

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

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

**Oui**

**Non**

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

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

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

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

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

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

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

ayant un objectif social

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

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

Le Fonds est constitué d'actifs en lien avec le secteur médico-social. A ce titre il promeut le développement des infrastructures de santé ou médico-sociales tout en accompagnant la prise en charge qualitative des occupants.

Dans le cadre du label ISR, le Fonds promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Le suivi des consommations d'énergie liées à l'exploitation d'actifs immobiliers (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives)
- Le suivi des émissions de gaz à effet de serre
- L'adaptation des actifs immobiliers face aux risques climatiques physiques
- Le développement des infrastructures médico-sociales
- La prise en charge qualitative des occupants

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

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

Pour juger de la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales promues par le Fonds, le Fonds s'associe aux exploitants de ses actifs immobiliers dans une logique partenariale matérialisée par les échanges de données nécessaires au calcul des indicateurs de durabilité.

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la promotion des caractéristiques environnementales et sociales du fonds sont :

- L'évolution des consommations d'énergie du portefeuille immobilier du Fonds
- L'évolution des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille Immobilier du Fonds
- La part du portefeuille immobilier du Fonds ayant fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques
- La part du portefeuille immobilier du Fonds constitués d'actifs médico-sociaux et le nombre d'utilisateurs accueillis par typologie d'actifs
- La part du portefeuille immobilier du Fonds permettant un accueil qualitatif des occupants

Pour calculer les indicateurs de durabilité, la part des actifs est pondérée par leur valeur.

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

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

Le Fonds entend partiellement contribuer de manière substantielle à deux ODD :

- l'ODD n°3 « Bonne santé et bien être » qui vise à assurer la santé et le bien-être de tous, à tout âge,
- l'ODD n°11 « Villes et Communautés Durables » qui vise à assurer l'accès de tous à un logement adapté

#### ODD n°3 – objectif d'investissement durable social : Bonne santé et bien être

Un actif qui contribue significativement à l'ODD n°3 « Bonne Santé et bien-être » est un actif médico-social dans lesquels les praticiens mettent en place des solutions de prévention et de coordination de la santé visant la réduction des facteurs de risque pour la santé.

L'objectif de déploiement de solutions de prévention et de coordination de la santé visant la réduction des facteurs de risque pour la santé est atteint si l'exploitant, locataire de l'actif, a formalisé une politique de prévention et de coordination de la santé de ses clients finaux.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de la contribution substantielle à l'ODD n°3 du Fonds correspond à la part des actifs immobiliers de santé du Fonds dont l'exploitant a formalisé une politique de prévention et de coordination de la santé de ses clients finaux.

#### ODD n°11 – objectif d'investissement durable social : Villes et communautés durables

Un actif qui contribue significativement à l'ODD n°11 « Villes et Communautés Durables » est un actif qui participe au développement de l'offre immobilière adaptée aux catégories de population fragilisées par le mal-logement : seniors, personnes en situation de handicap, aidant familial, étudiants ou jeunes travailleurs.

L'objectif de développement de l'offre immobilière adaptée aux catégories de populations fragilisées par le mal-logement est atteint si (i) 80% des utilisateurs de l'actif immobilier appartiennent à une catégorie de population fragilisée par le mal-logement et (ii) si l'exploitant de l'actif propose une solution de logement adaptée à ses utilisateurs.

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.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de la contribution substantielle à l'ODD n°11 du Fonds correspond à la part des résidences gérées du Fonds accueillant un minimum de 80% d'utilisateurs appartenant à une catégorie de population fragilisée par le mal logement dont l'exploitant a mis en place une politique d'accueil adaptée.

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

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets

Le Fonds prend en considération ces principales incidences négatives en les analysant en phase d'acquisition afin de déterminer des plans d'améliorations si nécessaire.

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

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

#### Changements climatiques

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

#### Déchets

- Production de déchets d'exploitation

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

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

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

A partir de 2023, une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, viendra compléter les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

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

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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



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

Oui,

Non

Le Fonds cherche à réduire les principales incidences négatives de son portefeuille sur :

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

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



## Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

Le Fonds prend en considération les critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs afin de lutter contre le manque d'infrastructures de santé ou médico-sociales tout en accompagnant la prise en charge qualitative des occupants.

