

Les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats des Property Managers.

[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 la pollution des sols, l'efficacité énergétique, les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles, les émissions de gaz à effet de serre (GES) et 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]*

FRUCTIFONCTIER a pour stratégie de construire et consolider un portefeuille du type « assureur » Core constitués d'actifs stratégiques et d'augmenter la résilience du portefeuille en étendant la diversification sectorielle et en orientant la stratégie d'investissement vers les actifs dotés de fondamentaux immobiliers robustes.

Il comprend également une poche ayant une approche un peu plus opportuniste « Manage to Core » pour capter un potentiel de création de valeur via l'acquisition d'actifs à restructurer ou bien de VEFA.

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

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

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 « Bon » pour la certification NF HQE.

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

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.

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.

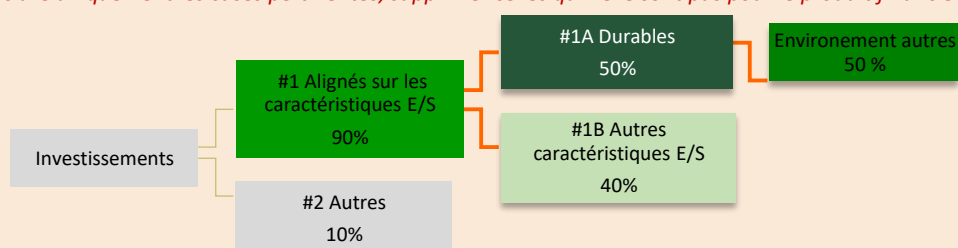
En ce qui concerne les locataires, des clauses ESG sont incluses dans les baux standard qu'AEW utilise. Pour certains actifs, des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnemental annuel qui discute des objectifs de réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau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

[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.

La part minimum des investissements du Fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 90%**, ce qui correspond à 100% des investissements immobiliers du Fonds.

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

- la sous-catégorie **#1A durable** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux : **50%**.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés avec des caractéristiques sociales ou environnementales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables : **40%**.

● **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 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'UE² ?**

Oui : *[préciser ci-dessous et détailler dans les graphiques de l'encadré]*

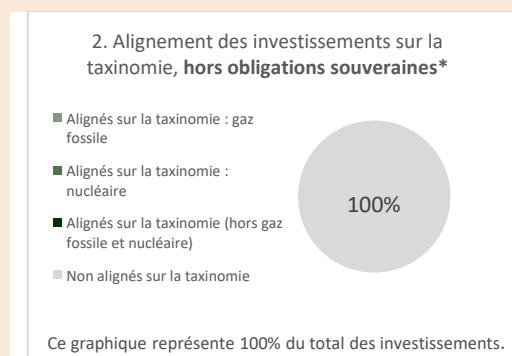
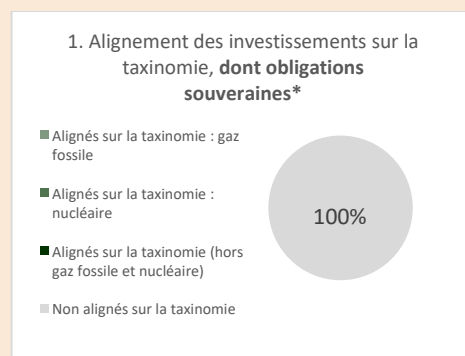
Dans le gaz fossile

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.

² 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.

- **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]

La part minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas alignée à la Taxinomie Européenne est de **50%**.



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.

[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.

[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.

