

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

## SCI FRUCTIFONCIER

### DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

EN DATE DU 27 DECEMBRE 2022

#### AVERTISSEMENT

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

*La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.*

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

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

*Ce document est destiné à l'information :*

- (i) à titre principal : de NATIXIS ASSURANCES et de ses Affiliés avant toute souscription ou acquisition des parts du FIA,*
- (ii) et, à titre subsidiaire : des investisseurs non professionnels dans l'hypothèse exclusive où ledit FIA est référencé dans un contrat d'assurance-vie en unités de comptes ou en euro.*

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

#### **1. Caractéristiques générales du FIA**

##### **1.1 Forme juridique**

Nature du fonds : Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) régi notamment par la *directive 2011/61 du 8 juin 2011 (la « Directive AIFM »)* et les articles L214-24 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du code de Commerce.

Type de FIA : « Autre FIA » (communément appelé « FIA par objet ») tel que visé par l'article L. 214-24 III du code monétaire et financier et dédié à NATIXIS ASSURANCES et ses Affiliés (tel que ce terme est défini dans le Glossaire situé en fin du présent document).

Forme sociale : Société civile immobilière à capital variable

## **1.2 Dénomination et siège social**

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

## **1.3 Date de création et durée de vie**

Le FIA a été immatriculée le 9 avril 1990 et a une durée de vie de 99 ans.

## **1.4 Mise à disposition de différents documents et informations**

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

**AEW**  
**43, Avenue Pierre Mendès France 750013 Paris**

Des informations complémentaires peuvent être obtenues auprès d'AEW et, en particulier, auprès de Messieurs Raphaël BRAULT/Romain STAPEK-WECK mail : [raphael.brault@eu.aew.com/](mailto:raphael.brault@eu.aew.com/)  
[romain.stapek-weck@eu.aew.com](mailto:romain.stapek-weck@eu.aew.com)

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

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

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

## 2. Acteurs du FIA

<b>Société de Gestion</b>	<p><b>AEW</b></p> <p>Société par actions simplifiée dont le siège social est situé 43, Avenue Pierre Mendès France 750013 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 (la « <b>Société de Gestion</b> »).</p> <p><b>Organes de direction et d'administration de la Société de Gestion :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Président de la société : Monsieur Robert WILKINSON (également Directeur Général d'AEW SA)</li><li>- Directeur Général : Monsieur Raphael BRAULT</li></ul> <p><b>Capital et fonds propres réglementaires / Assurance RCP de la Société de Gestion :</b></p> <p>828.510 euros divisé en 27.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW SA.</p> <p>La Société de Gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du Règlement Général AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.</p>
	<p><u>Principales obligations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance du FIA dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie du FIA, conformément à la réglementation, la documentation du FIA, le contrat de gestion liant au FIA et à l'intérêt social.</p> <p>Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom du FIA. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées générales et aux organes et comités prévus par les statuts du FIA.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 16 des statuts du FIA.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt du FIA, et des associés du FIA.</p>

	<p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs du FIA ainsi que du calcul et de la publication de la valeur liquidative. La désignation d'un ou de plusieurs expert(s) externe(s) en évaluation par le FIA n'exonère pas la Société de Gestion de sa responsabilité.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des investisseurs : elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital du FIA.</p> <p>La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les investisseurs du FIA.</p> <p><u>Droits des investisseurs :</u></p> <p>La Société de Gestion est nommée par les investisseurs (dans les Statuts ou en Assemblée Générale).</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux investisseurs périodiquement lors des conseils de surveillance et assemblées générales ainsi que par l'envoi aux investisseurs des reportings trimestriels.</p> <p>La Société de Gestion peut voir sa responsabilité engagée par les investisseurs en cas de faute de gestion et peut être révoquée par les investisseurs conformément aux statuts.</p> <p>Outre le niveau de ses fonds propres, la Société de Gestion couvre les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle peut être exposée, par une assurance de responsabilité civile professionnelle adaptée aux risques couverts au titre de l'engagement éventuel de sa responsabilité pour négligence professionnelle.</p>
<b>Dépositaire</b>	<p><b>CACEIS Bank</b></p> <p>Etablissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution Société anonyme au capital de 310 000 000 €, ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert, 75013 Paris (le « <b>Dépositaire</b> »)</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt du FIA et des investisseurs.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.</p> <p>A ce titre, dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :</p> <p>(i) suivi des flux de liquidités du FIA</p> <p>Le Dépositaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- veille à ce que tous les paiements effectués par des associés ou en leur nom, lors de la souscription d'actions/parts du FIA, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;</li> <li>-veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA.</li> </ul> <p>(ii) garde des actifs du FIA</p>

Le Dépositaire :

- assure, dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété du FIA et en tient le registre.

