

AMUNDI IMMO DURABLE

AUTRE FIA

au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier
constitué sous la forme de société civile à capital variable

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

1^{ER} août 2023

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS
AMUNDI IMMO DURABLE
SOCIETE CIVILE A CAPITAL VARIABLE
CONSTITUEE SOUS LA FORME D'UN "AUTRE FIA" AU SENS DE L'ARTICLE
L. 214-24 III DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER**

AVERTISSEMENT

La Société de Gestion appelle l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier ("CMF") qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers ("AMF") et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres définies au sein du présent document d'information (le "Document d'Information").

La souscription ou l'acquisition de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée à la catégorie d'investisseurs définie à l'Article 4.5 ci-après.

La Société a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans sous réserve d'une dissolution anticipée ou de la prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur Liquidative des Parts (tels que ces termes sont définis ci-dessous) peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie de la Société et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.

Les demandes de rachat ou de Cession des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Articles 5.4.2 et 5.5 ci-après. En particulier, en cas de demande de rachat des Parts de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, et en particulier de la valeur liquidative des fonds sous-jacents ou des actifs détenus en direct par la Société.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 4.4 ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant de leur investissement dans la Société, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article 421-24 I du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ("RGAMF") et à l'instruction AMF n° 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. Toutefois, ce document est notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société.

La Société est un fonds d'investissement qui ne sera commercialisé qu'auprès d'un nombre restreint d'investisseurs (cent cinquante (150) investisseurs au maximum).

1. DEFINITIONS

Pour les besoins du Document d'Information, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le Document d'Information ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en annexe.

2. CARACTERISTIQUES GENERALES

2.1 Caractéristiques de la Société

Nature juridique	AMUNDI IMMO DURABLE est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la " Directive AIFM ") de droit français, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. AMUNDI IMMO DURABLE est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du Code monétaire et financier ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.
Forme sociale	AMUNDI IMMO DURABLE est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable (la " Société "), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 900 387 846.
Dénomination sociale	AMUNDI IMMO DURABLE
Siège social	91-93 boulevard Pasteur 75015 Paris.
Date de création de la Société	La Société a été immatriculée le 14 juin 2021 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la " Date de Constitution ") sous le numéro RCS 900 387 846.
Durée de vie de la Société	La durée de vie de la Société prévue dans les Statuts est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.
Synthèse de l'offre de gestion	<ul style="list-style-type: none">a) Compartiments : Non.b) Souscripteurs concernés : les Parts sont destinées aux Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.5.c) Montant minimum de souscription initiale : 100 000 euros.d) Code ISIN : FR0014003P18

2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

Les Parts de la Société ne sont pas des titres négociables.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initiale	Décimalisation	Montant minimum de souscription ultérieur
Parts	FR0014003P18	EUR	100 EUR	100 000 €	millième	Néant

2.3 Mise à disposition de différents documents et informations

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Information, le DIC PRIIPS et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés. Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion, dans un espace sécurisé réservé aux Associés.

Les documents annuels et périodiques comprendront les informations exigées aux IV et V de l'article 421-34 du RGAMF, à savoir :

- (i) le pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- (ii) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la Société ;
- (iii) le profil de risque actuel de la Société et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société ou la Société de Gestion pour gérer ces risques ;
- (iv) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la Société, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la Société donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;
- (v) le montant total du levier auquel la Société a recours.

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion :

Amundi Immobilier
91-93 boulevard Pasteur
CS 21 564
75730 Paris cedex 15
e-mail : info-actifsreels@amundi.com

3. ACTEURS DE LA SOCIETE

<p><u>Société de Gestion</u></p>	<p>La Société sera gérée par AMUNDI IMMOBILIER, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP 07000033, dont le siège social est sis 91-93, boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée sous le numéro 315 429 837 RCS Paris (la "Société de Gestion").</p> <p>Siège social : 91-93 boulevard Pasteur, CS 21 564, 75730 Paris cedex 15</p> <p>Numéro RCS Paris 315 429 837</p> <p>Le capital social de la Société de Gestion est de 16.684.660 euros.</p> <p>Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Amundi Immobilier dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant d'environ un million et quatre cent mille (1.400.000) euros, suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Réglementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et à l'intérêt social.</p> <p>La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1^{er} du Code civil, sous réserve des décisions que la loi attribue expressément aux assemblées des Associés.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés : elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.</p> <p>La Société de Gestion assure un "traitement équitable" à tous les Associés.</p>
---	--

	<p><u>Délégations</u></p> <p>La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des risques). Elle délègue la gestion des sociétés d'investissement immobilier cotées en Bourse ("SIIC") mentionnées ci-après.</p> <p><u>Droits des Associés</u></p> <p>La Société de Gestion est nommée dans les Statuts.</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux Associés lors des réunions d'Associés, des réunions du Comité de Suivi, ainsi que par l'envoi aux Associés des <i>reportings</i> dans les conditions prévues à l'Article 12 ci-après.</p>
<p><u>Dépositaire</u></p>	<p>CACEIS BANK Société anonyme Siège social : 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, France RCS Paris : 692 024 722 Établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution en qualité d'établissement de crédit.</p> <p>Les missions confiées à CACEIS BANK en tant que dépositaire (le "Dépositaire"), tant légales que réglementaires et conventionnelles, sont notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – suivi des flux de liquidité de la Société (notamment paiements et versements liés aux opérations de souscription et de rachat de Parts) ; – la conservation des actifs ou la tenue de registre ou de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ; – le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ; – le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ; – La tenue de registres. <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 de la Société et des Associés.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la Réglementation Applicable.</p> <p>A ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) suivi des flux de liquidités de la Société ; (ii) garde des actifs de la Société ; (iii) contrôle de la Société de Gestion et de la Société.

	<p>Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.</p> <p>Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le RG AMF.</p> <p><u>Droits des Associés</u></p> <p>Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.</p> <p>A cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission telle que définie par la Règlementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n° 231/2013 complétant la Directive AIFM.</p> <p>En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un évènement 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 de la Société ou à l'égard des Associés 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 de la Société 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 de la Société.</p>
<p><u>Commissaires aux Comptes</u></p>	<p>PricewaterhouseCoopers Audit Société par actions simplifiée 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine RCS Nanterre: 672 006 483</p> <p>(le "Commissaire aux Comptes"),</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels de la Société.</p> <p><u>Droits des Associés :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est nommé par l'Assemblée générale des Associés pour six (6) exercices (dans les Statuts ou par décision collective des Associés).</p>

	Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.
<u>Etablissement chargé du contrôle de la qualité des investisseurs</u>	Le contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.
<u>Teneur de registre</u>	CACEIS BANK assure la tenue de registre sur délégation de la Société de Gestion.
<u>Déléataire de la gestion comptable</u>	La gestion comptable de la Société est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à : DBA - 36 rue du Louvre 75001 Paris.
<u>Déléataire de la gestion des SIIC</u>	AMUNDI AMUNDI IMMOBILIER a délégué la gestion des SIIC (détenues directement ou indirectement par la Société) à CPR AM conformément aux dispositions de l'article 318-62 du RG AMF. Cette délégation de gestion n'est pas susceptible d'entraîner des conflits d'intérêts A ce jour, Amundi Immobilier et CPR AM appartiennent au même groupe. La Société de Gestion n'a pas connaissance de conflit d'intérêts relatif à cette sous-délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon les politiques de gestion des conflits d'intérêts applicables au sein du groupe Amundi.
<u>Centralisateur</u>	AMUNDI IMMOBILIER assume le rôle de centralisateur. Le Centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de la Société.
<u>Evaluateur Immobilier</u>	Un Evaluateur Immobilier sera désigné lorsque la Société détiendra des immeubles en direct. L'Evaluateur Immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.

4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

4.1 Objectif de gestion

L'objectif est de proposer à des Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un patrimoine immobilier diversifié tant en termes d'immobilier résidentiel que tertiaire, en France et en Europe y compris hors zone Euro, offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme conformément aux principes énoncés en présent Article 4 (les "**Actifs Immobiliers**").

Cet objectif sera recherché au travers :

- d'une sélection d'Actifs Immobiliers détenus en direct en France et en Europe y compris hors zone Euro;
- d'une sélection d'Actifs Immobiliers détenus dans tout autre fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière de droit français ou étranger, dans des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de parts de SCPI et dans

- des véhicules dédiés à la détention d'actifs immobiliers en France et en Europe y compris hors zone Euro.
- d'une sélection d'actions émises par des SIIC en France et en Europe y compris hors zone Euro;
- d'une sélection d'obligations du secteur immobilier ;
- d'une sélection de titres d'Exchange Traded Funds (ETF) en France et en Europe y compris hors zone Euro;
- l'utilisation de l'effet de levier via des financements externes, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(c) à l'Article 4.3(d); et
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante, à la liquidité des Parts et au fonctionnement du Fonds de Remboursement qui pourrait être, le cas échéant, constitué, sous la forme d'une poche d'actifs liquides, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3 (c).

En fonction des opportunités de marché, la Société de Gestion pourra céder tout ou partie des éléments du patrimoine immobilier dans le respect de la Règlementation Applicable. La Société de Gestion sera libre de réinvestir les produits de cession.

La constitution du patrimoine pourra se faire en ayant recours à l'endettement bancaire, non bancaire, direct et/ou indirect de la Société, dans la limite d'un ratio maximum de quarante (40) % du prix de revient de l'ensemble des Actifs Immobiliers. Le ratio maximum d'endettement n'intègre pas l'endettement des SIIC dans lesquelles la Société investit. La Société de Gestion vérifie, à tout moment, que la limite de quarante (40) % est respectée. L'utilisation de l'endettement, sans être systématique, sera précisément évaluée pour chaque acquisition en fonction des disponibilités de la Société au moment de l'acquisition. Le cas échéant, des refinancements des actifs post-acquisition pourront également intervenir.

4.2 Indicateur de référence

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

4.3 Stratégie d'investissement de la Société

(a) Allocation stratégique cible entre la Poche Immobilière Non Cotée, la Poche Immobilière Cotée et la Poche d'Actifs Liquides

La Société a vocation à être exposée principalement en Actifs Immobiliers en direct situés en France et en Europe y compris hors zone Euro, ou indirectement dans tout autre fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière de droit français ou étranger, dans des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), des titres d'Exchange Traded Funds (ETF) et de parts de SCPI, dans des véhicules dédiés à la détention d'actifs immobiliers et des titres émis par des SIIC.