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

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]*

Ce produit est un fonds professionnel ; il ne dispose pas de son propre site internet public. Plus d'informations ESG spécifiques au produit sont disponibles sur le site internet de l'AIFM : <https://www.aew.com/eu/aew-sas>

FRUCTIFONCIER

Société Civile Immobilière à Capital Variable

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris

377 593 637 R.C.S. PARIS

STATUTS

Mis à jour par Décisions des associés du 16 mai 2024

Certifiés conformes

Le Gérant, AEW

TITRE I

FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile Immobilière (la « Société » ou la « SCI »), régie par les articles 1845 et suivants du Code civil, 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 directe ou par voie d'apport, la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, d'immeubles bâtis ou non bâtis,
- l'acquisition directe ou par voie d'apport, la propriété, de parts ou d'actions de sociétés à objet strictement immobilier,
- la conclusion de toute opération de financement pour l'acquisition et la gestion de son patrimoine immobilier, la prise à cet égard de toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs ; et
- généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à la gestion de son patrimoine pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : **FRUCTIFONCIER**

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société civile » à capital variable.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé au 43, avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris.
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par décision de la gérance et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL – APPORTS - PARTS D’INTERETS

ARTICLE 6 - CAPITAL

Capital social d’origine

Le capital social d’origine est fixé à dix mille francs (soit 1 524,49 euros) divisé en cent (100) parts de cent francs nominal (soit 15,2449 euros).

Capital social statutaire

La capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalité particulière, est fixé à *QUATRE CENT CINQUANTE MILLIONS D’EUROS (450.000.000 euros)*. Il pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 7 - APPORTS

Le capital social initial a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement, pour un montant de 10.000 F (soit 1 524,49 euros) représentant le montant nominal du capital social, réparti entre les associés de la manière suivante :

- BPCE VIE, 99 parts numérotées de 1 à 99	99 parts
- BPCE PREVOYANCE, 1 part numérotée 100	1 part
Soit un total de	100 parts

Suite à une opération de scission de la société BPCE PREVOYANCE (RCS 352.259.717) ayant emporté le transfert de plein droit de l’unique part sociale qu’elle détenait dans le capital de la Société au profit de la société BPCE ASSURANCES IARD (RCS PARIS 350.663.860), le capital de la Société est désormais réparti comme suit :

BPCE VIE :	24 999 999 parts
BPCE ASSURANCES IARD :	1 part
Soit un total de	25.000.000 parts

ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social effectif de la société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Gérance au 31 Décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

Le capital effectif de la société sera susceptible d’augmentation par des versements successifs faits par les associés ou de nouveaux associés ou de diminution par suite des retraits des associés de tout ou partie des parts détenues par eux, tout retrait s’entendant d’un nombre entier de parts ou sur des parts décimalisées.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d’une somme égale à 90 % du dernier capital social effectif constaté par la Gérance et arrêté par la dernière Assemblée Générale Ordinaire précédant le retrait.

ARTICLE 9 – SOUSCRIPTION – LIBERATION DES PARTS

Le Gérant n'est autorisé à recevoir que des associés d'origine ou de sociétés d'assurances filiales, directes ou indirectes de BPCE VIE ayant la qualité d'investisseurs professionnels mentionnés à l'article L.214-150 du Code monétaire et financier.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées entièrement lors de la souscription de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

Les conditions de souscription et de libération des parts sont précisées dans le document d'information des investisseurs. Toute souscription de parts devra être réalisée dans les conditions des présents statuts et du document d'information des investisseurs.

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions qui seraient régulièrement consenties, dont une expédition, une copie ou un extrait sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Les parts sont décimalisées en millièmes, dénommées « fractions de parts ».

Les dispositions des statuts gouvernant l'émission, la transmission et le rachat des parts sont applicables aux fractions des parts. Toutes les autres dispositions statutaires relatives aux parts ou à leur propriété s'appliquent mutatis mutandis aux fractions de parts, sous réserve qu'il en soit disposé autrement en vertu des statuts ou du document d'information.

ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS

Les parts sont librement cessibles entre les associés. En dehors des associés d'origine, elles ne pourront être cédées qu'à des sociétés d'assurances filiales, directes ou indirectes, de BPCE VIE.

Les associés jouissent d'un droit de préemption et en cas de cession prévue au profit d'un tiers.

Les associés auront un mois à compter du jour où ils auront été avisés par un associé de son intention de céder, ainsi que du nom du cessionnaire éventuel et du prix de cession envisagé, pour faire connaître leur décision ; l'absence de réponse dans le délai sus-indiqué vaudra acceptation de la cession.

