



## **Immobilier de Demain**

REGLEMENT

FONDS PROFESSIONNEL DE CAPITAL INVESTISSEMENT

Articles L. 214-159 et suivants du Code Monétaire et Financier

Premier Jour de Souscription : 13 janvier 2023

TABLE DES MATIERES

| ARTICLE  | PAGE      |
|--|-----------|
| <b>TITRE I DEFINITIONS ET INTERPRETATION .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION .....   | 5         |
| <b>TITRE II DENOMINATION – INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES .....</b>                             | <b>19</b> |
| 2. DENOMINATION.....   | 19        |
| 3. INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES.....  | 19        |
| <b>TITRE III ORIENTATION DE GESTION DU FONDS .....</b>   | <b>25</b> |
| 4. ORIENTATION DE LA GESTION DU FONDS.....   | 25        |
| <b>TITRE IV PRINCIPES ET REGLES MIS EN PLACE POUR PRESERVER LES INTÉRÊTS DES INVESTISSEURS .....</b> | <b>28</b> |
| 5. REGLES DE DEONTOLOGIE .....   | 28        |
| <b>TITRE V ACTIFS ET PARTS .....</b>   | <b>32</b> |
| 6. SOUSCRIPTIONS ET PARTS.....   | 32        |
| 7. SOUSCRIPTIONS ET PAIEMENT DES PARTS.....  | 34        |
| 8. CESSION DE PARTS .....  | 35        |
| <b>TITRE VI POLITIQUE DE DISTRIBUTION.....</b>   | <b>39</b> |
| 9. DROITS FINANCIERS .....   | 39        |
| 10. DISTRIBUTION D'ACTIFS ET RACHAT DE PARTS .....   | 41        |
| 11. VALORISATION .....   | 43        |
| <b>TITRE VII DROITS ET OBLIGATIONS DES INVESTISSEURS .....</b>                                       | <b>45</b> |
| 12. CONSULTATION DES INVESTISSEURS.....  | 45        |
| 13. INFORMATIONS FISCALES .....  | 45        |
| 14. TRAITEMENT EQUITABLE .....   | 47        |
| 15. CONFIDENTIALITE.....   | 48        |
| <b>TITRE VIII GOUVERNANCE.....</b>   | <b>50</b> |
| 16. LA SOCIETE DE GESTION.....   | 50        |
| 17. LE DEPOSITAIRE .....   | 50        |
| 18. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES .....   | 51        |
| 19. LE DELEGATAIRE .....   | 52        |
| <b>TITRE IX FRAIS DE GESTION .....</b>   | <b>53</b> |
| 20. FRAIS .....  | 53        |
| <b>TITRE X COMPTES ET RAPPORTS DE GESTION .....</b>  | <b>57</b> |
| 21. EXERCICE COMPTABLE.....  | 57        |
| 22. DEVISE.....  | 57        |
| 23. RAPPORTS.....  | 57        |
| 24. SOMMES DISTRIBUABLES ET MODALITES DE DISTRIBUTION .....  | 58        |
| <b>TITRE XI FUSION – SCISSION – DISSOLUTION – LIQUIDATION.....</b>                                   | <b>60</b> |
| 25. FUSION - SCISSION .....  | 60        |
| 26. DISSOLUTION .....  | 60        |
| 27. PRE-LIQUIDATION ET LIQUIDATION .....   | 60        |
| <b>TITRE XII INDEMNISATION – CONTESTATIONS – NOTIFICATIONS.....</b>                                  | <b>62</b> |
| 28. INDEMNISATION .....  | 62        |
| 29. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION.....   | 63        |
| 30. NOTIFICATIONS.....   | 63        |

**AVERTISSEMENT**

Immobilier de Demain (le « **Fonds** ») est un fonds professionnel de capital investissement qui n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'en application de l'article 423-49 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les Parts du Fonds ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories d'investisseurs mentionnées ci-dessous (ci-après, un « **Investisseur Averti** ») :