A l'issue d'une durée maximale de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution, l'allocation stratégique cible du Portefeuille de la Société sera la suivante :

- de quatre-vingt (80) % à cent (100) % de l'actif en Actifs Immobiliers non cotés (la "**Poche Immobilière Non Cotée**") ;
- de zéro (0) à dix (10) % de l'actif en Actifs Immobiliers cotés (la "**Poche Immobilière Cotée**"), et
- de zéro (0) à dix (10) % de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche d'actifs liquides telle que précisée ci-après (la "**Poche d'Actifs Liquides**").

(b) Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière Non Cotée

La stratégie de la Société sur la Poche Immobilière Non Cotée se matérialise par l'acquisition directe d'Actifs Immobiliers et la détention dans tout autre fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière de droit français ou étranger, dans des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de parts de SCPI ainsi que dans des véhicules dédiés à la détention d'actifs immobiliers situés en France et en Europe y compris hors zone Euro.

Les SCPI et les OPCI dans lesquels la Société pourra investir pourront être gérées par toute société de gestion de portefeuille (y compris des sociétés de gestion qui n'appartiennent pas au groupe de la Société de Gestion). La Société pourra en outre investir dans des fonds immobiliers gérés par la Société de Gestion.

Actifs Immobiliers éligibles à la Poche Immobilière Non Cotée

Les Actifs Immobiliers éligibles au sein de la Poche Immobilière Non Cotée sont définis dans le tableau ci-dessous.

ACTIFS ELIGIBLES	
Actifs immobiliers détenus en direct	
1	immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la Société ;
2	immeubles que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
3	terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.
Les immeubles mentionnés au 2 peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.	
La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2.	
Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus sous les formes suivantes :	
1	la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
2	l'emphytéose ;
3	les servitudes ;
4	les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;
5	tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
6	les autres droits de superficie
Actifs mobiliers détenus en direct	
1	meubles affectés à l'exploitation des Actifs Immobiliers détenus par la Société, pour les besoins de leur mise en location ;
Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) respectant les conditions suivantes :	

1	ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
2	les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;
3	les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> a) la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ; b) la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ; c) la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ; d) la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du CMF ou d'Autre FIA qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ; e) ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société	
L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurant ci-dessus ainsi que des obligations émises par ces sociétés.	
Participations dans des fonds d'investissement	
L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits de fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (SCPI, OPCI, Autre FIA, etc.), ou de tout véhicule comparable de droit étranger.	

- **Stratégie extra-financière globale**

La Société promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Elle est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque du Document d'information.

Conformément à son objectif et à sa politique d'investissement, la Société promeut des caractéristiques environnementales au sens de l'article 6 du Règlement sur la Taxinomie. Elle peut investir partiellement dans des actifs qui contribuent à un ou plusieurs objectif(s) environnemental(aux) prescrit(s) à l'article 9 du Règlement sur la Taxinomie.

Stratégie adoptée sur la Poche Immobilière Non Cotée

La Société de gestion est convaincue que la gestion de la Société doit être menée en intégrant des principes de développement durable. Pour ce faire, elle applique une politique d'investissement responsable basée sur des critères ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) telle que décrite dans le Code de Transparence de la Société détaillant le processus adopté.

Il existe toutefois un biais dans les méthodologies ESG utilisées qui peuvent être différentes en fonction des stratégies et poches d'investissement (immobilier non-coté, immobilier coté et secteurs connexes, OPC).

En outre, la grille de notation utilisée pour la cartographie des notes ESG est un outil interne à la Société de Gestion.

- **Approche ESG appliquée à la Poche Immobilière Non Cotée**

La stratégie d'investissement repose sur un processus d'investissement des actifs immobiliers qui respecte les étapes suivantes :

- Définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriel, montant unitaire, qualités techniques, profil de performance,
- Intégration des contraintes financières (ratios réglementaires, rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des cash-flows, solvabilité des locataires...) et extra-financières (notation ESG des actifs intégrant des facteurs de durabilité tels qu'analyse énergétique, santé et bien-être, pollution, proximité des transports, traitement des déchets, consommation d'eau...) au sein de ces analyses,
- Validation de la conformité des performances financières et extra-financières attendues avec l'objectif de gestion du fonds.

Cette approche sera déclinée dans toutes les phases de détention et de gestion du portefeuille immobilier.

Pour mesurer la performance ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé en partenariat un auditeur externe indépendant un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score quantitatif ESG traduit en sept notes, allant de A (la meilleure note) à G (la moins bonne). Cette notation est effectuée une première fois lors de l'acquisition de l'immeuble puis renouvelée régulièrement. Elle permet d'établir un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'immeuble aux principaux risques de durabilité et à assurer l'amélioration de la note dans le temps. Au moins 90% des actifs (hors liquidités) détenus dans le portefeuille bénéficient d'une notation ESG.

La Société a décidé d'axer sa politique ESG sur les objectifs suivants :

- La Société s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille ;
- La Société s'engage à promouvoir la production ou la consommation d'une énergie d'origine renouvelable ;
- La Société s'engage à faciliter l'utilisation des mobilités douces comme le vélo ;
- La Société visera à établir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive à des pratiques immobilières durables.

La Société a décidé de matérialiser ses engagements ESG dans une note finale par actif intégrant des critères de pondération pour chacun des piliers (environnemental, social et gouvernance) :

- Le pilier environnemental représentera entre 30 et 60% de la notation ESG de l'actif,
- Le pilier social/sociétal représentera entre 20 et 50% de la notation ESG de l'actif,
- Le pilier Gouvernance représentera entre 20 et 30% de la notation ESG de chaque actif.

Pour concilier la recherche de performance avec le développement de pratiques socialement responsables, la Société souhaite mettre en œuvre une politique immobilière permettant une amélioration des performances et de la durabilité du portefeuille. Pour ce faire, les critères ESG mis en œuvre pour la Société sont appréciés selon une combinaison d'approches « Best in Class » et « Best in Progress ».

- Une approche en amélioration de note dite « Best in Progress » : les actifs concernés par cette stratégie sont des immeubles avec de bonnes perspectives d'amélioration de leurs pratiques et performances ESG et dont la note ESG est inférieure à la note seuil que le fonds s'est fixé et décrite dans le Code Transparence. La Société de Gestion mettra en place des plans d'actions visant à améliorer significativement la note moyenne de la poche « Best in Progress » dans une échéance à 3 ans.
- Une approche de « Best in Class » ou « meilleur de la classe » : mettant en avant les immeubles les mieux notés au sein de leur secteur d'activité et bénéficiant de performances particulièrement durables sur les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance. Le patrimoine dont la note sera supérieure à la note seuil sera considéré comme « Best in class » et la Société de Gestion s'attachera à maintenir à minima la note moyenne de cette poche,

Cette politique de notation ESG des actifs s'accompagne d'une politique d'engagement afin de promouvoir le dialogue avec les principales parties prenantes de l'immeuble (property manager/administrateurs de biens, facility manager/mainteneur et promoteur) et à les accompagner dans l'identification et la mise en œuvre de bonnes pratiques socialement responsables. Pour ce faire, la Société de Gestion s'appuie sur des questionnaires et des éléments fournis par ces entreprises en réponse. Ces démarches sont détaillées dans la politique d'engagement, consultable sur le site internet de la Société de Gestion (www.amundi-immobilier.com),

• Principales Incidences Négatives

Les Principales Incidences Négatives correspondent aux effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les facteurs de durabilité sont constitués des questions environnementales et sociales, du droit des salariés, du respect des droits humains et de la lutte contre la corruption.

Amundi Immobilier prend en compte les Principales Incidences Négatives obligatoires issues de l'Annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 via une combinaison d'approches : la notation ESG des immeubles, l'intégration dans le processus d'investissement de la Société, le suivi du dialogue avec les principales parties prenantes des immeubles.

De plus amples informations sur les Principales Incidences Négatives sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable.

Les caractéristiques environnementales ou sociales de la Société sont détaillées en annexe du présent document.

(a) Stratégie de la Poche Immobilière Cotée

Dans le cadre de la gestion de la Poche Immobilière Cotée, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, des actions de sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) française, ou de sociétés foncières comparables, obligations du secteur immobilier situées en Europe.

L'univers d'investissement de la Poche Immobilière Cotée est diversifié en termes de capitalisation boursière des SIIC et comprend aussi bien des grandes, que des moyennes et des petites capitalisations.

Il est précisé que la Société de Gestion dispose du pouvoir discrétionnaire d'allouer, au regard notamment des caractéristiques de liquidité des actions, les participations détenues dans des SIIC à la Poche Immobilière Cotée ou à la Poche d'Actifs Liquides.

(b) Stratégie de la Poche d'Actifs Liquides

Afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société et en particulier pour faire face aux demandes de rachat des Associés selon les modalités visées à l'Article 5.4.2, la Société pourra investir (i) les sommes en attente d'investissement, (ii) les produits de cession d'Actifs Immobiliers, (iii) les revenus perçus sur les investissements dans les Actifs Immobiliers et (iv) les sommes empruntées conformément à l'Article 4.3(d), en instruments financiers offrant une liquidité suffisante, tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, pensions, titres émis par des SIIC (en Europe, détenus directement ou par l'intermédiaire de toute structure intermédiaire d'investissement (OPCVM ou ETF notamment), parts ou actions d'OPCVM ou FIA monétaires ou obligataires de court terme (les "**Actifs Liquides**").

A l'issue de la période de cinq (5) ans susmentionnée, les Actifs Liquides représenteront de zéro (0) à dix (10) % des Actifs de la Société, étant toutefois précisé que, conformément à l'Article 4.3, pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissement, qui peut s'écouler, entre la collecte des fonds et l'acquisition d'Actifs Immobiliers, ou entre la cession d'un Actif Immobilier et l'acquisition d'un nouvel Actif Immobilier, les sommes en attente d'investissement dans la Poche Immobilière Non Cotée ou dans la Poche Immobilière Cotée, ou de distribution, pourront être intégralement investies en Actifs Liquides.

Au sein de la Poche d'Actifs Liquides, la Société de Gestion pourra décider, à sa seule discrétion, de constituer un fonds de remboursement (le "**Fonds de Remboursement**") afin de faciliter l'exécution des demandes de rachat des Associés dans le cadre de la variabilité du capital de la Société.

Le Fonds de Remboursement pourra être doté par la Société de Gestion avec des Actifs Liquides provenant :

- des produits de cessions d'Actifs de la Société ;
- des bénéfices sociaux provenant du résultat net de la Société.
- de souscriptions
- d'emprunts.

Les Actifs Liquides affectés au Fonds de Remboursement sont destinés au seul remboursement des Associés.

Au sein de la Poche d'Actifs Liquides, les produits monétaires et la trésorerie sont gérés par la Société de Gestion. Les autres composantes de la Poche d'Actifs Liquides sont gérés par le Délégué de la gestion de la poche immobilière cotée (en ce compris les obligations du secteur immobilier) sur délégation de la Société de Gestion.