Dans le cadre du label ISR, le Fonds poursuit une démarche de progrès global, structuré : plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, la philosophie d'investissement du Fonds est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable (approche best in progress).

Le Fonds poursuit un objectif d'investissement durable social sur un minimum de 50% de son portefeuille.

***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

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

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

Le Fonds pilote sa politique de sélection et de gestion des actifs afin qu'elle soit compatible avec l'obtention et la préservation du label ISR. Le Fonds procède notamment à des audits ESG annuels et au déploiement, si nécessaire, de plans d'amélioration des caractéristiques sociales et environnementales de son portefeuille immobilier.

Pour la partie de son portefeuille poursuivant l'objectif d'investissement durable social, le Fonds exclut les exploitants de ses actifs immobiliers qui ne contribuent pas substantiellement à une ODD.

***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Le Fonds ne prend pas d'engagement à réduire la portée des investissements envisagés selon un taux minimal.

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

Les bénéficiaires des investissements étant des actifs immobiliers, le fonds a mis en place un politique pour faire évaluer les pratiques de bonne gouvernance de ses Property Managers. En effet, les Property Managers assurent la gestion locative et technique des actifs immobiliers du fonds. Ils ont en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée. En ce sens, ils sont un élément clé de la diffusion des bonnes pratiques ESG et de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales poursuivies par le Fonds.



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

Le Fonds vise à investir un minimum de 90% dans des actifs en lien avec le secteur médico-social. A ce titre il promeut le développement des infrastructures de santé ou médico-sociales tout en accompagnant la prise en charge qualitative des occupants.

Le Fonds vise à investir un minimum de 50% dans des actifs dont l'exploitant a formalisé une politique de prévention et de coordination de la santé de ses clients finaux.

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

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

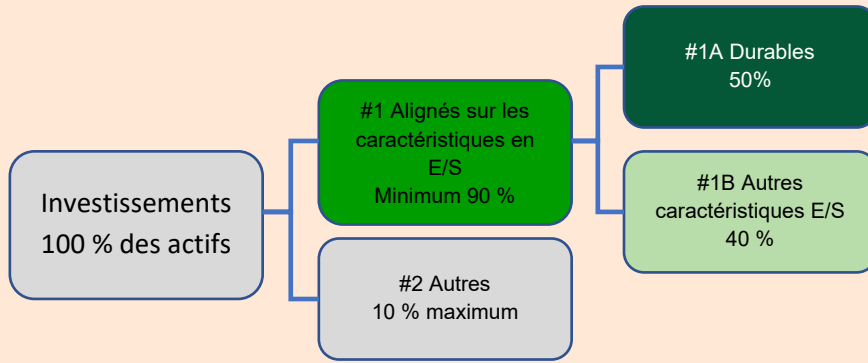
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

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

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

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



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

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

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

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



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

Le Fonds poursuit un objectif d'investissement durable sociétal partiel. Il ne comprend pas d'investissement durable ayant un objectif environnemental.

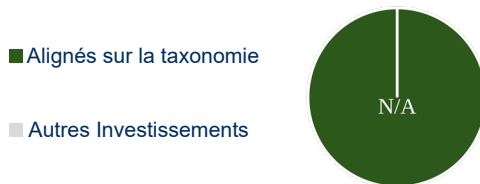
La mesure minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE est de 0%.

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

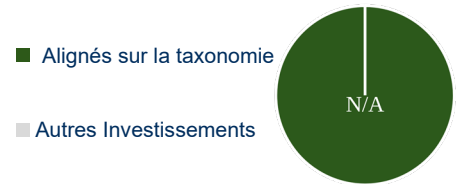
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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

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



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



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

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

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

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



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

La part minimale d'investissement durable du Fonds ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE est de 0 %.



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

La part minimale d'investissement durable sur le plan social du Fonds est de 50 %.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Une poche de 10% maximum des investissements immobiliers pourra être investie dans des actifs ne faisant pas l'objet d'audit ESG annuel, notamment en raison d'exploitants n'ayant pas la capacité de collecter les données nécessaires à la réalisation d'un tel audit. Le Fonds sensibilisera ces exploitants aux thématiques environnementales, sociétales et de gouvernance.