En cas d'offres émanant de plusieurs associés, sauf convention contraire entre eux, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient à la date de la notification du projet de cession, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Pour l'exercice du droit de préemption, le prix d'achat des parts sera le prix proposé par le cédant, sauf en cas de désaccord entre les associés à le faire fixer par expert.

La cession ne pourra être opérée que par les voies civiles dans les termes de l'article 1690 du Code Civil.

En cas d'adjudication publique en vertu d'une décision judiciaire ou autrement, les associés conservent également leur droit de préemption.

Toute cession entraînera la modification de plein droit des présents statuts dans les formes et conditions légales sans qu'il y ait pour autant création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 12 - DROIT DES PARTS

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit identique dans les résultats de la société et dans l'actif social.

Elle donne droit par ailleurs, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés et de la gérance.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS AUX DETTES SOCIALES

Les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion de leur part dans le capital social, à la date de l'exigibilité de ces dettes ou au jour de la cessation des paiements. Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1) Modalités

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article 11, et sous réserve des cas de plafonnement et de suspension des demandes de retrait prévus dans le document d'information des investisseurs, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision, à la société de gestion, par bulletin de rachat daté et signé. .

Ce droit s'exerce dans le cadre des modalités fixées à l'article 8 des statuts et des stipulations du document d'information des investisseurs.

Les demandes de retrait portent sur un nombre entier de parts ou sur des parts décimalisées.

Les parts remboursées seront annulées.

2) Valeur de retrait

Le montant versé par part lors du rachat sera égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des coûts et frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge du FIA du fait du retrait de l'associé concerné.

3) Délai de remboursement

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans le délai maximum d'un (1) mois suivant la réception, par le gérant, de la lettre recommandée visée en (1).

Si les contraintes de liquidité de la société le requièrent, et sur décision du gérant, le délai de règlement des retraits pourra être porté à six (6) mois et les associés en seront informés par tout moyen, au moins cinq (5) jours ouvrés avant la Date de Centralisation des Rachats (telle que définie par le document d'information des investisseurs) correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai de règlement pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de retrait enregistrées n'aura pas été réglée.

TITRE III

ADMINISTRATION

ARTICLE 15 - NOMINATION DU GERANT

La société est administrée par un gérant associé ou non, disposant de l'agrément nécessaire pour la gestion de FIA, nommé dans les statuts lors de la constitution ou par décision extraordinaire des associés. La durée des fonctions du gérant n'est pas limitée. Elles cessent en cas de liquidation ou de règlement judiciaire de ses biens, de démission ou de révocation.

La société AEW, 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, est désignée comme Gérant pour la durée de la Société.

Tous pouvoirs sont conférés au Gérant pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

ARTICLE 16 - POUVOIRS DU GERANT

Le gérant représente la société tant au regard des associés qu'au regard de tous tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes ou opérations relatifs à son objet. Tout ce qui ne relève pas expressément d'une décision collective des associés en vertu des dispositions légales ou des présents statuts est de sa compétence.

Le Gérant a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital et, en tant que de besoin, commercialiser les parts de la Société et, à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des marchés financiers ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la société, signer l'acte d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes les formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables ;
- acquérir toutes parts ou actions de sociétés, à objet strictement immobilier, conformément aux orientations de placement arrêtées en commun avec les associés et généralement faire le nécessaire dans le cadre de l'exercice des droits attachés à ces titres ;
- gérer les liquidités de la société ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- embaucher et révoquer tout employé ;

- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et paquets envoyés en recommandé ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base, pour les actifs immobiliers, de l'évaluation de l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation de l'actif social et arrêter à cet effet tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'il juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- décider la mise en paiement d'acomptes sur le bénéfice, conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts.

Le Gérant peut, toutes les fois où il le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, le Gérant ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisé par une décision collective ordinaire des associés ;

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale ;
- procéder à des appels de fonds supplémentaires.