- **Approche ESG appliquée à la Poche Immobilière Cotée et la Poche d'Actifs Liquides**

La Société applique, sur la Poche Immobilière Cotée et sur la Poche d'Actifs Liquides, une stratégie fondamentale basée sur des indicateurs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

La Société de Gestion intègre des critères ESG dans l'analyse et la sélection des actifs. L'analyse ESG est réalisée par l'équipe d'analystes ESG d'Amundi AM. Elle permet d'attribuer une notation ESG à chaque actif constitutif de l'univers d'investissement, afin de mesurer et de comparer les niveaux d'intégration des enjeux du développement durable au sein des entreprises ainsi que dans les systèmes institutionnels et les politiques publiques des Etats.

Deux méthodologies de notation ESG distinctes ont été développées, une pour les entreprises émettant des instruments cotés et une pour les entités souveraines

i. L'analyse ESG des entreprises

L'analyse ESG des entreprises s'appuie sur des référentiels à portée universelle, tels que le Pacte mondial des Nations unies, les principes directeurs de l'OCDE sur le gouvernement d'entreprise, l'Organisation internationale du travail (OIT), etc.

L'évaluation ESG des entreprises repose sur des analyses qui sont :

- Fondamentales : privilégiant un examen critique des données externes et un contact direct avec les entreprises.
- Multi-critères : l'entreprise est évaluée selon 37 critères dont 16 critères génériques, communs à toutes les entreprises quel que soit leur secteur d'activité, et 21 critères sectoriels. Ces critères sont conçus pour évaluer l'impact des critères ESG sur les entreprises ainsi que la manière dont celles-ci se les approprient. Sont pris en compte dans l'analyse, à la fois les impacts sur les facteurs de durabilité, mais également la qualité des mesures d'atténuation des risques ESG prises par les entreprises. Tous ces critères sont disponibles dans les outils de gestion des gérants de portefeuilles.
- Relatif et sectoriel : il s'agit de comparer les comportements dans un secteur donné, sans tenir compte du secteur d'activité dans lequel l'entreprise opère (approche Best in Class).
- Prospective : il s'agit d'identifier les risques et opportunités ESG des entreprises sur la base de leur modèle économique.

Parmi les critères ESG génériques et spécifiques, on peut notamment citer :

	Environnement	Social	Gouvernance
Critères génériques	-consommation d'énergie -Biodiversité et pollution	- Santé et sécurité - Communautés locales et droits de l'homme	- Indépendance du Conseil d'administration - Audit et contrôle
Critères spécifiques	- Construction durable (produits pour le bâtiment) -Financement vert (banque)	- Marketing responsable (par exemple banque et industrie pharmaceutique) - Politique de sensibilisation des populations aux problématiques environnementales	

L'analyse ESG est avant tout pragmatique. Les analystes examinent toujours les entreprises dans le contexte de leur secteur et de leur région. Ils examinent également les réglementations locales afin de comprendre les risques et les opportunités ESG auxquels sont confrontées les entreprises. Les critères

sont pondérés en fonction du secteur des entreprises, du contexte régional et législatif. Plus le risque associé à un critère est important, plus le poids attribué à ce critère est important.

L'analyse ESG repose sur une combinaison de données extra-financières externes et d'analyses qualitatives sectorielles et thématiques réalisées par les analystes ESG.

Lorsque les informations collectées par les analystes auprès de ces agences présentent des insuffisances ou des contradictions, les analystes ESG élargissent leurs sources d'informations en s'appuyant notamment sur les rapports émis par les émetteurs. Des contacts sont également pris directement avec les entreprises pour une investigation plus approfondie. Ces différentes informations sont complétées grâce au recours à d'autres parties prenantes : médias, ONG, partenaires sociaux et associatifs, etc.

La notation ESG des entreprises s'échelonne de « A » à « G », « A » étant la meilleure note.

ii. L'analyse ESG des Etats

Une méthodologie propriétaire a été développée pour noter les entités souveraines sur les principales questions ESG auxquelles un investisseur est exposé à travers ses investissements en dette souveraine. Elle vise à évaluer les questions ESG qui sont au premier plan des politiques actuelles et passées des gouvernements ; celles-ci pourraient à leur tour se matérialiser dans la capacité d'un pays à rembourser sa dette à moyen ou long terme, ce qui représente un risque pour l'investisseur. Elle vise également à évaluer la manière dont les pays gèrent les principaux problèmes de durabilité qui contribuent à la stabilité de la société mondiale.

Cette méthodologie repose sur une cinquantaine d'indices (ou facteurs) développés par un fournisseur externe, chacun de ces indices représentant une question ESG. Ces indices sont construits sur la base de données provenant de différentes sources externes (telles que la Banque mondiale, les Nations unies, etc.), de bases de données propriétaires ainsi que de fiches d'experts.

Chaque indice mesure la performance des entités souveraines sur une question ESG (par exemple, la politique du carbone, le stress hydrique, les salaires décents, la corruption, etc.) Les pays sont notés de manière relative. Seuls des indices très spécifiques sont notés sur une échelle absolue.

Tous les indices ont été regroupés en 8 catégories afin d'assurer une meilleure lisibilité du score, chaque catégorie relevant d'un des piliers E, S ou G.

Pilier	Critères
Environnement	Changement Climatique
	Capital Naturel
Social	Droit de l'Homme
	Cohésion Sociale
	Capital Humain
	Droits Civils
Gouvernance	Efficacité du Gouvernement
	Environnement économique

La notation ESG des Etats s'échelonne de « A » à « F », « A » étant la meilleure note.

iii. L'approche ESG de la Poche Immobilière Cotée et de la Poche d'Actifs Liquides

L'analyse extra-financière se traduit au niveau de la gestion par des contraintes de poids maximum en fonction du type d'émetteurs et de leur notation ESG.

La stratégie d'investissement de la Poche Immobilière Cotée et de la Poche d'Actifs Liquides adopte les contraintes ESG suivantes :

- Pour la stratégie d'investissement en titres vifs les règles suivantes sont appliquées :
 - Au minimum 90 % des titres en portefeuille font l'objet d'une notation ESG conformément à la position-recommandation 2020-03 de l'AMF selon le type d'instrument concerné.
 - Approche en « amélioration de note » (la note ESG pondérée des actifs sous-jacents est supérieure à celle de l'univers d'investissement, composé à 70% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED EUROPE, à 20% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT GLOBAL, et à 10% de l'indice MSCI WORLD, dont ont été exclus les 20% de titres financiers les moins bien notés).
 - Exclusion des émetteurs notés F et G à l'achat ; si la notation d'un émetteur est dégradée à F ou G, alors qu'il est déjà présent dans le portefeuille, le gérant cherchera à vendre le titre concerné.

Le portefeuille intègre l'approche « Best in Class » dans sa construction. Elle consiste à comparer entre eux les émetteurs d'un même secteur pour faire émerger les meilleures pratiques. Cependant l'approche « Best in Class » a pour conséquence de n'exclure a priori aucun secteur d'activité sur la base de ses performances ESG intrinsèques.

- Pour les investissements en OPC, les encours sont investis à plus de 90% dans des OPC ayant le label ISR ou disposant d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label ISR, ou ayant mis en place, à minima, une démarche conforme aux exigences définies au critère 3.1 des critères de labellisation des fonds de gestion d'actifs mobiliers.

- **Principale Incidences Négatives**

Les Principales Incidences Négatives correspondent aux effets négatifs des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité. Les facteurs de durabilité sont constitués des questions environnementales et sociales, du droit des salariés, du respect des droits humains et de la lutte contre la corruption.

Le Délégué de la Poche Immobilière Cotée prend en compte les Principales Incidences Négatives obligatoires issues de l'Annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 via une combinaison de politiques d'exclusion (normatives et sectorielles), l'intégration de la notation ESG des actifs dans le processus d'investissement, l'engagement et les approches de vote.

De plus amples informations sur les Principales Incidences Négatives sont détaillées dans le document « Déclaration du Règlement SFDR » disponible sur le site internet du Délégué de la Poche Immobilière Cotée : www.cpr-am.fr.

(c) Stratégie de financement et sûretés

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou conclure avec ses Associés des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

Cet endettement, bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la Société ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la Société.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi en Europe.

La Société respectera en transparence (à l'exception des investissements réalisés dans des SIIC) au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société, direct et/ou indirect, un ratio maximum de quarante (40) % de la valeur vénale des actifs sous-jacents des Actifs Immobiliers, et qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur d'acquisition.

La Société se limitera à un levier maximum théorique de deux (2) suivant la méthode de l'engagement au sens de l'article 8 du Règlement Délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.

Ces emprunts pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la Société sur ses Actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) telles que des hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions "Daily" des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements. La Société pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales.

Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt et du risque de change (couverture ou échange de taux et de change) pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés principalement de gré à gré sous la forme par exemple de contrats d'échange de taux ("swap"), ou de taux plafond et plancher ("cap, floor"), ou de contrats à terme de type "forward exchange rate", en liaison avec la politique d'endettement de la Société et la stratégie d'investissement de cette dernière. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite par la Société.

(d) Emprunts d'espèces

Dans le cadre de son fonctionnement normal et nonobstant le financement bancaire et les comptes courants d'associés visés au paragraphe (d) précédent, la Société peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours dans ce cas, à l'emprunt d'espèces dans la limite de dix (10) % de son Actif Net.

Les emprunts d'espèce ne sont pas repris pour les besoins du calcul du ratio global d'endettement défini au paragraphe (d) ci-dessus.

4.4 Profil de risque

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont ceux décrits ci-après.

4.4.1 Risques généraux

(a) Risques de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

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

(b) Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

(c) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes,

sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

4.4.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

(a) Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la Société :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ;
- les conditions locales du marché immobilier ;
- la possible concentration géographique des Actifs Immobiliers de la Société ;
- la situation financière des locataires, acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers de la Société ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement ;
- l'illiquidité des Actifs Immobiliers par comparaison aux actifs financiers ;
- les possibles écarts entre le prix d'achat des Actifs Immobiliers ou les valorisations des Actifs Immobiliers (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des Actifs Immobiliers ; et
- l'absence de connaissance par la Société de Gestion de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'actifs de la Société.

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels et les réglementations qui sont attachés de manière générale aux Actifs Immobiliers (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.), telles que modifiées le cas échéant, exposent les Associés à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

(b) Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la Société est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la Société à un risque de contrepartie, en cas de défaillance desdits locataires.

(c) Risque lié à l'inflation

En raison de l'indexation ou non à plusieurs indices d'inflation des baux conclus sur les Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société, la Poche Immobilière Non Cotée et la Poche Immobilière Cotée de la Société sont soumises à un risque inflationniste.