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

Le Dépositaire :

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

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

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

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

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

	<p><b><u>Droits des investisseurs :</u></b>  Le Dépositaire est nommé par les investisseurs pour une durée indéterminée (dans les Statuts ou en Assemblée Générale).</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard du FIA ou à l'égard des associés du FIA de la perte par le Dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.</p> <p>En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue au FIA des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard du FIA ou à l'égard des associés du FIA, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.</p> <p>La responsabilité du Dépositaire à l'égard des associés du FIA peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les associés du FIA.</p>
<p><b>Commissaires aux comptes</b></p>	<p><b>TITULAIRE : MAZARS</b>  Tour EXALTIS  61 rue Henri Regnault  92075 Paris La Défense Cédex  Représentée par : Baptiste KALASZ</p> <p><b>SUPPLEANT : Monsieur Franck BOYER</b>  né le 22 mars 1962 à Nevers (58) de nationalité française,  demeurant 61 rue Henri Regnault – 92075 LA DEFENSE</p> <hr/> <p><b><u>Principales obligations :</u></b>  Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels.</p> <p><b><u>Droits des investisseurs :</u></b>  Le Commissaire aux Comptes est nommé par les investisseurs pour six exercices (dans les Statuts ou en Assemblée Générale)  Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis du FIA ou des investisseurs en cas de mauvaise exécution de sa mission.</p>
<p><b>Expert Immobilier (en charge de l'expertise)</b></p>	<p><b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION</b>  Société par Actions simplifiée au capital de 58 978 80 €, ayant son siège social 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy Les Moulineaux Cedex,  Immatriculée au Registre du Commerce de Nanterre sous le n° 327 657 169</p> <p>Représentée par : M. Jean-Claude DUBOIS</p>

<b>immobilière des actifs immobiliers détenus par le FIA)</b>	
	<p><u>Principales obligations :</u></p> <p>L'Expert Immobilier fournit une expertise immobilière des actifs immobiliers du FIA.</p> <p>A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Immobilier et le FIA. Cette convention définit la mission de l'Expert Immobilier et détermine les termes de sa rémunération.</p> <p>Cette expertise est effectuée de manière impartiale et avec la compétence, le soin et la diligence requis selon les normes professionnelles applicables.</p> <p><u>Droits des investisseurs :</u></p> <p>L'Expert Immobilier est nommé par les investisseurs en Assemblée Générale conformément aux statuts du FIA.</p>

### **3. Politique de gestion du FIA**

#### **3.1 Objectif de gestion**

L'objectif de gestion est de constituer un véhicule d'investissement immobilier pour un ou plusieurs investisseurs institutionnels en France et dans les pays de l'OCDE.

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

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

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

#### **3.2 Stratégie d'investissement**

##### **a. Stratégie d'investissement globale**

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

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

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

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

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

Cette stratégie d'investissement sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen d'une sélection d'actifs immobiliers disposant de rendements locatifs établis ou de perspectives favorables pour les actifs en développement ou en construction.