1. les investisseurs mentionnés au I de l'article L. 214-160 du Code Monétaire et Financier, à savoir :
  - un investisseur professionnel au sens de l'article L. 214-144 du Code Monétaire et Financier, à savoir soit un investisseur professionnel « par nature », tel que défini et listé par les articles L. 533-16 et D. 533-11 du Code Monétaire et Financier, soit un investisseur professionnel « sur option », tel que défini par l'article L. 214-144 du Code Monétaire et Financier et l'annexe II, paragraphe II, de la directive 2014/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers, modifiant la directive 2002/92/CE et la directive 2011/61/UE, ou
  - un investisseur étranger appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont il relève, ou
  - les dirigeants, salariés ou personnes physiques agissant pour le compte de la Société de Gestion du Fonds et la Société de Gestion elle-même, ou
2. les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à cent mille (100.000) Euros, ou
3. les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins trente mille (30.000) Euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
  - (a) ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement,
  - (b) ils apportent une aide à la Société de Gestion du Fonds en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi, de la cession des investissements, ou
  - (c) ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteur soit dans un fonds commun de placement à risques (FCPR) ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans un fonds professionnel de capital investissement, soit dans une société de capital-risque non cotée, ou
4. tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisé 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

## **Immobilier de Demain**

l'article L. 533-13 du Code Monétaire et Financier et à l'article 314-11 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Toute personne qui souscrit ou acquiert des Parts du Fonds ne peut les céder ou les transmettre qu'à d'autres Investisseurs Avertis dans les termes et conditions prévus à l'Article 8 du Règlement.

### **INFORMATIONS PREALABLES A L'INVESTISSEMENT**

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION INFORME LES INVESTISSEURS QUE LA LISTE DES INFORMATIONS DEVANT ÊTRE MISE A DISPOSITION DES INVESTISSEURS PREALABLEMENT A LEUR INVESTISSEMENT DANS LE FONDS FIGURE EN ANNEXE 1 DU REGLEMENT.**

### **PROFIL DE RISQUE**

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION ATTIRE L'ATTENTION DES INVESTISSEURS SUR LES RISQUES AUXQUELS ILS S'EXPOSENT EN INVESTISSANT DANS LE FONDS. CES RISQUES SONT DÉCRITS EN ANNEXE 2. LES INVESTISSEURS POTENTIELS DEVRONT EFFECTUER LEUR PROPRE DILIGENCE NOTAMMENT QUANT AUX CONSÉQUENCES JURIDIQUES, FISCALES ET FINANCIÈRES ET OU AUTRES DE LEUR INVESTISSEMENT DANS LE FONDS, Y COMPRIS SUR L'INTÉRÊT D'INVESTIR ET LES RISQUES DE CET INVESTISSEMENT.**

### **INFORMATIONS AU TITRE DU REGLEMENT DISCLOSURE**

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION INFORME LES INVESTISSEURS QUE LA LISTE DES INFORMATIONS DEVANT ÊTRE MISE A DISPOSITION DES INVESTISSEURS CONFORMEMENT AU REGLEMENT DISCLOSURE FIGURE EN ANNEXE 3 DU REGLEMENT.**

**TITRE I**  
**DEFINITIONS ET INTERPRETATION**

**1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION**

**1.1 Définitions**

Les termes du Règlement précédés d'une majuscule correspondent à la définition qui leur en est donnée ci-dessous :

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Actif de Remploi</b> | défini à l'Article <b>3.7</b> .  |
| <b>Actifs du Fonds</b>  | désigne tout ou partie des actifs du Fonds.  |
| <b>Actif Net</b>        | désigne la valeur de tous les Actifs du Fonds déterminée selon les modalités de l'Article <b>11.1</b> , diminuée du passif du Fonds.   |
| <b>Affiliée</b>         | désigne : <ul style="list-style-type: none"><li>(a) toute Personne Morale ou autre entité qui, par rapport à la Personne Morale concernée, est sa Filiale, sa Société Mère ou une Filiale de sa Société Mère,</li><li>(b) une entité d'investissement (fonds ou autre entité), (i) dont l'Investisseur détient, directement, ou indirectement au travers d'une Affiliée, le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de Commerce ou la majorité des intérêts économiques, ou (ii) qui est gérée ou conseillée (a) par la même société de gestion (ou une Affiliée de celle-ci) que celle qui gère ou conseille l'Investisseur (s'il est lui-même une entité d'investissement) ou (b) par une société de gestion Affiliée de l'Investisseur,</li><li>(c) si l'Investisseur est une Personne morale ou une entité d'investissement (fonds ou autre qui fait l'objet d'une opération de fusion/absorption, la Personne Morale ou l'entité d'investissement absorbante qui vient au droit de l'Investisseur), ou</li><li>(d) une société dont un membre de l'Equipe de Gestion, son conjoint, ses descendants et/ou ascendants directs, détiennent seul ou ensemble, le contrôle direct ou indirect au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.</li></ul> |