(d) Risque de liquidité

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.2 et que les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 14 des Statuts.

Enfin, la Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

(e) Risques spécifiques liés aux opérations de développement

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, acquisitions en l'état futur d'achèvement, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

(f) Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de

financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

(g) Risque de contrepartie

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

(h) Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêts et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative de la Société plus significative et rapide que celle des Actifs sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement *a minima*. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

(i) Risques de taux

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

La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

(j) Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de change, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux de change, à la hausse comme à la baisse. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

(k) Risque actions

Il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles la Société est exposée baissent, sa Valeur Liquidative peut baisser.

(l) Risque en matière de durabilité

Il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

4.5 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

La Société est dédiée aux investisseurs personnes morales suivantes :

- aux investisseurs institutionnels ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier ; et
- aux sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2^{ème} alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients (les "**Investisseurs Autorisés**").

Les personnes physiques ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des Parts de la Société.

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

4.6 Restrictions à l'égard des U.S. Person

Les Parts de la Société ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des Parts de la Société auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de Parts de la Société, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ». Tout Associé doit informer immédiatement la Société s'il devient une « U.S. Person ».

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des Parts par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert des Parts à une « U.S. Person ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion, faire subir un dommage à la Société qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression « U.S. Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

4.7 Obligations relatives à la loi FATCA

La Société de Gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « **Loi FATCA** ») en date du 14 novembre 2013 (l'« **Accord** ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

4.8 Garantie ou protection

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi par les Associés pourra ne pas être intégralement restitué auxdits Associés.

4.9 Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts

Les Associés s'engagent vis-à-vis de la Société et de la Société de Gestion agissant en qualité de gérant de la Société, et seront liés par l'ensemble des stipulations du Document d'Information et des Statuts.

Les Associés n'acquièrent, par la souscription ou l'achat de Parts, aucun droit direct sur les Actifs de la Société et les investissements de la Société.

La souscription des Parts de la Société par un Associé implique son adhésion aux Statuts et au Document d'Information.

Les droits et les obligations des Associés sont tels que prévus dans le Document d'Information et les Statuts et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Document d'Information et des Statuts.

4.10 Traitement préférentiel

Conformément à l'article 422-127 RG AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Associés ;
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'Associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

5. PARTS DE LA SOCIETE

5.1 Caractéristiques des Parts

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale
Parts A	FR0014003P18	EUR	100 EUR

Les Parts sont décimalisées en millième (1000^{ème}) de Parts.

(a) Droits attachés aux Parts

Un droit de vote est attaché à chaque Part afin de participer aux décisions relevant de la compétence de la collectivité des Associés. Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Une Part ne peut être représentée par un titre négociable.

(b) Inscription à un registre

Un registre des Parts est tenu par le Teneur de Registre.

(c) Forme

Les Parts sont nominatives et sont inscrites dans le registre visé au (b). Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

(d) Libération

Les Parts sont libérées en totalité au moment de leur souscription.

(e) Commercialisation des Parts

Les Parts seront autorisées à la commercialisation auprès de clients professionnels par l'AMF, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du Code monétaire et financier, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.

(f) Restrictions à l'égard des « U.S. Person »

Les Parts de la Société ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des Parts de la Société auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de Parts de l'OPPCI, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ». Tout Associé doit informer immédiatement l'OPPCI s'il devient une « U.S. Person ».

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des Parts par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert des Parts à une « U.S. Person ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion, faire subir un dommage à la Société qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression « *U.S. Person* » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « *trust* ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « *U.S. Person* » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une *U.S. Person* principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'*Act* de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

5.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net Réévalué de la Société divisé par le Nombre Total de Parts.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé sur les méthodes et critères visés à l'Article 10.

Les souscriptions et les rachats de Parts sont effectués sur la base de la Valeur Liquidative, selon les modalités définies ci-après.

La Valeur Liquidative est établie le vendredi de chaque semaine (la "**Date d'Établissement de la Valeur Liquidative**"), qu'il soit un Jour Ouvré ou non, selon les modalités de l'Article 10 ci-après.

Une Valeur Liquidative sera établie le 31 décembre de chaque année qu'il soit un vendredi ou non, un Jour Ouvré ou non, selon les modalités de l'Article 10 ci-après.

La Valeur Liquidative est communiquée par la Société de Gestion aux Associés le troisième Jour Ouvré suivant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

A tout moment, la Société de Gestion se réserve la possibilité d'établir une Valeur Liquidative exceptionnelle dans l'intérêt du bon fonctionnement de la Société, afin notamment de permettre la réalisation d'une opération d'apport, de fusion ou de répondre à des besoins de nature comptable.

5.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

5.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts

5.4.1 Souscription des Parts

(a) Période de souscription

La souscription de Parts de la Société est possible par tout Investisseur Autorisé qui a été préalablement agréé par la Société de Gestion pendant toute la durée de vie de la Société, dans la limite du capital maximum autorisé par les Statuts de deux milliards (2 milliards) d'euros. Le montant du capital maximum autorisé de la Société pourra être modifié (augmenté ou diminué) par décision collective des Associés selon les modalités précisées dans les Statuts.

Toutefois, la Société de Gestion peut suspendre à tout moment la souscription des Parts ; la suspension des souscriptions n'entraînant pas pour autant la suspension des demandes de rachat visées à l'Article 5.4.2. Les Associés seront informés de la suspension de la souscription des Parts par tout moyen, au minimum cinq (5) Jours Ouvrés avant la prise d'effet de la suspension.

(b) Modalités de réception et centralisation des souscriptions

Les demandes de souscription sont centralisées auprès de la Société de Gestion au plus tard avant 10 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Centralisation des Souscriptions**") et sont transmises au Teneur de registres au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) Jour Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Transmission des Souscriptions**").

Elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de **Centralisation** des Souscriptions (soit à cours inconnu). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date Limite de **Centralisation** des Souscriptions est fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

Pour être prise en compte, chaque souscription doit être effectuée avec un bulletin de souscription, accompagné des pièces complémentaires demandées, complété, daté et signé, indiquant la raison sociale, le siège social, le lieu de résidence fiscale de l'investisseur le montant de la souscription de l'Investisseur Autorisé ou de l'Associé (le "**Bulletin de Souscription**"), par lequel celui-ci reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés.

A titre d'exemple, un investisseur souhaitant souscrire des Parts pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au vendredi 21 juin devra faire parvenir son Bulletin de Souscription à la Société de Gestion au plus tard le 21 juin à 10 heures (heure de Paris) pour transmission au Teneur de registres au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le mardi 25 juin. Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 21 juin.

Le Teneur de registres notifie à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé, par tout moyen, le règlement de son ordre de souscription le Jour Ouvré suivant la Date de publication de la Valeur Liquidative.

(c) Nature et prix des souscriptions

Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Elles sont effectuées en montant exprimés en euros ou par apport en nature évalué en euros et sont divisibles en millièmes de Parts. Les Parts sont intégralement libérées lors de leur souscription.

Le prix de souscription des Parts (le "**Prix de Souscription**") est égal au montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale des Parts telle que définie à l'Article 5.1 et (ii) la Valeur Liquidative.

Dans l'attente de l'utilisation des montants relatifs aux souscriptions, ceux-ci seront investis dans les conditions prévues à l'Article 4.3 (c).

(d) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription par un Investisseur Autorisé est de 100 000 € (cent mille euros).

(e) Règlement du montant de la souscription

Le règlement du montant de la souscription doit être reçu par le Teneur de registre au plus tard à douze (12) heures (heure de Paris) le Jour de la Date de Transmission des Souscriptions. Il appartient à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son Bulletin de Souscription. Si le règlement n'est pas reçu dans les délais, l'ordre

de souscription est reporté sur la Date Limite de Centralisation des Souscriptions suivante, jusqu'à réception du règlement.

(f) Agrément des souscriptions

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

(g) Délai de livraison des Parts

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Parts par le Teneur de registres est le Jour Ouvré suivant la date de publication de la Valeur Liquidative.

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.

(h) Commission de souscription acquise à la Société

Une commission de souscription acquise à la Société sera prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition, la construction ou la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription est entièrement acquise à la Société. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à cinq virgule cinq (5,5) % du Prix de Souscription des Parts souscrites. Le pourcentage de la commission de souscription sera réactualisé, le cas échéant à l'occasion de chaque Valeur Liquidative et au minimum une fois par an, et évoluera en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

(i) Commission de souscription non-acquise à la Société

Dans le cas où une commission de souscription non-acquise à la Société est prélevée, reviendra à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la Société. Le montant de cette commission de souscription ne pourra dépasser un plafond fixé à tout moment à cinq (5) % du Prix de Souscription des Parts souscrites, étant précisé qu'aucune commission de souscription ne sera due par le ou les Associé(s) fondateur(s) lors de la souscription initiale. Le taux effectif de la commission de souscription non-acquise à la Société sera mentionné dans les Bulletins de Souscription.

5.4.2 Rachat des Parts

(a) Principes généraux

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées (i) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu) et (ii) en principe, dans l'ordre chronologique dans lequel elles sont reçues sous réserve des stipulations du paragraphe (d) ci-dessous.

La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour alimenter la Poche d'Actifs Liquides de manière à pouvoir faire face aux demandes de rachats dans la limite des principes de gestion de la Société dans le meilleur intérêt des Associés et dans le respect du principe de traitement équitable des Associés.

Les demandes de rachat portent sur un nombre entier de Parts ou sur des Parts décimalisées.

Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat, permettant en particulier de compenser tous les charges,

coûts ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du rachat des Parts concernées.

Par exception aux stipulations des paragraphes précédents, un Associé pourra solliciter auprès de la Société de Gestion un règlement de sa demande de rachat en nature, par attribution d'Actifs de la Société. Toutefois, la Société de Gestion se réserve le droit de refuser toute demande de règlement en nature, à sa seule discrétion, notamment pour des motifs de nature juridique, réglementaire ou fiscale et en particulier lorsque l'exécution d'une telle demande pourrait porter atteinte à son obligation d'agir dans le meilleur intérêt de l'ensemble des Associés.

(b) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des rachats

Les demandes de rachat doivent être adressées à la Société de Gestion au plus tard avant 10 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Centralisation des Rachats**") pour transmission au Teneur de registre au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) Jours Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Transmission des Rachats**").

Les demandes de rachat seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

En outre, la demande de rachat, pour être prise en compte, doit être effectuée avec un bulletin de rachat, accompagné des pièces complémentaires demandées, par lequel l'Associé manifeste sa volonté irrévocable de racheter ses Parts, daté et signé, précisant la raison sociale et le siège social de l'Associé concerné et le nombre de Parts sur lequel porte la demande de Rachat ou le montant du retrait (le "**Bulletin de Rachat**"). La Société de Gestion réceptionnera le Bulletin de Rachat et se chargera de le transmettre au Teneur de registres.