Les contraintes d'investissement suivantes seront respectées :

- La société réalise des opérations strictement immobilières ; à cet égard, hormis les capitaux en instance d'investissement et la trésorerie courante, l'actif sera composé d'immeubles bâtis ou de terrains situés dans le territoire d'Etats membres de l'O.C.D.E. et, le cas échéant, de parts ou actions de sociétés ayant elles-mêmes un objet strictement immobilier, c'est-à-dire limité aux opérations strictement immobilières telles que la gestion ou la construction vente sans que cette liste soit limitative et investies dans des Etats remplissant les mêmes conditions ;
- Le respect à tout moment d'un ratio d'investissement de 70% ; les actifs immobiliers détenus directement et parts ou actions de sociétés immobilières représentent à tout moment 70% de l'actif net du FIA par référence aux valeurs retenues pour la détermination de la Valeur Liquidative ;
- Le patrimoine immobilier du FIA comprend au minimum 5 immeubles détenus en direct représentant ensemble une valeur minimale de 16 000 000 euros ;
- L'actif peut comporter, outre les capitaux en instance d'investissement, des liquidités nécessaires aux opérations courantes. Ces liquidités seront placées à court terme sur des supports monétaires ou obligataires de court terme tels que détaillés ci-après.

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

#### **b. Stratégie adoptée sur la poche immobilière**

La stratégie adoptée sur la poche immobilière vise à constituer un patrimoine d'immeubles composé majoritairement de bureaux et à titre complémentaire de locaux commerciaux, hôteliers et d'activité ainsi que d'habitations à vocation patrimoniale principalement à Paris et en région parisienne, avec une diversification sur les métropoles régionales et les pays de l'OCDE.

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

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

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



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

#### Critères de sélection et de valorisation des actifs immobiliers

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

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

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

#### **Informations requises par les réglementations SFDR et TAXINOMIE**

##### **FIA relevant de l'article 8 du règlement SFDR**

Ce FIA promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et de gouvernance (ESG) mais il n'a pas pour objectif un investissement durable.

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

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.

##### **c. Stratégie adoptée sur la trésorerie**

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

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

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

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

#### d. Politique de liquidité du FIA

Le FIA est un véhicule d'investissement immobilier qui constitue un fonds fermé. Aucune liquidité n'est garantie ou offerte compte tenu de cette caractéristique et de la nature des actifs sous-jacents.

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

Compte tenu du caractère fermé du FIA, et tant qu'il ne sera pas amené à recourir à l'endettement, la Société de Gestion ne réalisera pas d'évaluation sous forme de stress test du risque de liquidité.

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

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

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

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

Informations requises par la réglementation	FIA FRUCTIFONCIER
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement du FIA
Type d'effet de levier	Financement immobilier
Sources de l'effet de levier	Etablissements bancaires ou comptes courants avec les Associés du FIA ainsi que les éventuels instruments financiers à terme
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risques"
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal :	Respect par le FIA des 3 ratios d'endettement maximum ci-dessous :  -Ratio d'endettement total, bancaire, non bancaire, direct et indirect déterminé par transparence (valeur directe et indirecte) conformément aux règles d'établissement de la valeur liquidative : <b>30% des Actifs Immobiliers</b> ;  -Effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement* : <b>150 %</b> ;

	<p>-Effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode brute* : <b>200 %</b> ;</p> <p><i>* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des Associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par le présent document, (ii) un scénario de vacance des actifs immobiliers pendant une période de 3 ans et (iii) une couverture de l'endettement à hauteur de 80% minimum. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement tel que prévu par le présent document.</i></p>
--	---

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

Les emprunts bancaires et non bancaires auront pour objet (i) de financer ou de refinancer l'acquisition ou la détention d'actifs immobiliers, la construction, la rénovation, réhabilitation, ainsi que la réalisation de travaux éventuels au sein des actifs immobiliers, (ii) de faire face à des demandes de rachat et (iii) ainsi que de financer les éventuels besoins d'appels de marge (« *collateral* ») qui pourraient être réalisés par une chambre de compensation dans le cadre du recours à des instruments dérivés de couvertures souscrit tant par le FIA que par les structures contrôlées par ce dernier.

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

#### **f. Utilisation d'instruments financiers à terme**

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

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

#### **g. Profil de risques**

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

association professionnelle européenne reconnue et de référence réunissant notamment les principaux gestionnaires européens de fonds immobiliers détenus par des investisseurs professionnels).

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

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

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

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

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

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

**3 - Le risque lié au crédit et taux d'intérêts :** Le financement bancaire qui pourra être souscrit par la SCI FRUCTIFONCIER s'accompagnera d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCI FRUCTIFONCIER. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCI FRUCTIFONCIER, sera subordonné au

remboursement du montant en cours ou intégral préalable, de tous prêts contractés par la SCI FRUCTIFONCIER. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait l'objet d'une opération de couverture. La SCI FRUCTIFONCIER couvre au minimum 80% de ses financements contre le risque de taux. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert entraînera une hausse du coût de service de la dette et réduira les résultats de la SCI FRUCTIFONCIER.