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

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

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



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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)



## **LF AVENIR SANTE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris

901 601 583 RCS PARIS

## **STATUTS**

**Mis à jour en date du 14 juin 2022**

*(Non-cumul des mandats des membres du Conseil de Surveillance)*



**LA FRANÇAISE**

investing together

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| ARTICLE 1 : FORME.....   | 45 |
| ARTICLE 2 : OBJET .....  | 45 |
| ARTICLE 3 : DENOMINATION .....   | 45 |
| ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL - SIEGE ADMINISTRATIF.....  | 45 |
| ARTICLE 5 : DUREE .....  | 45 |
| ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL .....   | 46 |
| ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL MAXIMUM .....   | 46 |
| ARTICLE 8 : VARIABILITE DU CAPITAL – RETRAIT.....  | 46 |
| ARTICLE 9 : LIBERATION DES PARTS .....   | 49 |
| ARTICLE 10 : REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES .....   | 49 |
| ARTICLE 11 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....   | 49 |
| ARTICLE 12 : DECES – INCAPACITE .....  | 49 |
| ARTICLE 13 : DROITS DES PARTS.....   | 49 |
| ARTICLE 14 : TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT – ABSENCE D’ENREGISTREMENT<br>DES PARTS DANS UN ÉTAT DES ÉTATS-UNIS D’AMERIQUE..... | 50 |
| ARTICLE 15 : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION.....  | 52 |
| ARTICLE 16 : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION.....  | 52 |
| ARTICLE 17 : DELEGATION DE POUVOIRS.....   | 54 |
| ARTICLE 18 : REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION.....  | 55 |
| ARTICLE 19 : CONVENTIONS REGLEMENTEES .....  | 56 |
| ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE.....  | 56 |
| ARTICLE 21 : COMMISSAIRES AUX COMPTES.....   | 58 |
| ARTICLE 22 – DEPOSITAIRE .....   | 58 |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ARTICLE 23 : ASSEMBLEES GENERALES .....</b>          | <b>58</b> |
| <b>ARTICLE 24 : EXERCICE SOCIAL .....</b>               | <b>61</b> |
| <b>ARTICLE 25 : INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX .....</b> | <b>61</b> |
| <b>ARTICLE 26 : VALEURS DE LA SOCIETE .....</b>         | <b>61</b> |
| <b>ARTICLE 27 : REPARTITION DES RESULTATS .....</b>     | <b>62</b> |
| <b>ARTICLE 28 : LIQUIDATION .....</b>                   | <b>62</b> |
| <b>ARTICLE 29 : CONTESTATIONS .....</b>                 | <b>63</b> |
| <b>ARTICLE 30 : ELECTION DE DOMICILE .....</b>          | <b>63</b> |

# **TITRE I**

## **FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE**

### **ARTICLE 1 : FORME**

La Société est un Fond d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### **ARTICLE 2 : OBJET**

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale. Elle peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

### **ARTICLE 3 : DENOMINATION**

La Société a pour dénomination **LF AVENIR SANTE**

### **ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL - SIEGE ADMINISTRATIF**

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

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

### **ARTICLE 5 : DUREE**

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS

### ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait d'offre au public, est fixé à sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €) entièrement libéré.

Il est divisé en cinq mille soixante-sept (5 067) parts nominatives de cent cinquante euros (150 €) chacune, numérotées de 1 à 5 067, lesquelles sont attribuées aux fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

| NOM ET PRENOM DES ASSOCIES FONDATEURS | NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES | MONTANT TOTAL DU CAPITAL SOUSCRIT | MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION (PRIME D'EMSSION INCLUSE) |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|
| Monsieur Bertrand CROQUELOIS          | 1                          | 150 €                             | 300 €  |
| Madame Claire MELLON                  | 1                          | 150 €                             | 300 €  |
| Monsieur Erwan KERGROHEN              | 1                          | 150 €                             | 300 €  |
| Monsieur Gregory NEULAT               | 1                          | 150 €                             | 300 €  |
| Madame Lucile POISSONNET              | 1                          | 150 €                             | 300 €  |
| GROUPE LA FRANCAISE                   | 1                          | 150 €                             | 300 €  |
| LF MULTIMMO                           | 5061                       | 759 150 €                         | 1518 300 €   |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>5 067</b>               | <b>760 050 €</b>                  | <b>1 520 100 €</b>   |

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux du nominal de cent cinquante euros (150 €) et de la prime d'émission y afférente s'élevant à cent cinquante euros (150 €) par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque Palatine

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers, en application de l'article L 214-86 du Code monétaire et financier.

### ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du 25 mai 2022, il a été fixé à trois cents millions d'euros (300 000 000 €).

### ARTICLE 8 : VARIABILITE DU CAPITAL – RETRAIT

#### 1. Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % du capital social maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la réglementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

## **2. Agrément**

Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre simple, fax ou courrier électronique, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser à ce dernier le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à un montant inférieur au montant minimum du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles de placement immobilier.

## **3. Retrait**

### **Modalités de retrait**

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

### Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

### Suspension de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

### Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

## **ARTICLE 9 : LIBERATION DES PARTS**

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

## **ARTICLE 10 : REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs s'il en est créés devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

## **ARTICLE 11 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

## **ARTICLE 12 : DECES – INCAPACITE**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

## **ARTICLE 13 : DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.



La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

## **ARTICLE 14 : TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT – ABSENCE D'ENREGISTREMENT DES PARTS DANS UN ÉTAT DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE**

### **1. Cessions de parts entre vifs**

#### Cession directe

- La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.
- La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

## Cessions réalisées dans le cadre de l'article L.214-93 I du Code monétaire et financier

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 8 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le Registre des Associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information.

### **2. Transmission par décès**

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'Associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

### **3. Nantissement**

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre avec accusé de réception

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

#### **4. Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique**

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".

## **TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 15 : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Conformément à l'article L 214-98 du Code monétaire et financier, la Gérance est assurée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du Code Monétaire et Financier, qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

La Gérance de la Société est assurée pour une durée illimitée par la Société LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS, Société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS, agréée en qualité de Société de Gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007 ainsi qu'au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société civile serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

### **ARTICLE 16 : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
  - le montant de la prime d'émission,
  - les conditions de libération.
- elle recherche des Associés nouveaux,
- elle agréee tout nouvel Associé dans les conditions prévues par les articles VIII et XIV des présents statuts,

- elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, elle peut dans ce cadre notamment exercer des fonctions de direction au sein des filiales,
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle perçoit pour le compte de la Société Civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés,
- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de société aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix,
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,

- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour,
- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

La Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée générale.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée pour une décision d'assemblée générale extraordinaire.

En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.

La Société de Gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

## **ARTICLE 17 : DELEGATION DE POUVOIRS**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

## **ARTICLE 18 : REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

### **1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfiques.

La SCPI règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, les documents nécessaires à l'information des Associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

### **2. Commission de souscription**

Il est dû à la Société de gestion une commission de souscription égale à 9% HT (10,8 % TTC au taux applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2021) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que de l'exécution des programmes d'investissement.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

### **3. Commission de gestion**

Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 10 % HT maximum (12% TTC maximum applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2021) du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

### **4. Commission d'acquisition ou de cession**

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à titre de rémunération, égale à 1,25% HT maximum du montant de la transaction. La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

### **5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux réalisés**

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, une commission égale à 3 % HT maximum du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

## **6. Frais administratifs**

Pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire, par cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, un droit fixe de 150 € HT. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article 8 des présents Statuts, il est dû par le vendeur à la société la société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

## **7. Versement**

Conformément à l'article XVII des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

## **ARTICLE 19 : CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou de tout Associé de cette dernière.

# **TITRE IV CONTROLE DE LA SOCIETE**

## **ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **1. Nomination**

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf membres au maximum.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.



Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de dix mandats de membre de Conseil de Surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

## **2. Organisation - Réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un vice-président.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner, même sous ces formes, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

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

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de la Séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

## **3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.



#### **4. Indemnisation**

L'Assemblée Générale des Associés peut éventuellement allouer une indemnisation aux membres du Conseil de Surveillance.