|  |   |
|--|---|
| <b>AIFM</b>  | désigne un gestionnaire au-delà des seuils de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « <b>Directive AIFM</b> ») ou ayant opté pour l'application de la Directive AIFM.   |
| <b>Annexes</b>   | désigne les annexes au présent Règlement.   |
| <b>ATAD 2</b>  | est défini à l'Article <b>13.4.1</b> .  |
| <b>Bulletin d'Adhésion</b>   | désigne le bulletin, établi sous toute forme que la Société de Gestion aura prévue, par lequel le cessionnaire de Parts du Fonds adhère aux stipulations du Règlement et s'engage irrévocablement à verser au Fonds l'engagement relatif au montant non appelé (le cas échéant) correspondant aux Parts acquises.   |
| <b>Bulletin de Souscription</b>  | désigne le bulletin de souscription, établi sous toute forme que la Société de Gestion aura prévue, par lequel un Investisseur souscrit des Parts du Fonds, adhère aux stipulations du Règlement et s'engage irrévocablement à verser au Fonds un montant correspondant à son Engagement.   |
| <b>Cashflow Cumulé A<sub>1</sub> / A<sub>2</sub> / R<sub>1</sub> / R<sub>2</sub> / I</b> | désigne pour chaque catégorie de Parts A <sub>1</sub> , Parts A <sub>2</sub> , Parts R <sub>1</sub> , Parts R <sub>2</sub> et Parts I, à la date de calcul, le montant suivant :<br><ul style="list-style-type: none"><li>(i) le montant cumulé versé au Fonds par les Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> et Parts I, à l'exclusion de tout Droit d'Entrée, moins</li><li>(ii) le montant cumulé versé aux Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> et Parts I par le Fonds, y compris les Investissements distribués en nature conformément à l'Article <b>10.2</b> (étant précisé que les sommes dues aux Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> et Parts I mais qui n'ont pas été effectivement distribuées aux Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> et Parts I, conformément aux dispositions de l'Article <b>3.7</b>, sont réputées avoir été payées pour le calcul du Cashflow Cumulé).</li></ul> |

## Immobilier de Demain

|  |  |
|--|--|
| <b>Catch-up</b>                                | désigne le droit des Parts C de percevoir un montant égal à vingt-cinq pour cent (25%) du Revenu Prioritaire $A_1 / A_2 / R_1 / R_2 / I$ .   |
| <b>Code Général des Impôts</b>                 | désigne le Code général des impôts.  |
| <b>Code Monétaire et Financier</b>             | désigne le Code monétaire et financier.  |
| <b>Commissaire aux Comptes</b>                 | <b>KPMG S.A.</b> , le commissaire aux comptes du Fonds à la Date de Constitution, ou, tout autre commissaire aux comptes désigné par la Société de Gestion au cours de la Durée du Fonds.  |
| <b>Commission de Conseil</b>                   | désigne la somme des Commissions de Transactions, Commissions de Suivi et/ou Commissions de Transactions Non Réalisées.  |
| <b>Commission de Gestion</b>                   | est défini à l'Article <b>20.1.1</b> .   |
| <b>Commission de Suivi</b>                     | désigne toute rémunération prévue à l'article L. 225-45 du Code de commerce d'administrateur ou de dirigeant social, ainsi que toutes commissions de suivi et de conseil facturées aux Sociétés du Portefeuille et/ou aux Participations, qui sont perçus par la Société de Gestion.   |
| <b>Commission de Transaction</b>               | désigne toutes commissions de montage, de syndication et toutes autres commissions perçues par la Société de Gestion au titre de la réalisation d'un Investissement.   |
| <b>Commission de Transaction Non Réalisées</b> | désigne toutes commissions, de quelque sorte que ce soit, perçues par la Société de Gestion au titre de projets d'investissement du Fonds qui ne se réalisent pas.   |
| <b>Coût d'Acquisition</b>                      | désigne le montant total payé par le Fonds au titre d'un Investissement, soit le prix de souscription ou d'émission des titres, augmenté des frais liés à cet Investissement supportés par le Fonds au titre de cet Investissement (y compris les frais juridiques, d'audit et de <i>due diligence</i> , le cas échéant, les droits d'enregistrement ou tous autres droits et taxes similaires). |
| <b>CRS</b>                                     | désigne la norme de l'OCDE de <i>Common Reporting Standard</i> (CRS) et toute réglementation, actuelle ou future ou leurs  |