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

---

*\* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des Associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par le présent document, (ii) un scénario de vacance des actifs immobiliers pendant une période de 3 ans et (iii) une couverture de l'endettement à hauteur de 80% minimum. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement tel que prévu par le présent document.*

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

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

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

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

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

opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

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

Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée ci-dessous afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion à la rubrique « Politique ISR-Finance Durable ».

Intégration de facteurs ESG lors des investissements :

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

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristique juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères.

Cette grille est incorporée dans la note d'investissement transmise aux investisseurs, pour la totalité des actifs.

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

Elle permet d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour la catégorie des actifs « best in progress. » et d'atteindre le niveau de performance fixé par la stratégie ESG du fonds.

La stratégie de ce fonds prévoit aussi pour les immeubles neufs, la sélection des meilleurs actifs de leur univers de référence, dit actifs « best in class », détenant une certification environnementale avec un haut niveau de performance au minimum « Good » pour la certification Breeam.

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

1. Un audit technique
2. Un audit énergétique
3. Un audit environnemental

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

## 7 – Autres risques

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

### 3.3 Informations juridiques

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

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

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

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

## 4. Parts du FIA

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

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

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

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

- |  |
|--|
| <p>1. Aux investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du code monétaire et financier, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) clients professionnels mentionnés aux articles L. 533-16 et D. 533-11 du Code monétaire et financier ;</li><li>(ii) investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège.</li></ul> |
|--|

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

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

*Il est expressément précisé que la souscription ou l'acquisition des parts du FIA est réservée à NATIXIS ASSURANCES et à ses Affiliés qui ont souscrit/acquis ces parts du FIA dans le cadre de contrats d'assurance-vie en euros et/ou en unités de compte dont ils assurent la gestion et qui sont distribués auprès d'investisseurs non professionnels.*

#### **4.2 Liquidité des actions/parts du FIA**

a) Caractéristiques des parts

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

b) Valeur liquidative

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

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

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

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

c) Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 10 années minimum.

d) Modalités d'entrée / sortie dans le FIA

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### e) Modalités de distribution

Le FIA a pour objectif de verser à ses associés à hauteur de leur quote-part de détention l'intégralité des revenus représentatifs des revenus nets perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent ou de l'exercice en cours dans la limite du résultat annuel distribuable et de la décision de l'Assemblée Générale des associés.

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

#### f) Conflits d'intérêts et traitement équitable des investisseurs

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

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion est informé de manière systématique et sans délai de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts.

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

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

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

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

5. Frais et commissions

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

<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :</b>		
<b>Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	Actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par le FIA	1,20 % TTC par an**,
	Valeur d'acquisition des biens et droits immobiliers acquis ou cédés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit bail immobilier acquis ou cédés (hors droits hors taxes)	1,20 % TTC par an**,
	Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût technique global de l'immeuble (hors taxes)	1,20 % TTC par an**,
<b>Commission de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	Actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par le FIA	1,20 % TTC par an,
	Valeur d'acquisition des biens et droits immobiliers acquis ou cédés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit bail immobilier acquis ou cédés (hors droits hors taxes)	1,20 % TTC par an,
	Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût technique global de l'immeuble (hors taxes)	1,20 % TTC par an,

<b>Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières</b>	Valeur liquidative ou boursière	Néant
--	---------------------------------	-------

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

\*\* hors taxes et droits d'enregistrement non récupérables

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

a) Détail des frais

**Frais de fonctionnement et de gestion :**

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

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

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

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

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

- Les honoraires liés à la valorisation des actifs notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

#### **Frais d'exploitation immobilière :**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie du FIA et des conditions de marché. Le FIA supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité du FIA :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, et à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de *property management*, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité du FIA, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

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

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

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

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,
- Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit,
- L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, conseils, notaires, avocats et experts, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou

qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

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

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

**Commission sur autres opérations :**

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

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

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

**Frais indirects**

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

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

**6. Evaluation et comptabilisation des actifs du FIA**

**6.1 Principe**

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

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

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

**6.2 Méthode de comptabilisation**

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

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

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

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

Les actifs composant le portefeuille du FIA sont évalués au moins une fois par an, dans les conditions fixées ci-après et la valeur liquidative par part du FIA est calculée au moins quatre fois par an.