A titre d'exemple, un Associé souhaitant faire racheter ses Parts pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au vendredi 21 juin devra faire parvenir son ordre de rachat à la Société de Gestion au plus tard le 21 juin à 10 heures (heure de Paris) pour transmission au Teneur de registres au plus tard à 12 heures (heure de Paris) le mardi 25 juin. Cet ordre de rachat sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 21 juin. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un Associé le 21 juin après 10 h (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 21 juin mais sur celle établie le 28 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

(c) Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des rachats de Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des sommes correspondantes à l'Associé, est en principe le Jour Ouvré suivant le calcul de la Valeur Liquidative.

Si les contraintes de liquidité de la Société le requièrent, et sur décision de la Société de Gestion, le règlement des rachats sera reporté et les associés dont le règlement de leurs ordres a été reporté seront informés.

En cas de rallongement du délai de règlement des demandes de rachat, tel que prévu à la présente section, tout Associé ayant demandé le rachat partiel ou total de ses Parts aura droit, en rémunération de l'indisponibilité de ses fonds pendant la période de rallongement, au versement d'un intérêt financier calculé en appliquant la formule suivante :

$$(\text{Ester} \times \text{délai de règlement} / 365) \times \text{montant du rachat.}$$

Le taux Ester ou tout autre indice qui le remplacera pris en compte est celui publié au 1^{er} Jour Ouvré suivant la date de publication de la Valeur Liquidative et ne saura être négatif

Le délai de règlement correspond au nombre de Jours Ouvrés entre la date d'exécution de la demande du rachat et le Jour Ouvré effectif de son règlement.

(d) Suspension des demandes de rachat

(i) *Suspension et report des demandes de rachat excédant le montant des demandes de souscription sur la même Date Limite de Centralisation des Rachats*

Lorsque le montant total des demandes de rachat adressées par un ou plusieurs Associé(s) à la Société de Gestion à une même Date Limite de Centralisation des Rachats excède le montant total des demandes de souscriptions adressées à la Société de Gestion à la même Date Limite de Centralisation des Souscriptions correspondante, la Société de Gestion pourra décider de ne pas exécuter sur cette Date Limite de Centralisation des Rachats, la quote part des demandes de rachat excédant le montant total des ordres de souscriptions présentés à la même Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Les ordres de rachat non exécutés seront reportés sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentés en conservant leurs rangs dans l'ordre chronologique, sauf ceux dont les associés demandent l'annulation.

(ii) *Suspension des demandes de rachats d'Associés détenant plus de dix (10) % du Nombre Total de Parts en circulation de la Société*

Lorsqu'un ou plusieurs Associés détenant chacun plus de dix (10) % du Nombre Total de Parts en circulation de la Société, et ayant transmis sur un mois glissant un montant cumulé d'ordres de rachat de plus de 0,5% de l'encours du fonds, demande le rachat d'un nombre de Parts supérieur à cinquante (50) % du nombre total des rachats demandés lors de la même Date Limite de Centralisation des Rachats, la Société de Gestion pourra décider de suspendre la part de leurs demandes de rachats au-delà du seuil de 50%. Avec l'accord des associés concernés la limitation de leurs ordres peut être plus importante.

Les ordres de rachat non exécutés sont reportés à la VL suivante en conservant leur rang dans l'ordre chronologique.

(iii) *Option d'exécution des ordres de rachat au prorata par rapport au total des ordres de rachat présentés*

Lorsque le montant total des ordres de rachat présentés sur une Date Limite de Centralisation des Rachats est supérieur à un (1) % de l'encours du fonds, ou lorsqu'il existe des associés qui représentent plus de vingt (20) % du Nombre Total de Parts en circulation de la Société et qui ont transmis sur deux mois glissant un montant cumulé d'ordres de rachat de plus de deux (2) % de l'encours du fonds, la société de gestion a la possibilité d'exécuter les ordres de rachat au prorata par rapport au total des ordres de rachat présentés par dérogation au principe de traitement chronologique. Le traitement au prorata est privilégié pour s'assurer de l'équité des associés souhaitant racheter leurs parts en situation de cessions d'actifs.

Lorsque l'ensemble des ordres de rachats sont exécutés, le retour au traitement chronologique des ordres est automatique.

(iv) *Suspension des demandes de rachats d'Associés ayant pour effet de porter le capital social de la Société en deçà de deux millions d'euros (2 000 000 €)*

La Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Parts de la Société dès lors que leur exécution aurait pour effet de réduire le capital social de la Société au-dessous de la somme de deux millions d'euros (2 000 000 €), correspondant au capital minimum de la Société prévu dans les Statuts.

(v) *Suspension des demandes de rachat en cas de circonstances exceptionnelles*

Enfin, la Société de Gestion peut décider de plafonner ou de suspendre le rachat des Parts de la Société 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 de la Société, les demandes de rachat sont telles qu'au regard

des conditions de liquidité de l'actif de la Société, 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.

(e) Cas particulier des rachats/souscriptions

Tout Associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le rachat total ou partiel de ses Parts, suivie immédiatement d'une souscription d'un même montant par lui-même ou par un des Affiliés, étant précisé que ce rachat/souscription pourra porter, au choix de l'Associé et, le cas échéant de son Affilié, sur l'une quelconque des Parts (ou catégories de Parts), notamment pour permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente sur celles-ci. L'Associé adressera sa demande de rachat et sa demande de souscription concomitamment à la Société de Gestion et seront valables sous réserve de leur agrément par la Société de Gestion.

Les opérations de rachat/souscription ne seront pas soumises aux commissions de souscription visées aux paragraphes (h) et (i) de l'Article 5.4.1 ci-dessus ni aux commissions de rachat visées aux paragraphes (e) et (f) du présent Article 5.4.2.

(f) Commission de rachat acquise à la Société

Une commission de rachat acquise à la Société pourra être perçue lors de toute exécution d'une demande de rachat par un Associé d'une ou plusieurs Parts. Le taux de cette commission de rachat acquise à la Société est de zéro (0) % appliquée à la Valeur Liquidative des Parts dont le rachat est demandé.

Les taux seront déterminés Cinq Jour Ouvrés avant la Date Limite de Centralisation des Rachats. Le montant exact des commissions de rachat sera mentionné dans les Bulletins de Rachat.

Les conditions dans lesquelles ces taux pourront être réduits seront précisées aux investisseurs sept (7) Jours Ouvrés avant la Date de Centralisation des Rachats, sur le site internet réservé aux Associés.

(g) Commission de rachat non-acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat non-acquise à la Société.

5.5 Cession des Parts

Toute Cession de Parts ne peut être réalisée qu'auprès d'un Investisseur Autorisé dans les conditions visées à l'article 14 des Statuts.

5.6 Modalité de distribution de la Société

La Société n'effectuera pas de Distributions et incorporera directement le montant du résultat net annuel en comptes de capitaux propres de la Société, dans les conditions prévues à l'article 28 des Statuts.

6. FRAIS ET COMMISSIONS

6.1 Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le Prix de Souscription payé par l'Investisseur Autorisé ou diminuer le prix de remboursement versé aux Associés. Ces commissions acquises à la Société servent à compenser les frais supportés par la Société pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation des Parts.

COMMISSIONS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR AUTORISE, PRELEVEES LORS DES SOUSCRIPTIONS ET DES RACHATS	ASSIETTE	TAUX MAXIMUM
COMMISSION DE SOUSCRIPTION MAXIMUM NON ACQUISE A LA SOCIETE	PRIX DE SOUSCRIPTION DES PARTS	CINQ (5) %
COMMISSION DE SOUSCRIPTION ACQUISE A LA SOCIETE	PRIX DE SOUSCRIPTION DES PARTS	CINQ VIRGULE CINQ (5,5) %
COMMISSION DE RACHAT NON ACQUISE A LA SOCIETE	/	Néant
COMMISSION DE RACHAT ACQUISE A LA SOCIETE	VALEUR LIQUIDATIVE X NOMBRE DE PARTS	NEANT %

6.2 Frais et commissions

Les frais détaillés au sein du présent Article recouvrent tous les frais facturés directement à la Société afin d'en assurer le fonctionnement et la gestion. Les frais sont indiqués hors taxes.

	FRAIS FACTURES A LA SOCIETE*	ASSIETTE	TAUX BAREME
1	Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	2,32 % TTC maximum annuel* (ce taux n'étant pas soumis à TVA)
		Valeur des Actifs Immobiliers (GAV)	1,45 % TTC maximum annuel* (ce taux n'étant pas soumis à TVA)
2	Commissions d'acquisition	Prix d'acquisition (frais inclus (AEM))	Immobilier direct 1% Immobilier indirect 0.25%
3	Commissions de cession	Prix de cession net de frais	Immobilier direct 0.5 % Immobilier indirect 0.1 %
4	Commission de conseil en financement	Dettes tirées	0.25%
5	Commissions de mouvement sur actifs financiers	Valeur des instruments achetés ou vendus	montant forfaitaire de 0 à 450 Euros TTC selon la place - montant forfaitaire de 5 € par contrat (futures/options) ou commission proportionnelle de 0 à 20 % selon les instruments (titres, changes...)
6	Frais de Constitution	N/A	Frais réels

* Les taux effectifs seront précisés dans le document d'information périodique fourni par la Société de Gestion conformément à l'Article 13.

6.2.1 Frais de gestion de la Société

La Société de Gestion perçoit, au titre des frais de gestion, une rémunération annuelle maximale égale (i) en fonction de la catégorie d'Actifs Immobiliers concernés et (ii) de la valeur des Actifs Immobiliers telle que déterminée à la date de calcul, sur la base des taux maximum visés dans le tableau ci-dessus.

Les commissions de la Société de Gestion seront perçues trimestriellement.

Cette commission couvre ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la Société (*fund management immobilier*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société ainsi que l'allocation entre la Poche Immobilière Cotée, la Poche Immobilière Non Cotée et la Poche d'Actifs Liquides, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- 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, le cas échéant, l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par et sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'Actifs Immobiliers.

6.2.2 Frais de gestion externes à la Société de Gestion

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

- les frais et charges liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des Actifs, notamment ceux de l'Évaluateur Immobilier.

Les frais récurrents supportés par la Société sont payés au fur et à mesure des dépenses.

6.2.3 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 (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. Ne sont pas pris en compte les travaux qui, de par leur nature, sont considérés comme des immobilisations.

La Société 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 de la Société :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment, 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, 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 entrants dans le cadre de l'activité de la Société, 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.

Chaque année, ces frais d'exploitation immobilière font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois (3) années suivantes. L'historique du taux annuel constaté figure également dans les documents d'information périodiques.