|   |   |
|---|---|
|   | interprétations officielles ou pratique adoptée conformément à cette norme de l'OCDE.   |
| <b>DAC 6</b>                                | est défini à l'Article <b>13.3.1</b> .  |
| <b>Date Comptable</b>                       | désigne pour la première fois le 31 décembre 2023, et le 31 décembre de chaque année ou toute autre date que la Société de Gestion pourra fixer et qui est approuvée par les Investisseurs. Pour le dernier Exercice Comptable, la Date Comptable est le Dernier Jour de Liquidation.   |
| <b>Date de Constitution</b>                 | désigne la date de l'émission de l'attestation de dépôt des fonds prévue aux articles 422-15 et 423-39 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers par le Dépositaire.  |
| <b>Délégataire</b>                          | <b>BDO Real Estate SAS</b> , le délégataire de la gestion comptable et administrative du Fonds à la Date Constitution ou, tout autre délégataire de la gestion comptable et administrative du Fonds désigné par la Société de Gestion au cours de la Durée du Fonds.  |
| <b>Dépositaire</b>                          | <b>Oddo BHF SCA</b> , le dépositaire du Fonds à la Date Constitution ou, tout autre dépositaire désigné par la Société de Gestion au cours de la Durée du Fonds.  |
| <b>Dernier Jour de Liquidation</b>          | désigne la date à laquelle le Fonds a réalisé ou distribué tous les Investissements et a effectué une distribution des derniers actifs du Fonds aux Investisseurs.  |
| <b>Dernier Jour de Souscription</b>         | désigne le dernier jour de la Période de Souscription.  |
| <b>Dispositions d'Informations Fiscales</b> | désigne FATCA, CRS, DAC 6 et ATAD 2 et/ou toute convention internationale, législation ou réglementation en lien avec ce qui précède, notamment tout texte en vertu duquel la divulgation d'informations à une autorité fiscale relatives aux Investisseurs ou à leur situation ou statut fiscal est nécessaire, y compris toutes interprétations officielles et commentaires administratifs publiés qui y sont liés. |
| <b>Droits d'Entrée</b>                      | est défini à l'Article <b>6.3.3</b> .   |
| <b>Durée</b>                                | est défini à l'Article <b>3.2.4</b> .   |



## Immobilier de Demain

|  |   |
|--|---|
| <b>Engagement</b>  | désigne le montant total qu'un Investisseur s'engage à investir dans le Fonds, à savoir le nombre de parts souscrites ou acquises multiplié par leur valeur nominale.   |
| <b>Engagement Contractuel</b>  | désigne un engagement ferme et écrit pris par la Société de Gestion pour le compte du Fonds d'effectuer un Investissement étant précisé qu'un engagement comportant des conditions suspensives dont la levée ne dépend pas de la Société de Gestion sera considéré comme ferme.   |
| <b>Engagement Global</b>   | désigne la somme totale des Engagements (libérés ou non) de tous les Investisseurs, y compris des Porteurs de Parts C, constatée à la date de calcul.   |
| <b>Engagement Global A<sub>1</sub> / A<sub>2</sub> / R<sub>1</sub> / R<sub>2</sub> / C / I</b> | désigne la somme totale des Engagements (libérés ou non) des Parts A <sub>1</sub> , Parts A <sub>2</sub> , Parts R <sub>1</sub> , Parts R <sub>2</sub> , Parts C ou des Parts I constatée à la date de calcul.  |
| <b>Entité</b>  | désigne toute entité au sens de l'article L. 214-160 du Code Monétaire et Financier dont l'objet principal est d'investir directement ou indirectement dans des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers.  |
| <b>Equipe de Gestion</b>   | désigne l'équipe d'investissement du Fonds constituée des dirigeants et salariés et de certains prestataires de la Société de Gestion, la composition de cette équipe pouvant évoluer dans le temps.  |
| <b>Euribor</b>   | désigne le taux interbancaire offert en Euro géré par la Fédération Bancaire Européenne (ou toute autre Personne Morale prenant en charge l'administration de ce taux) pour la période considérée et affiché sur la page EURIBOR01 de l'écran Reuters (ou toute page Reuters de remplacement diffusant ce taux), étant précisé que si le taux Euribor est inférieur ou égal à zéro pour cent (0%), le taux Euribor sera remplacé par tout taux jugé équivalent par la Société de Gestion. |
| <b>Euro</b>  | la devise qui est utilisée comme unité de compte de référence du Fonds ainsi qu'il est indiqué à l'Article 22.  |