#### **6.3.1 Actifs immobiliers**

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

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve au sein de la Société de Gestion l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport à la gestion du FIA.

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

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

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

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

c) S'agissant des immeubles en cours de construction

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

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

#### **6.3.2 Actifs financiers**

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

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La Société de Gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la société de gestion.

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

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

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

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

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



## GLOSSAIRE

<b>Actif brut</b>	L'actif brut est fondé sur des principes d'agrégation des éléments de l'actif valorisés à leur valeur actuelle (immeubles, valeurs mobilières, créances d'exploitation, trésorerie, actifs financiers etc.) détenus directement et/ou indirectement au travers des participations.
<b>Actif net</b>	L'actif net est égal aux capitaux propres déterminés selon les règles comptables françaises en vigueur, augmenté/minoré de la différence d'estimation des actifs immobiliers (immeubles, titres de participations, ...) et actifs financiers (selon la valorisation des actifs immobiliers et financiers telle que définie au 6.3).
<b>Affiliés</b>	Désigne ici exclusivement BPCE Vie, BPCE Prévoyance et Natixis Life.
<b>Gestion du FIA (« <i>fund management immobilier</i> »)</b>	Comprend notamment les missions suivantes : l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général du FIA, l'évaluation des opportunités d'investissement, ainsi, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, et des liquidités du FIA, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents périodiques d'information.
<b>Gestion des actifs immobiliers (« <i>asset management immobilier</i> »)</b>	Comprend notamment les missions suivantes : l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et sa mise à jour.

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

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

Dénomination du produit : FRUCTIFONCIER

Identifiant d'entité juridique : 969500UJ2UIQU1SGUV46

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

**Oui**

**Non**

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

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

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

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%

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

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

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

avec un objectif social

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



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

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

Les caractéristiques environnementales et sociales promues sont les suivantes :

- Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m<sup>2</sup>, de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue
- Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols
- Amélioration de la performance ESG globale en exploitation



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

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

Les indicateurs de durabilité sont les suivants :

Energie :

- Consommation d'énergie, parties communes et privatives, en kWh/m<sup>2</sup>
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique
- Pourcentage de bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques

Risques environnementaux :

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

Performance ESG :

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

● **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 ?**

Non applicable

● **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 ?**

Non applicable

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

Non applicable

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

Non applicable

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.

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

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

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

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

Non

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

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

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

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

● **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 ?**

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

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

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

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

1. Un audit technique
2. Un audit énergétique
3. Un audit environnemental
4. Un audit ESG

Les coûts associés aux plans d'action ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelle afin de garantir le respect des objectifs de rentabilité du Fonds.

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

Non applicable.

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

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

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

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

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

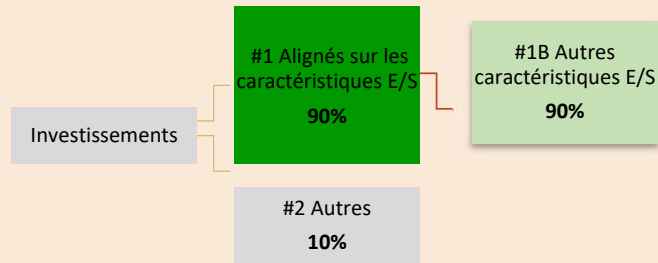
En ce qui concerne les locataires, des clauses ESG sont incluses dans les baux standard qu'AEW utilise. Pour certains actifs, des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnemental

annuel qui discute des objectifs de réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau et des objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

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



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



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. **92%**

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. **8%**

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;