6.2.4 Commission de conseil en financement

La Société de Gestion perçoit une rémunération dont l'assiette et le taux sont détaillées dans le tableau figurant à l'Article 6.2 au titre de ses conseils et de son assistance dans la détermination des modalités et la conclusion des contrats de financement des Actifs Immobiliers.

6.2.5 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions d'acquisition ou de cession d'Actifs Immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions d'acquisition et de cession décrites aux Articles 6.2.6 et 6.2.7 ci-après :

- 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'audits 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, notaires, avocats et évaluateurs, 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.

6.2.6 Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers

Ces commissions de mouvement liées aux acquisitions d'Actifs Immobiliers à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

6.2.7 Commission de cession d'Actifs Immobiliers

Ces commissions de mouvement liées aux cessions d'Actifs Immobiliers à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'acquéreurs, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

6.2.8 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, ...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

La Société de Gestion a mis en place une procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires intervenant pour la réalisation d'opérations d'investissement et désinvestissement sur les marchés d'instruments financiers qui prévoit les modalités suivantes :

- avant l'entrée en relation, la vérification par la Société de Gestion de Portefeuille que les intermédiaires disposent de l'autorisation et de la capacité pour apporter les prestations nécessaires à ses besoins ;

- l'obtention de la politique d'exécution de l'intermédiaire et son engagement à assurer un service de *best execution* ;
- une évaluation régulière des intermédiaires ;

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

6.2.9 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la Société relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement, notamment par l'intermédiaire d'une société sous-jacente.

Ces frais sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes.

Il est toutefois précisé que la Société de Gestion ne percevra aucune commission du fonds cible en cas de prise de participation dans une SCPI, un OPCI ou toute autre fonds immobilier. Les commissions versées le cas échéant par le fonds cible en rémunération de l'apport de capitaux par la Société bénéficieront exclusivement à la Société.

6.2.10 Frais de constitution

Ces frais couvrent tous les frais rattachables à la formation et la création de la Société, en ce compris notamment, les coûts de préparation et d'impression du Document d'Information et des Statuts, les honoraires d'avocats, les dépenses de personnel et les coûts liés à la soumission de la documentation de la Société aux autorités réglementaires.

7. ORGANE DE GOUVERNANCE

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés civiles s'applique à la Société. Les seules adaptations tiennent au fait que la gérance de la Société est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts, laquelle désigne un représentant permanent (personne physique).

Les règles de fonctionnement de la gouvernance de la Société sont fixées dans ses Statuts.

8. COMITE DE SUIVI

La Société de Gestion pourra constituer un comité de suivi (le "**Comité de Suivi**") composé des représentants des 5 Associés détenant la plus grande part du capital. Le Comité de Suivi a vocation à permettre à la Société de Gestion d'informer de manière régulière les Associés sur la gestion et les principaux événements micro et macroéconomiques entourant le fonctionnement de la Société. Le Comité de Suivi ne dispose d'aucun pouvoir décisionnaire vis-à-vis de la Société.

La Société de Gestion organisera de manière périodique, et au moins une (1) fois par semestre, des réunions d'information du Comité de Suivi.

9. SUIVI DES RISQUES

Les règles d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion de la Société sont celles déjà mises en œuvre par la Société de Gestion et détaillées dans son programme d'activité.

10. EVALUATION ET COMPTABILISATION

La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la formule suivante :

Valeur Liquidative = Actif Net réévalué = actifs - dettes - ajustements

La Valeur Liquidative est calculée selon les principes suivants :

- la Valeur Liquidative doit correspondre au prix du marché ;
- la Valeur Liquidative doit permettre d'assurer une égalité de traitement entre les Associés qui sollicitent le rachat de leurs Parts et ceux ne sollicitant pas le rachat de leurs Parts.

10.1 Evaluation des parts de SCPI détenues par la Société

Les Parts de SCPI sont évaluées :

- Pour les SCPI à capital variable, à leur valeur de retrait ;
- Pour les SCPI à capital fixe, à la moyenne des prix d'exécution des quatre dernières confrontations sur le marché secondaire, ou à leur valeur de réalisation si le marché des parts n'est pas suffisamment actif.

10.2 Evaluation des OPCI et des fonds d'investissements alternatifs (FIA) immobiliers détenues par la Société

Les parts, actions ou titres émis par les OPCI et les FIA immobiliers détenus par la Société sont évalués sur la base de la dernière valeur liquidative disponible.

10.3 Evaluation des immeubles

La Société de Gestion désigne l'Evaluateur Immobilier. Le mandat de l'Evaluateur Immobilier est d'une durée de quatre (4) ans.

- (a) Immeubles et droits réels détenus directement par la Société ou par les sociétés contrôlées dans lesquelles la Société détient une participation directe ou indirecte

Les immeubles sont évalués sur la base de la dernière valorisation d'expertise disponible.

Dans ce cadre, les immeubles font l'objet d'une évaluation semestrielle et d'une expertise annuelle de la part de l'Evaluateur Immobilier. Sur la base de valeurs fournies par l'Evaluateur Immobilier, la Société de Gestion fixe sous sa responsabilité la valeur de chacun des immeubles détenus.

- (b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés non contrôlées dans lesquelles la Société détient une participation

La Société de Gestion transmet à l'Evaluateur Immobilier une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'Evaluateur Immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs, retenue pour l'évaluation de l'Actif Net réévalué, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'expert externe en évaluation.

- (c) Valorisation des immeubles en cours de construction

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

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

- (d) Valorisation des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par l'Évaluateur Immobilier, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date concernée et des valeurs des levées d'option à la fin du contrat.

10.4 Actifs Liquides

Les Actifs Liquides sont évalués sur la base de la dernière valorisation disponible.

10.5 Endettement

Les emprunts sont valorisés à leur valeur contractuelle de remboursement, c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est probable que l'emprunt soit remboursé par anticipation, la valeur contractuelle tient compte des conditions fixées dans le contrat de prêt.

10.6 Instruments financiers à terme

Les contrats d'échange de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats 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 de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation, est appelé taux de retournement. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échange de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date de départ du swap ou à la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

Les couvertures de change seront valorisés à leur valeur de marché.

10.7 Ajustement de la Valeur Liquidative des Parts

La Société de Gestion pourra ajuster la Valeur Liquidative afin de prendre en compte les écarts et éléments suivants :

(a) Ajustement pour information non encore impactée dans les cours

La Société de Gestion pourra ajuster la Valeur Liquidative afin de refléter l'intégralité des informations disponibles à la date de calcul de la Valeur Liquidative.

Ces ajustements sont effectués en fonction de critères qui peuvent impacter l'ensemble des titres ou spécifiquement un ou plusieurs d'entre eux.

Les critères d'appréciation pris en compte seront notamment les suivants, étant toutefois précisé que la liste ci-dessous n'est pas limitative ni exhaustive :

- (i) Critères d'ajustement globaux ou par ensemble d'actifs
- Les délais de cessions des actifs immobiliers sur le marché
 - Des problématiques de liquidités rencontrées par un ou plusieurs fonds immobiliers ayant un poids significatif sur le marché
 - L'évolution constatée de l'appétit des investisseurs pour la classe d'actif immobilière
 - L'évolution des marchés de taux et des marchés de dettes immobilières
 - Les évolutions réglementaires telles que celles des banques et des assureurs
 - Les évolutions de prix de transactions constatés sur les marchés immobiliers
 - L'évolution des foncières cotées
 - Plus généralement, l'évolution de l'économie et des marchés financiers
- (ii) Critères d'ajustements pour l'analyse spécifique à chaque sous-jacent

Les critères suivants s'appliquent à l'exposition des fonds sous-jacents et aux actifs détenus en direct.

Critères spécifiques aux fonds sous-jacents :

- Existence d'un projet d'opérations sur titres (notamment fusion) susceptible d'influencer le prix des parts
- Qualité du marché des parts de chaque fonds sous-jacents:
 - Existence de parts en attente de retrait / cession
 - Volumes de transactions de parts périodiques
 - Structure de l'actionnariat
- Pour les SCPI : mise en œuvre d'un fonds de remboursement, le niveau du prix dans le tunnel réglementaire
- Problématiques de gouvernance ou de conformité avérées chez le gérant de fonds sous-jacents
- Doutes avérés sur la sincérité et la transparence des comptes ou des éléments de valorisation ayant menés au calcul des derniers cours

Ponctuellement des caractéristiques d'actifs identifiés détenus dans les fonds sous-jacents peuvent être pris en compte :

- Exposition à une classe d'actif ou à une zone géographique connaissant une variation de valeur significative
- Exposition à un risque locatif spécifique dont les caractéristiques ont évolué significativement

(b) Provision pour couvrir les frais et droits liés à la collecte non investie

La Société de Gestion a la faculté de doter une provision destinée à couvrir :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de la stratégie d'investissement de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société sur certains investissements ; et
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

(c) Ajustement pour dividendes et loyers à recevoir, et coupons courus

Un ajustement pour dividendes et loyers à recevoir, et coupons courus, pourra être appliqué dans l'établissement de la Valeur Liquidative, par rapport aux derniers cours des actifs, en fonction des dates attendues des flux et des dates de référence des derniers cours.

Cette Valeur Liquidative ajustée est communiquée au Dépositaire et prise en compte pour le calcul de la prochaine Valeur Liquidative.

10.8 Amortissement des frais de structuration, d'acquisition et de financement des Actifs Immobiliers

Les frais de structuration et d'acquisition des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société sont amortis sur une période de huit (8) ans. Les frais de financement sont amortis sur une période correspondant à la maturité de la dette levée.

10.9 Mesure du risque global de la Société

La mesure du risque global de la Société sera effectuée avec la méthode du calcul de l'engagement.

11. REGIME FISCAL

Selon le régime fiscal des Associés, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention des Parts de la Société peuvent être soumis à taxation. Il est conseillé aux Associés de se renseigner à ce sujet auprès de leur conseil fiscal habituel.

12. ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE

Chaque Associé sera tenu de fournir à la Société de Gestion et à la Société, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant (ou concernant ses bénéficiaires effectifs) que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents à toute participation du portefeuille pour (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source, (ii) ou (iii) satisfaire aux exigences issues des normes européennes d'échanges automatiques de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale. En outre, chaque Associé prendra toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède.

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la Société ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement au présent Article, notamment, toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué en application du présent Article.

Chaque Associé avisera immédiatement la Société de Gestion par écrit au cas où (i) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avère plus sincère, exact et complet ou au cas où un formulaire précédemment communiqué arrive à expiration, n'est plus valable ou devient obsolète, ou (ii) un changement dans les renseignements fournis à la Société de Gestion conformément au présent Article survient.