#### **5. Responsabilité**

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

### **ARTICLE 21 : COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

### **ARTICLE 22 – DEPOSITAIRE**

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

## **TITRE V ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 23 : ASSEMBLEES GENERALES**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée, représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois ans de suspension, et d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

#### **1. Convocations**

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

## **2. Délai de convocation**

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

## **3. Ordre du jour**

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Avec l'ordre du jour l'Associé reçoit un document regroupant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R214-138 du Code Monétaire et Financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis ou par voie électronique de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

## **4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance**

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Les Associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,
- les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés.

## **5. Délibérations - Quorum**

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

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

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

## **6. Consultation écrite**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

## **7. Procès-verbaux**

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

# **TITRE VI DISPOSITIONS COMPTABLES**

## **ARTICLE 24 : EXERCICE SOCIAL**

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

Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SCPI jusqu'au 31 décembre 2021.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

## **ARTICLE 25 : INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

## **ARTICLE 26 : VALEURS DE LA SOCIETE**

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

## **ARTICLE 27 : REPARTITION DES RESULTATS**

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de Notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

## **TITRE VII DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 28 : LIQUIDATION**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en Justice, à la demande de tout Associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

## **TITRE VIII DISPOSITIONS FINALES**

### **ARTICLE 29 : CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

### **ARTICLE 30 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de présentes, les parties font élection de domicile au siège social.



LA FRANÇAISE

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

# Document d'informations clés

## 📍 Produit

Produit : LF AVENIR SANTE

LEI : 969500Y5GN86AB0Y2L59

Code ISIN : FR0014006ML3

Initiateur : La Française Real Estate Managers, agréée par son autorité de tutelle, l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP-07000038 en date du 26 juin 2007 en qualité de société de gestion de portefeuille et le 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com). Appeler le +33 (0)1 53 62 40 60 pour de plus amples informations.

Date de production du document d'informations clés : 01/01/2023

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## 📍 En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Objectifs et moyens employés pour les atteindre :

La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier diversifié en lien avec le secteur médico-social, composé d'actifs de santé destinés à l'exercice de la médecine (généralistes, dentistes, radiologues, ophtalmologues, maisons de santé...), cures thermales, crèches et hébergements collectifs pour personnes âgées dépendantes ou autonomes (EHPAD, résidences séniors et coliving pour séniors) et d'actifs dont l'objet social des locataires, au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé (en ce qu'une partie de son chiffre d'affaires est générée par une activité en lien avec le secteur médico-social). Dans le cadre de sa politique d'investissement immobilier, la SCPI prend en compte les critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs afin de lutter contre le manque d'infrastructures de santé ou médico-sociales tout en accompagnant la prise en charge qualitative des patients. Plus spécifiquement, la SCPI promeut les caractéristiques, environnementales, sociales et de gouvernance suivantes : la réduction des émissions de CO2 moyenne du fonds ; la progression de la résilience du patrimoine face aux risques climatiques physiques ; la lutte contre le manque d'équipements médico-sociaux ; l'accompagnement de la prise en charge qualitative des patients ; la sensibilisation des parties prenantes pour fédérer l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement autour de sa démarche ESG. Pour ce faire, les acquisitions feront l'objet d'une analyse ESG annuelle qui pourra être confiée à un bureau d'étude spécialisé externe. La note de chaque actif sera comparée à une note seuil fixée à 60%. En fonction de cette note, les actifs seront affectés à la poche « Best In Class (1) » ou à la poche « Best In Progress (2) » tel que détaillé dans la Note d'information. La SCPI est gérée discrétionnairement et sans benchmark. La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 45 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 40 % maximum d'endettement bancaire.

(1)- l'approche Best in Class, consiste à favoriser la sélection des actifs les plus vertueux dans son fonds sans engagement d'amélioration des actifs. (2)- l'approche Best in Progress consiste à accepter de sélectionner dans son fonds des actifs qui présentent une marge de progression de leur caractéristiques durables en s'engageant à déployer des plans d'amélioration pour y parvenir

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Dépositaire : Cacéis Bank

Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 9 ans. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit.

Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person. Veuillez vous reporter au lien ci-après pour plus de renseignements sur la définition de US Person : [https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites\\_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf](https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf).

Le dernier prix des parts figure dans la note d'information de la SCPI qui est disponible sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

Date d'échéance du Produit : 19/07/2120

## 📍 Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 9 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir :

Risque de liquidité matériellement pertinent : Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité très limitée voire inexistante comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou, à défaut, en cas de dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

Autres risques : Risque de perte en capital : montant du capital non garanti. Risque lié à l'effet de levier du produit : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risque de perte. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement



## Scénarios de performances

Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Les évolutions futures de marché ne peuvent être précisément anticipées.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne Indice approprié au cours des 14 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Période d'investissement recommandée : 9 ans<br>Exemple d'investissement : 10 000 € |   | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 9 ans |
|---|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Scénarios</b>  |   |                           |                            |
| <b>Scénario de tensions</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> | 7 640 €                   | 6 600 €                    |
|   | Rendement annuel moyen  | -23,57 %                  | -4,52 %                    |
| <b>Scénario défavorable</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> | 8 920 €                   | 11 820 €                   |
|   | Rendement annuel moyen  | -10,81 %                  | 1,87 %                     |
| <b>Scénario intermédiaire</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> | 9 630 €                   | 15 160 €                   |
|   | Rendement annuel moyen  | -3,70 %                   | 4,73 %                     |
| <b>Scénario favorable</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> | 10 870 €                  | 16 830 €                   |
|   | Rendement annuel moyen  | 8,71 %                    | 5,95 %                     |

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## 🕒 Que se passe-t-il si La Française Real Estate Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## 🕒 Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

| Investissement : 10 000 €             | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 9 ans |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Coût total</b>                     | 1 230,61 €                | 6 641,63 €                 |
| <b>Réduction du rendement par an*</b> | 12,63 %                   | 4,95 %                     |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9,68 % avant déduction des coûts et de 4,73 % après cette déduction.

### Composition des coûts

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                               |   | Si vous sortez après 1 an |
|---|---|---------------------------|
| <b>Coûts d'entrée</b>   | 9,00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement, n'incluant pas les coûts de distribution de votre produit. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.   | 900,00 €                  |
| <b>Coûts de sortie</b>  | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.  | 0,00 €                    |
| <b>Coûts récurrents [prélevés chaque année]</b>                         |   |                           |
| <b>Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation</b> | 0,04 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. Ces frais incluent les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères...). Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter. | 3,57 €                    |
| <b>Coûts de transaction</b>   | 3,59 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.  | 327,04 €                  |
| <b>Coûts récurrents prélevés sous certaines conditions</b>              |   |                           |
| <b>Commissions liées aux résultats</b>                                  | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.  | 0,00 €                    |

## 🕒 Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de placement minimale recommandée : 9 ans. La liquidation de la SCPI ne peut être anticipée à l'initiative de la seule Société de Gestion. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la souscription. Pour plus d'informations, se reporter au paragraphe "modalités de sortie" de la Note d'information. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, ni leur prix, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

## 🕒 Comment puis-je formuler une réclamation ?

La réclamation peut être formulée auprès de la Société de gestion et du distributeur. Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle du Groupe La Française au 128 boulevard Raspail 75006 PARIS (reclamations.clients@la-francaise.com), par téléphone au +33 (0)1 53 62 40 60.



Dans l'hypothèse où la réponse apportée ne vous a pas donné satisfaction, vous pouvez également contacter le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), ou par courrier : Le Médiateur – Autorité des marchés financiers – 17, place de la bourse -75082 PARIS CEDEX 02

### Autres informations pertinentes

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin d'information, le rapport ESG et le présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com). Vous pouvez les obtenir gratuitement en le demandant à [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com). Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Client Produits nominatifs via les coordonnées suivantes : [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com). Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com).

Les informations relatives aux performances passées de la SCPI sur 14 années sont disponibles sur le site <https://www.la-francaise.com> dans la section "Documents" des produits.

La SCPI a été classifiée article 8 au sens de SFDR. Pour plus d'information, se reporter au paragraphe 4.1 de la note d'information publiée sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).