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

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

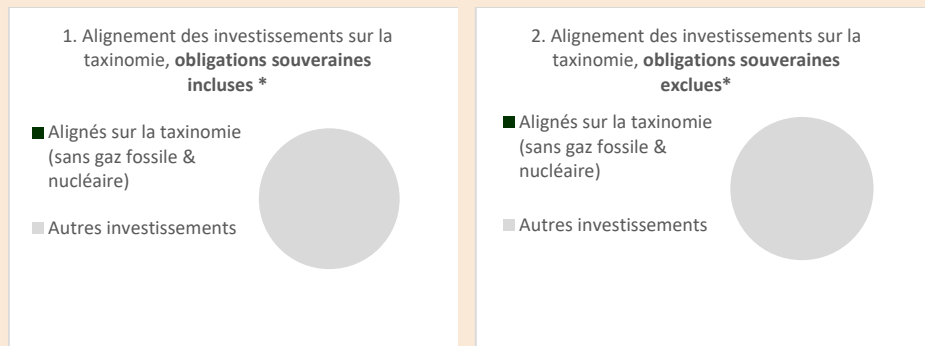
Le fonds n'utilise pas de produits dérivés.



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

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

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



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

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

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



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

Non applicable.



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



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

Non applicable.



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

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

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



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

Non applicable.

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

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

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

Non applicable.



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

Non applicable.

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



## 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 :**

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





# **F R U C T I F O N C I E R**

Société Civile Immobilière à Capital Variable

Siège social : 22 rue du Docteur Lancereaux 75008 PARIS

377 593 637 R.C.S. PARIS

## **STATUTS**

**Modifiés par décision unanimes des Associés en date du 27 Avril 2021**

Certifiés conformes

---

Le Gérant, AEW



## TITRE I

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

#### ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile Immobilière (la « Société » ou la « SCI »), régie par les articles 1845 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants du Code monétaire et financier relatifs aux FIA, les articles afférents aux FIA du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou par voie d'apport, la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, d'immeubles bâtis ou non bâtis,
- l'acquisition directe ou par voie d'apport, la propriété, de parts ou d'actions de sociétés à objet strictement immobilier,
- généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à la gestion de son patrimoine pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

#### ARTICLE 3 - DENOMINATION

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

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

#### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

**Le siège social est fixé au 22 rue du Docteur Lancereaux 75008 PARIS.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par décision de la gérance et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

#### ARTICLE 5 - DUREE

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

## TITRE II

### CAPITAL – APPORTS - PARTS D'INTERETS

#### ARTICLE 6 - CAPITAL

##### **Capital social d'origine**

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

##### **Capital social statutaire**

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

#### ARTICLE 7 - APPORTS

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

ASSURANCES BANQUE POPULAIRE VIE, 99 parts numérotées de 1 à 99 .....	99
<i>(ex FRUCTIVIE)</i>	
ASSURANCES BANQUE POPULAIRE PREVOYANCE, 1 part numérotée 100 .....	1
<i>(ex FRUCTI-PREVOYANCE)</i>	
Soit un total de .....	100

#### ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

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

La capital social effectif est variable.

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

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

#### ARTICLE 9 – SOUSCRIPTION – LIBERATION DES PARTS

Le Gérant n'est autorisé à recevoir que des associés d'origine ou de sociétés d'assurances filiales, directes ou indirectes de NATIXIS remplissant l'une des conditions suivantes (i) ayant la qualité d'investisseurs professionnels mentionnés à l'article L.214-150 du Code monétaire et financier (ii) dont la souscription initiale est supérieure à cent mille (100 000 €) euros ou (iii) dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du code monétaire et financier et à l'article 314-60.

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

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

#### ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

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

#### ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 12 - DROIT DES PARTS

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

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

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

#### ARTICLE 13 - OBLIGATIONS AUX DETTES SOCIALES

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

## ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

### **1) Modalités**

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article 11, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception au Gérant. Cette lettre doit préciser le nombre de parts en cause.

Ce droit s'exerce dans le cadre des modalités fixées à l'article 8 des statuts.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

### **2) Valeur de retrait**

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports sur la base de la valeur de la part sociale fixée selon le mode de calcul prévu au règlement intérieur de la société.