ARTICLE 17 - DELEGATION DE POUVOIRS

Le Gérant peut conférer à telle personne que bon lui semble tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

ARTICLE 18 - RESPONSABILITE DU GERANT

Tous actes et engagements concernant la Société sont signés par le gérant à moins d'une délégation spéciale à tout autre mandataire.

Le gérant ne contracte, en sa qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la Société et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Mais s'il a la qualité d'associé, il est tenu à ce titre des dettes sociales conformément à l'article 13 ci-dessus.

ARTICLE 19 - REMUNERATION DU GERANT

La rémunération du Gérant est fixée, le cas échéant, par décision des associés prise dans les conditions de l'article 21.1 des présents statuts.

TITRE IV

CONTROLE DE LA GESTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1) Nomination

Un Conseil de Surveillance est nommé par les associés pour assister le Gérant. Il est chargé de représenter les associés dans leurs rapports avec le Gérant et d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la société.

Le Conseil est composé de trois membres au moins et de sept au plus, pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire ou désignés dans les statuts lors de la constitution de la société.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans sous réserve de ce qui est dit ci-après et sont toujours rééligibles.

Le Conseil de Surveillance devra être renouvelé en entier lors de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue dans l'année au cours de laquelle expire le premier mandat des premiers membres du Conseil.

Le Conseil se renouvellera ensuite chaque année suivant le nombre de membres en fonction, de façon que le renouvellement s'opère d'une manière régulière et complète dans chaque période de trois ans. Le renouvellement s'effectuera d'abord par tirage au sort, puis à l'ancienneté une fois le roulement établi.

En cas de vacance par démission, décès ou toute autre cause, le Conseil peut pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires, dans les limites fixées ci-dessus, sauf faire confirmer les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette rectification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Si le nombre des membres du Conseil devient inférieur à trois, l'Assemblée Générale est convoquée, dans les plus brefs délais, par le Gérant ou à défaut par un des membres du Conseil en exercice, pour compléter au minimum ce nombre au chiffre de trois.

Le membre nommé en remplacement d'une autre ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

2) Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et le cas échéant, un ou plusieurs Vice-Présidents dont les fonctions cessent à l'expiration de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Il nomme pour une durée indéterminée un secrétaire qui ne peut pas être choisi parmi les associés.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit du Gérant ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance pour une séance déterminée.

Un membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir plus d'une séance, à moins que la suivante n'ait le même ordre du jour.

Pour que les décisions du Conseil de Surveillance soient valables, le nombre de présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre des membres ; en outre, la présence effective ou le vote exprimé par correspondance de trois membres est nécessaire.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celles du Président est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par correspondance.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social de la société et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président ou un des membres du Conseil, ou encore par le Gérant.

3) Consultation par correspondance

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être consultés par écrit à l'initiative du Président ou du Gérant.

A cet effet, le Président ou le Gérant, selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance, par courrier simple, le texte des décisions qui font l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de dix jours, à compter de la date d'envoi de la lettre pour faire parvenir par écrit leur vote au Président. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des décisions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du Conseil de Surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le Président du Conseil de Surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du Conseil ; le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

4) Mission du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- de contrôler la gestion de la société ;
- d'examiner les situations comptables établies par le Gérant ainsi que les comptes de l'exercice et, le cas échéant, d'examiner, sur proposition du Gérant, si la situation comptable de la société permet la distribution d'acomptes sur le bénéfice ;
- de présenter chaque année, s'il le juge utile, lors de la reddition de compte du Gérant, un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale ou le Gérant ;
- d'autoriser toute modification ou renouvellement du contrat de gestion conclu avec le Gérant.

A toute époque de l'année, il peut demander au Gérant un rapport sur la situation de la société.

Lors de chaque Assemblée Générale Ordinaire convoquée extraordinairement ou extraordinaire, il présente, s'il le juge utile aux associés, un rapport sur les résolutions qui seront proposées à leur approbation.