13. INFORMATION DES ASSOCIÉS

13.1 Langue de communication

Les communications entre les Associés et la Société seront effectuées en français.

13.2 Notifications

Les documents d'information relatifs à la Société sont constitués :

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 421-33 du RGAMF, les éléments listés à l'Article 13.4 ci-dessous ; et
- des documents périodiques d'information visés à l'Article 13.4 ci-dessous.

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

13.3 Modification du Document d'Information

La Société de Gestion est autorisée à modifier les stipulations du présent Document d'Information sans solliciter l'accord des Associés dans les cas suivants :

- afin de remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une disposition incomplète, ou incompatible avec d'autres dispositions, corriger toute erreur matérielle, à la condition expresse que les intérêts des Associés ne soient pas affectés par ces modifications de façon défavorable ;
- afin de transposer toute modification de la loi et/ou de la réglementation applicable à la Société ; ou

- afin de retranscrire une modification statutaire votée par les Associés dans les conditions prévues à l'article 19 des Statuts.

Il est précisé que le présent Document d'Information a été élaboré sur la base des textes en vigueur à la date d'élaboration du Document d'Information. Dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés au présent Document d'Information serait modifié, les nouvelles dispositions seront automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le Document d'Information.

Toute modification du Document d'Information ne relevant pas des hypothèses ci-dessus devra être approuvée par les Associés, statuant à la majorité simple préalablement à leur mise en œuvre.

13.4 Rapport annuel

La Société de Gestion établit un rapport annuel pour chaque exercice comptable. Le rapport annuel est établi conformément aux principes visés à l'Article 2 de l'Instruction AMF n° 2014-02.

Les informations énumérées ci-dessous figurent a minima dans le rapport annuel :

- le pourcentage des Actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- les nouvelles dispositions éventuelles prises pour gérer la liquidité de la Société ;
- le profil de risque actuel de la Société et le système de gestion des risques ;
- le changement du niveau maximal de levier auquel la Société peut recourir ; et
- le montant total du levier auquel la Société a recours.

Le rapport annuel sera adressé par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés dans un délai de six (6) mois après la fin de l'exercice financier et restera disponible pour chacun des Associés et au siège social de la Société. Il est mis à disposition de l'AMF.

13.5 Documents d'information périodiques

La Société de Gestion transmet aux Investisseurs Autorisés, préalablement à leur souscription, et aux Associés de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la Règlementation applicable, et notamment celles prévues aux articles 421-34, IV et V et 421-35 du RG AMF.

En outre, la Société fournira aux Associés un rapport d'information financière trimestriel.

Ils seront adressés à chacun des Associés dans un délai de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés à compter de la fin du trimestre concerné aux Associés. Ils comportent les éléments suivants :

1° État du patrimoine de la Société présentant en particulier les Actifs Immobiliers, les Actifs Liquides, les avoirs bancaires, le passif et la valeur nette d'inventaire ;

2° Nombre de Parts en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Part ;

4° Ajustement du Portefeuille ;

5° Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;

6° Indication des données chiffrées relatives aux dividendes versés au cours de la période ou à verser, après déduction des impôts.

7° Récapitulatif des cas et conditions dans lesquels le plafonnement des rachats a été décidé, le cas échéant, conformément aux stipulations de l'Article 5.4.2 ci-dessus, au cours de la période.

14. Autres informations

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à la Société de Gestion aux coordonnées suivantes :

Direction Commerciale Institutionnels – Pôle Amundi Actifs Réels

E mail : info-actifsreels@amundi.com

15. Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »)

En tant qu'acteur des marchés financiers, la société de gestion de la Société est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, social et de gouvernance.

L'objectif environnemental est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.

L'investissement responsable est également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.

L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

16. Règlement (UE) 2020/852 (dit « Règlement sur la Taxinomie ») sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement Disclosure.

La Taxinomie a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux : (i) atténuation des changements climatiques, (ii) adaptation aux changements climatiques, (iii) utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines, (iv) transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage), (v) prévention et contrôle de la pollution, (vi) protection des écosystèmes sains.

Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux (principe " do no significant harm " ou " DNSH "), qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales prévues à l'article 18 du Règlement sur la Taxinomie et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxinomie.

Conformément à l'état actuel du Règlement sur la Taxinomie, la Société de gestion s'assure actuellement que les investissements ne nuisent pas de manière significative à tout autre objectif environnemental en mettant en œuvre des politiques d'exclusion par rapport aux actifs dont les pratiques environnementales et/ou sociales et/ou de gouvernance sont controversées.

Nonobstant ce qui précède, le principe " ne pas nuire de manière significative " s'applique uniquement aux investissements sous-jacents de la Société qui prennent en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de la Société ne prennent pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Bien que la Société puisse déjà détenir des investissements qualifiés de durables sans être actuellement engagée à respecter une proportion minimale, la Société de gestion fait ses meilleurs efforts pour divulguer cette proportion d'investissements durables dès que cela sera raisonnablement possible après l'entrée en vigueur des Normes techniques réglementaires en ce qui concerne le contenu et la présentation des divulgations conformément aux articles 8(4), 9(6) et 11(5) du Règlement « Disclosure » tel que modifié par le Règlement sur la Taxinomie.

Cet engagement sera réalisé de manière progressive et continue, en intégrant les exigences du Règlement sur la Taxinomie dans le processus d'investissement dès que cela est raisonnablement possible. Cela conduira à un degré minimum d'alignement du portefeuille sur les investissements durables qui sera mis à la disposition des investisseurs à ce moment-là.

Dans l'intervalle, le degré d'alignement sur les investissements durables ne sera pas mis à la disposition des investisseurs.

A partir de la pleine disponibilité des données et de la finalisation des méthodologies de calcul pertinentes, la description de la mesure dans laquelle les investissements sous-jacents sont réalisés dans des activités durables sera mise à la disposition des investisseurs. Ces

informations, ainsi que celles relatives à la proportion d'activités habilitantes et transitoires, seront précisées dans une version ultérieure du Document d'Information.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION

Les numéros d'Article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Document d'Information.

Actif Immobilier	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Actif Liquide	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(c). Erreur ! Source du renvoi introuvable.
Actifs	Désigne les Actif Immobilier et les Actifs Liquides.
Actif Net	Désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du présent Document d'Information.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Affilié	Désigne à l'égard d'une personne (ou entité) : <ol style="list-style-type: none"> 1. une société qui est (i) la Filiale de cette personne, ou (ii) sa Société Mère, ou (iii) une Filiale de sa Société Mère, ou, 2. une entité d'investissement, (i) dont la personne détient, directement, ou indirectement au travers d'une Filiale, de sa Société Mère ou d'une Filiale de sa Société Mère, le Contrôle ou la majorité des intérêts économiques, ou (ii) qui est gérée ou conseillée (a) par la même société de gestion (ou une Filiale, une Société Mère ou une Filiale de la Société Mère) que celle qui gère ou conseille la personne (si il est lui-même une entité d'investissement) ou (b) par une société de gestion Filiale ou Société Mère ou Filiale de la Société Mère de l'Associé, ou, 3. si la personne fait l'objet d'une opération de fusion/absorption, la personne morale ou l'entité d'investissement absorbante qui vient au droit de ladite personne.
Article	Désigne tout article du présent Document d'Information.
Associé	Désigne tout titulaire de Parts de la Société.
Bulletin de Souscription	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(a).
Bulletin de Rachat	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(a).
Cession	Désigne toute mutation, transfert ou cession de Parts à caractère gratuit ou onéreux et ce, quel qu'en soit le mode juridique. Ces opérations comprennent notamment et sans que cette énumération soit limitative, la vente, publique ou non, l'échange, l'apport en société y compris à une société en participation, la fusion, la scission, ou toutes opérations assimilées, la donation, le transfert de nue-propriété de tout ou partie des Parts qui sont ou deviendraient la propriété des associés.
CMF	Désigne le Code monétaire et financier.
Commissaire aux Comptes	Désigne le commissaire aux comptes tel qu'identifié à l'Article 3.

Comité de Suivi	Désigne le comité de suivi de la Société tel que désigné conformément à l'Article 8.
Contrôlé(e)	Désigne la situation où une société ou une entité (fonds ou autre) (i) contrôle une société ou une entité (fonds ou autre), ou (ii) est contrôlée par une société ou une entité, la notion de contrôle étant appréciée par référence aux dispositions de l'article L.233-3 du code de commerce.
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(b).
Date Limite de Centralisation des Rachats	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(a).
Date de Constitution	A la signification qui lui est donnée à l'Article 3.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.2.
Déléataire de la gestion des SIIC	Désigne Amundi, tel qu'identifié à l'Article 3.
Distribution	Désigne toute distribution de bénéfices, de réserves, de primes de la Société, ou toute réduction ou amortissement de capital social par attribution d'actifs, ainsi que toute sommes de toute autre nature.
Dépositaire	Désigne le Dépositaire tel que désigné à l'Article 3.
DIC PRIIPS	Désigne le document d'informations clés pour l'investisseur établi conformément aux dispositions du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance.
Directive AIFM	Désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.
Document d'Information	Désigne le présent document d'information.
Evaluateur Immobilier	Désigne l'évaluateur immobilier de la Société tel que désigné à l'Article 3.
FIA	Désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
Filiale	Désigne une société ou une entité Contrôlée par une société ou une entité.
Fonds de Remboursement	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
GAV	Valeur Vénale Hors Droits des actifs détenus en direct par le fonds
Investisseur Autorisé	Désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Parts de la Société conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'Article 4.5.
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanche, jours de Bourse chômés et jours fériés.

Nombre Total de Parts	Désigne le nombre total de Parts de la Société en circulation.
OPCI	Désigne un organisme de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-33 à L. 214-85 du Code monétaire et financier ou un organisme professionnel de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-148 à L. 214-151 du Code monétaire et financier.
Parts	Désigne les Parts émises par la Société.
Poche Immobilière Cotée	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
Poche Immobilière Non Cotée	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
Poche d'Actifs Liquides	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 5.4.1(c).
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier, le RGAMF et ses instructions d'application, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
RGAMF	Désigne le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.
SCPI	Désigne une société civile de placement collectif immobilier, régie par les articles L. 214-86 à L. 214-125 du Code monétaire et financier.
SIIC	désigne les sociétés d'investissement immobilier cotées
Société	Désigne AMUNDI IMMO DURABLE.
Société Mère	Désigne une société ou une entité (fonds ou autre) qui Contrôle une société ou une entité (fonds ou autre).
Société de Gestion	Désigne AMUNDI IMMOBILIER.
Statuts	Désigne les statuts de la Société.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative des Parts calculée conformément à l'Article 5.2.