## Immobilier de Demain

|  |  |
|--|--|
| <b>Exercice Comptable</b>                  | désigne une période se terminant à une Date Comptable et commençant le lendemain de la Date Comptable précédente ou, pour le premier Exercice Comptable, commençant le Premier Jour de Souscription.   |
| <b>FATCA</b>                               | désigne les Sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation actuelle ou future ou leurs interprétations officielles, tout accord passé conformément à la Section 1471 (b) du U.S. Code, ou toute réglementation ou loi fiscale ou pratiques, règles adoptées conformément à tout accord intergouvernemental conclu en relation avec ces Sections du U.S. Code. |
| <b>FIA</b>                                 | désigne un fonds d'investissement alternatif.  |
| <b>Filiale</b>                             | désigne toute Personne Morale ou autre entité est la filiale d'une Personne Morale si cette Personne Morale est la Société Mère de cette Personne Morale ou autre entité.  |
| <b>Fonds</b>                               | désigne <b>Immobilier de Demain</b> , un FPCI régi par les articles L. 214-159 et suivants du Code Monétaire et Financier.   |
| <b>Fonds Liés</b>                          | désigne tout fonds d'investissement, quelle que soit sa forme et quel que soit le lien qui existe entre le fonds d'investissement et la Société de Gestion (mandat de gestion légal ou contractuel, mandat de conseil, etc.), que gère la Société de Gestion ou que la Société de Gestion viendrait à gérer, postérieurement à la Date de Constitution.                |
| <b>FPCI</b>                                | désigne un fonds professionnel de capital investissement tel que défini aux articles L. 214-159 et suivants du Code Monétaire et Financier.  |
| <b>Frais de Constitution</b>               | est défini à l'Article <b>20.7</b> .   |
| <b>Frais de Transactions</b>               | est défini à l'Article <b>20.6</b> .   |
| <b>Frais de Transactions Non Réalisées</b> | désigne tous frais (y compris les frais d'étude et de négociation, d'avocats, de comptables, de financement, de <i>due diligence</i> ) à la charge du Fonds en rapport avec des projets d'investissement ou de désinvestissement du Fonds qui ne se réalisent pas et qui ont été   |

formellement autorisés par la Société de Gestion.

**Hors Taxes**

sous réserve des dispositions de l'Article **20.1.3**, signifie que, en cas d'assujettissement à la TVA (ou de toute taxe similaire) d'une des opérations concernées, le coût supplémentaire égal au montant de la TVA (ou de toute taxe similaire) ainsi due sera payé en sus du montant concerné.

**Imposition Additionnelle**

désigne toute imposition, pénalité ou autre charge dont le Fonds, ou une Société du Portefeuille serait redevable en raison de la qualification d'un Investisseur en tant qu'Investisseur Hybride Inversé et qui n'aurait pas été applicable si ce dernier n'avait pas été un Investisseur Hybride Inversé.

**Information Confidentielle**

est défini à l'Article **15.2**.

**Informations CRS**

désigne l'information demandée par le Fonds, la Société de Gestion ou un intermédiaire (ou leur agent) en lien avec la réglementation CRS que le Fonds concerné ou l'intermédiaire détermine comme devant raisonnablement être requise en lien avec la réglementation CRS.

**Information FATCA**

désigne l'information demandée par le Fonds, la Société de Gestion ou un intermédiaire (ou un de leurs agents) en relation avec la réglementation FATCA que le Fonds ou un intermédiaire détermine de manière raisonnable comme exigible et requise au titre de la réglementation FATCA.