5) Rémunération

Les fonctions des membres du Conseil de Surveillance sont gratuites ; toutefois, les membres du Conseil peuvent être remboursés des frais exposés dans l'accomplissement de leur mission.

6) Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent, du fait de leur fonction, aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société, mais ils sont responsables envers la Société et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mission de contrôle.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 21

Les associés sont consultés ou réunis aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Aucune forme spéciale n'est prescrite pour les consultations et décisions des associés qui pourront même être consultés par lettres.

1. Par décisions ordinaires, les associés discutent, approuvent, redressent les comptes et fixent les bénéfices à répartir. Ils donnent mandat au gérant pour tous actes excédant ses pouvoirs, notamment ceux concernant :
 - a. Les emprunts et les constitutions d'hypothèques ;
 - b. Les appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation de l'objet social ;
2. Seront prises sous forme extraordinaire les décisions entraînant modification des statuts, en ce compris :
 - a. L'augmentation ou la réduction du capital social, sa division en parts d'une valeur nominale autre que celle de 15,2449 euros.
 - b. la nomination ou la révocation du gérant ;

- c. la prorogation, la réduction de durée ou la dissolution anticipée de la société ;
- d. Sa fusion ou alliance avec d'autres Sociétés par intérêts ou par actions constituées ou à constituer ;
- e. La transformation de la Société en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou en Société à Responsabilité Limitée sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à un être moral nouveau ;
- f. L'extension ou la restriction de l'objet social.

ARTICLE 22 - MODE DE CONSULTATION

Les décisions collectives des associés résultent :

- soit d'un accord unanime des associés ;
- soit d'un vote par correspondance ;
- soit d'une délibération prise en assemblée générale.

La réunion d'une assemblée est obligatoire pour toutes décisions, si elle est demandée par un associé.

1. Au cas de consultation par écrit, la gérance adresse au dernier domicile connu de chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, le texte des résolutions par elle proposées, accompagné de tous renseignements et explications utiles.

Dans un délai de quinze jours entiers à compter de l'envoi de la lettre recommandée, les associés doivent adresser à la gérance leur acceptation ou leur refus par pli recommandé. Le vote est formulé par l'inscription au bas de chaque résolution de la mention "adoptée" ou "refusée".

Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai sera considéré comme s'étant abstenu.

2. Au cas où la gérance estime préférable de délibérer en assemblée générale, comme dans le cas où, en vertu des dispositions qui précèdent, la réunion d'une telle assemblée est obligatoire, les associés sont convoqués quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée adressée à leur dernier domicile connu, leur faisant connaître l'ordre du jour, les lieu, jour et heure de la réunion.

Ce délai peut être réduit à huit jours pour les assemblées générales extraordinaires ou pour les assemblées générales ordinaires autres que celles appelées à statuer sur les comptes d'un exercice. Toutefois, si tous les associés sont présents ou représentés, la convocation pourra être simplement faite verbalement et sans délai. L'assemblée est présidée par l'un des gérants, assisté d'un secrétaire nommé par elle.

3. Chaque associé peut se faire représenter aux réunions et délibérations par un autre associé, justifiant d'un mandat spécial.
4. Les décisions collectives des associés sont constatées dans les procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par chacun des associés présents.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé.

Lorsqu'une décision est constatée dans un acte ou un procès-verbal notarié, celui-ci doit être transcrit ou mentionné sur le registre spécial et sous la forme d'un procès-verbal dressé et signé par la gérance.

Les copies ou extraits de procès-verbaux et délibérations 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.

5. Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, mêmes absents, dissidents ou incapables.

TITRE VI

EXERCICE SOCIAL – REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE

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

Exceptionnellement, l'exercice 2004 commencé le 1^{er} octobre 2003 sera clôturé le 31 décembre 2004.