ANNEXE

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 des objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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 sont pas nécessairement alignées sur la taxinomie.

Dénomination du produit:
AMUNDI IMMO DURABLE

Identifiant d'entité juridique:
9695004AU0YXVMTMXN79

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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



Oui



Non



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental: ___%



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 20% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental et réalisés 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



ayant un objectif social



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



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

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales

L'équipe de gestion intègre des facteurs de durabilité dans son processus d'investissement par la prise en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'analyse ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs caractéristiques sur les facteurs de durabilité. Cette analyse vise ainsi à évaluer leurs performances

ou sociales promues par le produit financier.

Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance, en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

La méthodologie d'analyse ESG en amont et la prise en compte de la notation globale ESG dans la construction du portefeuille permet ainsi de promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance).

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

Pour mesurer les performances ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score ESG quantitatif traduit en sept notes, allant de A/100 (la meilleure note) à G/0 (la moins bonne).

Cette notation a pour but d'obtenir une connaissance approfondie de la performance environnementale, sociale et de gouvernance de l'ensemble du portefeuille d'actifs immobiliers de la Société sur la base de 14 thématiques portant notamment sur l'eau, l'énergie, le carbone, la résilience aux changements climatiques, la santé et le bien-être des occupants, les transports, l'échange avec les principales parties prenantes de l'immeuble (notamment les property managers).

Les principaux indicateurs de la Société portent sur :

- les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille ;
- l'évaluation de la Société sur la thématique « mobilité » ;
- l'évaluation de la Société portant sur la production et l'utilisation d'énergie renouvelable ;
- l'évaluation de la Société portant sur la performance des sociétés de Property Management qui interviennent sur la Société.

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

Les objectifs des investissements durables consistent à investir dans des actifs qui répondent à deux critères :

- 1) suivre les meilleures pratiques environnementales et sociales du marché ; et
- 2) ne pas générer de produits et services qui nuisent à l'environnement et à la société.



● **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 ?**

Pour s'assurer que les investissements durables ne causent pas de préjudice important (principe du « DNSH » ou Do Not Significantly Harm »), Amundi Immobilier utilise deux filtres :

- le premier filtre « DNSH » repose sur le suivi d'indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 : à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

- au-delà des indicateurs spécifiques des facteurs de durabilité couverts par le premier filtre, Amundi

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.

Immobilier intègre un second filtre afin de vérifier qu'un actif immobilier bénéficie d'une notation ESG compatible à la stratégie d'investissement extra-financière mise en œuvre dans le portefeuille.

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

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (do not significant harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liés à la consommation d'énergie. Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

- *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 :*

Les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. En effet, le modèle comporte un critère qui permet de s'assurer, dans la relation avec les principales parties prenantes de l'immeuble, du respect de thématiques liées au droits humains fondamentaux et notamment les conditions de travail, la lutte contre la discrimination, le recours au secteur aidé, les chaînes d'approvisionnement responsables.

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. Elle 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, Amundi Immobilier prend en compte, dans la gestion de la Société les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'appuie sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier surveille annuellement tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données sont disponibles. La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps.

Amundi Immobilier pratique en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le property manager au moyen d'un processus continu visant à améliorer les pratiques liées à la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) de ce dernier.

Non

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

La stratégie d'investissement de la Société porte sur un patrimoine immobilier diversifié tant en termes d'immobilier résidentiel que tertiaire, en France et en Europe y compris hors zone Euro, offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme, tout en intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus de sélection, d'analyse et de gestion des actifs.

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 ?**

Les éléments contraignants de la Société sont le respect de la politique ISR d'Amundi Immobilier intégrant les règles suivantes :

- une poche en amélioration de note dite « Best in Progress » : les actifs concernés par cette stratégie sont des immeubles avec de bonnes perspectives d'amélioration de leurs pratiques et performances ESG et dont la note ESG est inférieure à la note seuil que la Société s'est fixée et décrite dans le code de transparence de la Société ;

- la mise en place par la société de gestion de plans d'actions visant à améliorer significativement la note moyenne de la poche « Best in Progress » avec une échéance à 3 ans.

- au minimum 90 % des titres en portefeuille (hors liquidités) font l'objet d'une notation ESG ;

- le respect de la note seuil minimum que la Société s'est fixée ;

- la mise en place par la société de gestion de plans d'actions visant à améliorer significativement la note moyenne de la poche « Best in Progress » avec une échéance à 3 ans.

- **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 ?**

Il n'y a pas de taux minimum engagé pour réduire la portée de ces investissements, notamment par une réduction de l'univers d'investissement.

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

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

Nous évaluons la capacité des principales parties prenantes à contribuer à la bonne gouvernance de l'immeuble, qui garantit l'atteinte de ses objectifs à long terme. Le critère de gouvernance pris en compte est l'adhésion des property managers à la démarche ESG déployée sur l'immeuble. L'équipe de gestion s'appuie sur la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. Cette notation est fondée sur un cadre d'analyse ESG prenant en compte 14 critères, dont des critères de gouvernance. Amundi Immobilier évalue la capacité d'un actif immobilier et de son équipe de gestion à assurer un cadre de gouvernance efficace permettant l'atteinte de ses objectifs à long terme. Les sous-critères de gouvernance pris en compte sont la notation des property managers, l'existence systématique d'une évaluation de la résilience de l'immeuble au changement climatique, la réalisation d'audit de sûreté et technique et l'existence de procédures d'urgence.

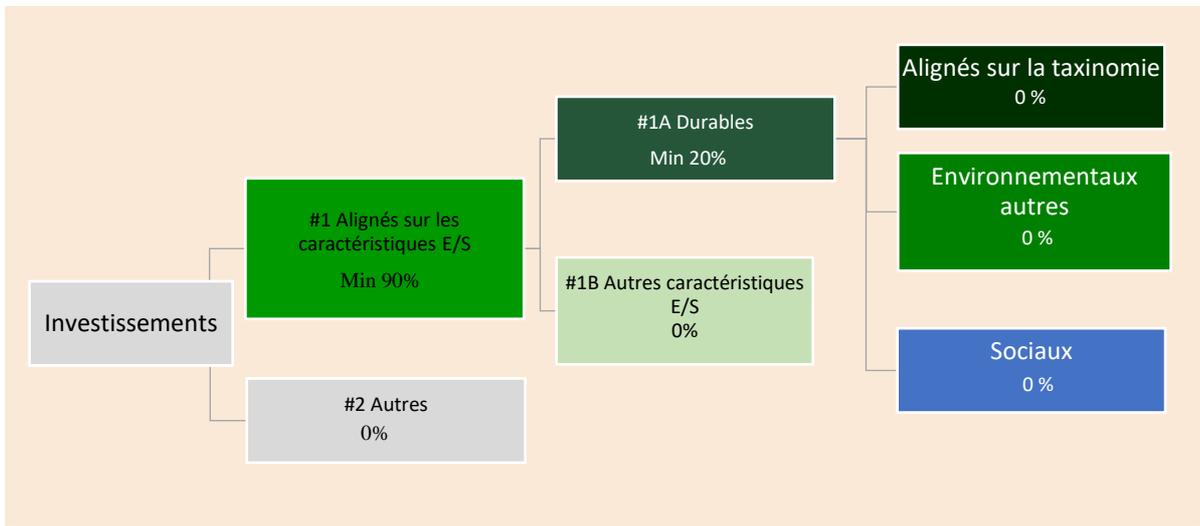


Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'**allocation des actifs** décrit la proportion des investissements dans des actifs spécifiques.

Au moins 90% des actifs (hors liquidités) font l'objet d'une analyse ESG et sont donc alignés avec les caractéristiques environnementales ou sociales promues, conformément aux éléments contraignants de la stratégie d'investissement. En outre, la Société s'engage à détenir au minimum 20% d'investissements durables comme indiqué dans le tableau ci-dessous. Dans la mesure où le fonds est actuellement en cours de lancement, la proportion d'investissement durable minimum devra être respectée à l'issue d'une durée de tolérance maximum de trois (3) ans, soit au plus tard le 14 juin 2026.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en %:
 - **du chiffre d'affaires** pour refléter la proportion 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 catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

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

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

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

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

Les produits dérivés ne sont pas utilisés afin d'atteindre l'objectif ESG de la Société.



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

La Société ne dispose actuellement d'aucun engagement minimum en faveur d'investissements durables avec un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE. La Société ne s'engage pas à réaliser des investissements conformes à la taxinomie de l'UE dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire comme illustré ci-dessous.

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

Oui :

dans le gaz fossile

dans l'énergie nucléaire

Non

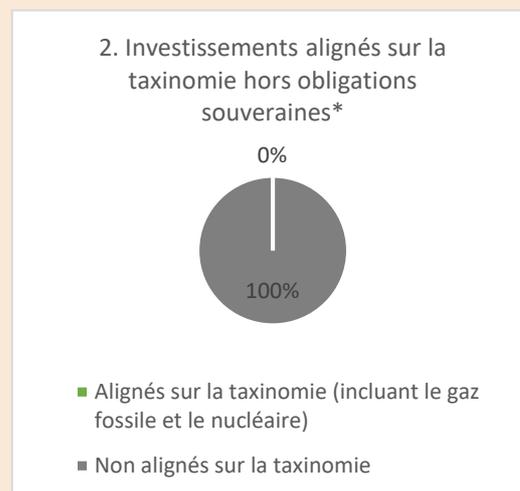
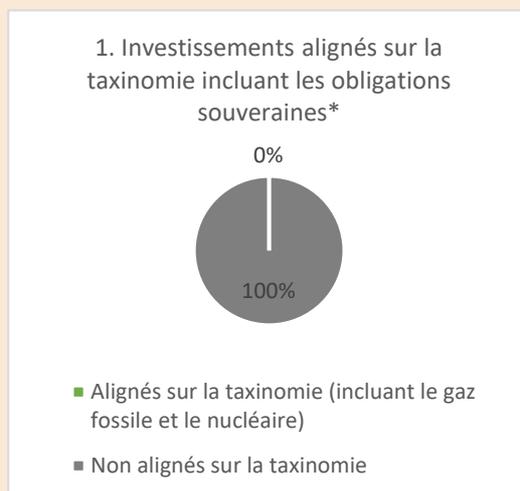
¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative 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.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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

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 que les obligations souveraines.



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

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

La Société n'a pas d'engagement quant à une proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes.



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



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

La Société n'a pas de part minimale d'investissements durables ayant un objectif social.



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

Aucun investissement dans cette catégorie n'est prévu.



● **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?**

N/A



● **Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

N/A

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

N/A

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

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

N/A

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

N/A

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

N/A



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 :

Votre contact habituel reste à votre disposition pour obtenir de plus amples informations sur la Société et répondre à vos questions.