### **3) Délai de remboursement**

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

Si les demandes de retrait nécessitaient la vente d'élément d'actif immobilier, le remboursement des parts n'interviendrait qu'après celle-ci. Si la répétition des ventes risquait d'entraîner la modification du régime fiscal de la société, la collectivité des associés se réserve le droit, réunir en assemblée générale extraordinaire, de renoncer à la variabilité du capital.

## **TITRE III**

### **ADMINISTRATION**

## ARTICLE 15 - NOMINATION DU GERANT

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

**La société AEW ~~CHLOGER~~, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 07-000043, est désignée comme Gérant pour la durée de la Société.**

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

## ARTICLE 16 - POUVOIRS DU GERANT

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

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

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital et, en tant que de besoin, commercialiser les parts de la Société et, à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des marchés financiers ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la société, signer l'acte d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes les formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables ;
- acquérir toutes parts ou actions de sociétés, à objet strictement immobilier, conformément aux orientations de placement arrêtées en commun avec les associés et généralement faire le nécessaire dans le cadre de l'exercice des droits attachés à ces titres ;
- gérer les liquidités de la société ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et paquets envoyés en recommandé ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base, pour les actifs immobiliers, de l'évaluation de l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation de l'actif social et arrêter à cet effet tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;

- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'il juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- décider la mise en paiement d'acomptes sur le bénéfice, conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts.

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

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

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

#### ARTICLE 17 - DELEGATION DE POUVOIRS

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

#### ARTICLE 18 - RESPONSABILITE DU GERANT

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

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

#### ARTICLE 19 - REMUNERATION DU GERANT

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



## TITRE IV

### CONTROLE DE LA GESTION DE LA SOCIETE

#### ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### **1) Nomination**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **2) Organisation – Réunions et délibérations**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3) Consultation par correspondance**

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

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

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

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

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

### **4) Mission du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

- d'autoriser toute modification ou renouvellement du contrat de gestion conclu avec le Gérant.

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

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

## **5) Rémunération**

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

## **6) Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance**

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

# **TITRE IV**

## **DECISIONS COLLECTIVES**

### ARTICLE 21

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

1. Par décisions ordinaires, les associés discutent, approuvent, redressent les comptes et fixent les bénéfices à répartir. Ils donnent mandat au gérant pour tous actes excédant ses pouvoirs, notamment ceux concernant :
  - a. Les emprunts et les constitutions d'hypothèques ;
  - b. Les appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation de l'objet social ;
2. Seront prises sous forme extraordinaire les décisions entraînant modification des statuts, en ce compris :
  - a. L'augmentation ou la réduction du capital social, sa division en parts d'une valeur nominale autre que celle de 15,2449 euros.
  - b. la nomination ou la révocation du gérant ;
  - c. la prorogation, la réduction de durée ou la dissolution anticipée de la société ;
  - d. Sa fusion ou alliance avec d'autres Sociétés par intérêts ou par actions constituées ou à constituer ;
  - e. La transformation de la Société en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou en Société à Responsabilité Limitée sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à un être moral nouveau ;
  - f. L'extension ou la restriction de l'objet social.

## ARTICLE 22 - MODE DE CONSULTATION

Les décisions collectives des associés résultent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les copies ou extraits de procès-verbaux et délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

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

## TITRE VI

### EXERCICE SOCIAL – REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

#### ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE

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

Exceptionnellement, l'exercice 2004 commencé le 1<sup>er</sup> octobre 2003 sera clôturé le 31 décembre 2004.

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

#### ARTICLE 24 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 25 - AVANCES EN COMPTES COURANTS

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

## ARTICLE 26 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Si la société vient à satisfaire aux critères définis par l'article 28 de la loi du 1er mars 1984 et son décret d'application, les associés sont tenus de procéder à la nomination de Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant.

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

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

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article 219 de la loi n°66-537 du 24 juillet 1966.

Ils sont rééligibles.

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 27 – EXPERT IMMOBILIER**

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

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

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

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

## ARTICLE 28 – DEPOSITAIRE

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

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance.

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

## **TITRE VI**

### **DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS**

#### ARTICLE 29 - CAUSES DE DISSOLUTION

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

#### ARTICLE 30 - LIQUIDATION

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 31 -

Pendant toute la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

**TITRE VII**  
**CONTESTATIONS**

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

\*\*\*\*