**Investissement**

désigne tout investissement effectué ou devant être effectué (selon le contexte), directement ou indirectement par le Fonds.

**Investissement Complémentaire**

désigne un Investissement qui est un investissement supplémentaire du Fonds dans une Société du Portefeuille ou un Investissement Initial ou un investissement supplémentaire dans une Affiliée d'une Société du Portefeuille.

**Investissement Initial**

désigne un Investissement dans une Société du Portefeuille dans laquelle le Fonds n'a pas déjà directement ou indirectement, investi.

## Immobilier de Demain

|  |  |
|--|--|
| <b>Investisseur</b>                    | toute Personne Morale ou personne physique qui est porteur de Parts du Fonds en souscrivant des Parts du Fonds ou en les acquérant auprès d'un autre Investisseur (selon le cas).  |
| <b>Investisseur Averti</b>             | est défini dans la section « Avertissement » du Règlement.   |
| <b>Investisseur Hybride Inversé</b>    | désigne tout Investisseur qui est résident, établi ou constitué dans une Juridiction Hybride Inversée.   |
| <b>Investisseur Récalcitrant</b>       | désigne tout Investisseur Récalcitrant CRS ou Investisseur Récalcitrant FATCA, selon le cas.   |
| <b>Investisseur Récalcitrant CRS</b>   | désigne tout Investisseur ou bénéficiaire effectif de Parts qui ne fournit pas les Informations CRS requises (ou qui ne fournit pas une dérogation de source légale interdisant la divulgation d'une telle information à une autorité fiscale).  |
| <b>Investisseur Récalcitrant FATCA</b> | désigne tout Investisseur ou bénéficiaire effectif de Parts qui ne fournit pas les Informations FATCA requises (ou qui ne fournit pas une dérogation de source légale interdisant la divulgation d'une telle information à une autorité fiscale), ou tout Investisseur ou bénéficiaire effectif de Parts qui est une institution financière étrangère ( <i>foreign financial institution</i> ) telle que définie par la réglementation FATCA et qui, sauf exemption ou présumée en conformité, ne se conforme pas avec la Section 1471 (b) du U.S. Code. |
| <b>Jour Ouvrable</b>                   | désigne un jour normalement consacré au travail, à l'exception des samedis, des jours correspondant au repos hebdomadaire légal (dimanche) et des jours fériés ou chômés en France.  |
| <b>Juridiction Hybride Inversé</b>     | désigne toute juridiction autre que celle dans laquelle le Fonds est constitué et qui considère le Fonds comme une personne imposable.   |
| <b>Marché d'Instruments Financiers</b> | désigne tout marché d'instruments financiers français ou étranger, dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de services d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger.   |

## Immobilier de Demain

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>OCDE</b>                      | désigne l'Organisation de coopération et de développement économiques.   |
| <b>OPCVM</b>                     | désigne un organisme de placement collectif en valeurs mobilières.   |
| <b>Participations</b>            | désigne les instruments financiers, titres, droits ou avances en compte courant d'une ou plusieurs Société(s) du Portefeuille que le Fonds a acquis ou envisage d'acquérir, en contrepartie de ses investissements dans cette ou ces Société(s) du Portefeuille.   |
| <b>Parts</b>                     | désigne les Parts A <sub>1</sub> , les Parts A <sub>2</sub> , les Parts R <sub>1</sub> , les Parts R <sub>2</sub> , les Parts C et/ou les Parts I émises par le Fonds.   |
| <b>Parts A<sub>1</sub></b>       | est défini à l'Article 6.3.2.  |
| <b>Parts A<sub>2</sub></b>       | est défini à l'Article 6.3.2.  |
| <b>Parts C</b>                   | est défini à l'Article 6.3.2.  |
| <b>Parts I</b>                   | est défini à l'Article 6.3.2.  |
| <b>Parts R<sub>1</sub></b>       | est défini à l'Article 6.3.2.  |
| <b>Parts R<sub>2</sub></b>       | est défini à l'Article 6.3.2.  |
| <b>Parts de Remploi</b>          | désigne les Parts que peut émettre le Fonds sur décision de la Société de Gestion quand le Fonds procède à une distribution aux Porteurs de Parts A <sub>1</sub> , A <sub>2</sub> , R <sub>1</sub> , R <sub>2</sub> ou I personnes physiques ayant opté pour le emploi selon les modalités décrites à l'Article 3.7.   |
| <b>Parts Proposées</b>           | est défini à l'Article 8.2.2.  |
| <b>Période d'Indisponibilité</b> | est défini à l'Article 9.3.  |
| <b>Période de Remploi</b>        | désigne la période pendant laquelle les Porteurs de Parts A <sub>1</sub> , Parts A <sub>2</sub> , Parts R <sub>1</sub> , Parts R <sub>2</sub> et Parts I personnes physiques, résidentes fiscales en France, qui veulent bénéficier de l'exonération d'impôt sur le revenu peuvent opter pour le emploi automatique dans le Fonds des produits et des avoirs distribués, tel que défini à l'Article 3.7. |
| <b>Période de Souscription</b>   | désigne la période durant laquelle des investisseurs peuvent souscrire des Parts A <sub>1</sub> ,  |