Il sera tenu au siège une comptabilité selon les usages de toutes les opérations de la société et il sera dressé pour chaque exercice un bilan, un compte de résultats et une annexe qui seront soumis à l'approbation des associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 24 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Sous la condition résolutoire d'une décision contraire de l'Assemblée des associés statuant sur les comptes sociaux, le bénéfice est à la clôture de l'exercice immédiatement et intégralement acquis par les associés pour le montant qui résulte des comptes sociaux et réparti entre eux, proportionnellement au nombre de parts possédés par chacun sous forme de compte courant, avec effet à la date de clôture de l'exercice.

Sauf décision contraire des associés, ce bénéfice ne pourra en conséquence être porté à un compte de réserve ou de report à nouveau.

De même, sous la condition résolutoire d'une décision contraire de l'Assemblée des associés statuant sur les comptes sociaux, la perte est à la clôture de l'exercice immédiatement et intégralement acquise par les associés pour le montant résultant des comptes sociaux et réparti entre eux, proportionnellement au nombre de parts possédés par chacun sous forme de comptes courants.

Toutefois, lorsqu'une situation comptable intercalaire établie au cours de l'exercice ou un bilan de clôture établi à la fin de l'exercice, fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures ainsi que des sommes éventuellement portées en réserve, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur ledit bénéfice, sous la condition résolutoire d'une décision contraire de l'Assemblée des associés statuant sur les comptes dudit exercice.

Le montant de ces acomptes, qui sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun, sous forme de compte courant, ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi constaté. En outre, la distribution de tels acomptes sur le bénéfice n'est possible que si le Conseil de Surveillance, dûment consulté à cet effet par le Gérant, y a émis un avis favorable.

ARTICLE 25 - AVANCES EN COMPTES COURANTS

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en comptes courants. Les conditions de fonctionnement de ces comptes sont arrêtées avec le gérant.

ARTICLE 26 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaire aux Comptes sont alors nommés par l'Assemblée générale Ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par le gérant, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par le gérant ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font toutes observations au Gérant concernant les comptes, en font part aux Associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire à laquelle ils sont convoqués.

Ils sont un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

La rémunération des Commissaires aux Comptes est déterminée par l'Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

ARTICLE 27 – EXPERT IMMOBILIER

Un Expert Immobilier est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur proposition du Gérant.

Ledit Expert Immobilier apprécie, sous le contrôle du Gérant, la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société au sens de l'article R.214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Immobilier et la SCI. Cette convention définit la mission de l'Expert Immobilier et détermine les termes de sa rémunération.

ARTICLE 28 – 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 au Conseil de Surveillance.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.

TITRE VII

DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

ARTICLE 29 - CAUSES DE DISSOLUTION

La société n'est pas dissoute de plein droit par la liquidation, le règlement judiciaire, la déconfiture ou le retrait de l'un des associés.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

A l'expiration du terme fixé par les statuts ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, les associés règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs, éventuellement le gérant, ce dernier étant liquidateur de plein droit dans le cas où aucune décision ne serait prise sur ce point par les associés dans les dix jours suivant la déclaration de liquidation ; les associés déterminent les pouvoirs du ou des liquidateurs et conservent les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale.

Ils ont notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation, de donner quitus au liquidateur et de délibérer sur les intérêts sociaux.

Ils peuvent également modifier les pouvoirs conférés aux liquidateurs et procéder à leur remplacement.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par les associés, dans les dix jours suivant la déclaration de liquidation, le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser leur mission.

Ils pourront soit partager en nature entre les associés les biens faisant partie de l'actif social, soit les vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront avantageux ; en toucher le prix, faire mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements, donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, et ainsi réaliser par la voie qu'ils jugeront convenable tout l'actif social, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ou formalité judiciaire.

Le paiement du passif social est supporté par les associés proportionnellement à leurs droits dans la société sans que cela puisse exclure, vis-à-vis des tiers, la responsabilité dont chacun peut être personnellement tenu en vertu de l'article 1857 du Code Civil.

Après apurement du passif, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts d'intérêts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en existe, sera réparti entre les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE 31 -

Pendant toute la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune

partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VIII

CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre associés au sujet des affaires sociales ou de l'exécution des dispositions statutaires pendant le cours de la société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.