A<sub>2</sub>, R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>, C et/ou I du Fonds, selon les modalités de l'Article 7.

**Personne Indemnisée**

est défini à l'Article 28.

**Personne Morale**

désigne toute société ou autre personne morale, groupement, association, trust, organisme de placement collectif ou autre entité, quelle que soit sa forme ou sa nature juridique, ainsi que son lieu d'établissement, d'immatriculation ou de résidence.

**PME**

désigne une petite ou moyenne entreprise telles que définies à l'article 41 DGA, I-2° de l'annexe III au Code Général des Impôts, à savoir, à la date d'investissement par le Fonds, (i) une petite ou moyenne entreprise au sens de l'annexe I au règlement (CE) n° 800/2008 de la Commission du 6 août 2008 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché commun en application des articles 87 et 88 du traité (règlement général d'exemption par catégorie), (ii) dont les titres ne sont admis aux négociations ni sur un marché réglementé d'instruments financiers français ou étranger, ni sur un marché non réglementé d'instruments financiers d'un Etat qui n'est pas partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

**Politique d'Investissement du Fonds**

désigne la politique d'investissement du Fonds définie à l'Article 4.2.

**Portage**

désigne l'opération permettant de substituer temporairement une Personne Morale ou une entité d'investissement (pouvant le cas échéant être le Fonds) à une autre Personne Morale ou à une autre entité (pouvant le cas échéant être le Fonds), appelée à être ultérieurement le détenteur de tout ou partie de la participation objet du portage dans les conditions prévues à l'Article 5.6.

**Porteur de Parts A<sub>1</sub>**

désigne toute Personne Morale ou personne physique qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en souscrivant les Parts A<sub>1</sub> ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts A<sub>1</sub>.

**Porteur de Parts A<sub>2</sub>**

désigne toute Personne Morale ou personne physique qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en

|   |   |
|---|---|
|   | souscrivant les Parts A <sub>2</sub> ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts A <sub>2</sub> .  |
| <b>Porteur de Parts C</b>               | désigne toute Personne Morale ou personne physique qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en souscrivant les Parts C ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts C.  |
| <b>Porteur de Parts I</b>               | désigne toute Personne Morale ou personne physique qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en souscrivant les Parts I ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts I.  |
| <b>Porteur de Parts R<sub>1</sub></b>   | désigne toute Personne Morale ou personne physique qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en souscrivant les Parts R <sub>1</sub> ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts R <sub>1</sub> .   |
| <b>Porteur de Parts R<sub>2</sub></b>   | désigne toute Personne Morale ou personne physique qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en souscrivant les Parts R <sub>2</sub> ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts R <sub>2</sub> .   |
| <b>Premier Jour de Souscription</b>     | désigne toute décidée par la Société de Gestion et communiquée aux Investisseurs.   |
| <b>Prestations de Services</b>          | désigne les prestations de services relatives aux prestations de montage, d'ingénierie financière, de stratégie industrielle, de fusion et acquisition, d'introduction en bourse, etc.  |
| <b>Produits et Plus-Values du Fonds</b> | désigne la somme (i) des bénéfices ou pertes d'exploitation à savoir la différence entre les produits (intérêts, dividendes, et tous produits autres que les produits de cession) et les charges (notamment les Frais de Constitution, Commission de Gestion (à l'exception des Parts C qui ne supportent pas de Commission de Gestion), rémunération du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, du Délégué et tous autres frais relatifs à la gestion du Fonds tels que définis à l'Article 20), constatée depuis la Date de Constitution jusqu'à la date du calcul et (ii) des plus ou moins-values réalisées sur la cession des investissements du portefeuille depuis la Date de Constitution jusqu'à la date du calcul et (iii) des plus ou moins-values latentes sur les investissements |

|   |   |
|---|---|
|   | du portefeuille, ces plus ou moins-values latentes étant déterminées sur la base de la valorisation des actifs comme il est précisé à l'Article 11.1 à la date du calcul.   |
| <b>Produits de Trésorerie</b>   | est défini à l'Article 4.7.   |
| <b>Quota Fiscal</b>   | est défini à l'Article 3.5.   |
| <b>Quota Juridique</b>  | est défini à l'Article 3.4.   |
| <b>Quota Emploi</b>   | est défini à l'Article 3.8.1.   |
| <b>Règlement</b>  | désigne le présent règlement du Fonds, et ce inclus ses Annexes.  |
| <b>Règlement de Déontologie</b>   | est défini à l'Article 5.1.1.   |
| <b>Règlement Disclosure</b>   | désigne le Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.   |
| <b>Réserve Fiscale</b>  | est défini à l'Article 9.3.   |
| <b>Revenu Distribuable</b>  | est défini à l'Article 24.1.2.  |
| <b>Revenu Prioritaire A<sub>1</sub> / A<sub>2</sub> / R<sub>1</sub> / R<sub>2</sub> / I</b> | désigne pour chaque catégorie de Parts A <sub>1</sub> , Parts A <sub>2</sub> , Parts R <sub>1</sub> , Parts R <sub>2</sub> et Parts I, le montant obtenu en appliquant un intérêt au taux annuel de sept pour cent (7%), calculé sur une base de 365 jours, au montant positif du Cashflow Cumulé de chaque catégorie de Parts A <sub>1</sub> , Parts A <sub>2</sub> , Parts R <sub>1</sub> , Parts R <sub>2</sub> et Parts I calculé quotidiennement et pour la première fois au Premier Jour de Souscription. |
| <b>Société D</b>  | est défini à l'Article 3.5.2.   |
| <b>Société de Gestion</b>   | désigne <b>Foncière Magellan</b> , la société de gestion du portefeuille du Fonds.  |
| <b>Société Holding</b>  | est défini à l'Article 3.5.3.   |
| <b>Société du Portefeuille</b>  | désigne toute société ou autre entité quel que soit le lieu où celui-ci est établi, constitué ou résident, dans lequel le Fonds détient un Investissement.  |
| <b>Société Mère</b>   | désigne une Personne Morale ou une autre entité est la société mère d'une Personne Morale si, directement ou indirectement, elle :  |



1. détient la majorité des droits de vote de cette Personne Morale, ou
2. est actionnaire, membre ou associé de cette Personne Morale et a le droit de nommer son gérant, son président, la majorité des membres de son conseil d'administration ou la majorité des membres de son conseil de surveillance, selon le cas, ou
3. est actionnaire, membre ou associé de cette Personne Morale et contrôle, seule ou en vertu d'un accord avec d'autres actionnaires ou associés, la majorité des droits de vote de cette Personne Morale ou a le droit de nommer son gérant, son président, la majorité des membres de son conseil d'administration ou la majorité des membres de son conseil de surveillance, selon le cas.

**Société R**

est défini à l'Article **3.8.2**.

**Sommes Distribuables**

est défini à l'Article **24.1**.

**Souscription Libérée**

désigne, à une date donnée, pour une Part, ou une catégorie de Parts, ou l'ensemble des Parts, le montant de la quote-part appelée et libérée de la valeur d'origine de cette ou ces Parts. Le montant de cette quote-part est égal à la valeur d'origine de la ou des Parts considérée(s) (hors Droits d'Entrée) multipliée par le pourcentage effectivement appelé et libéré à cette date.

**Structure Liée**

désigne (i) toute entreprise ou entité (autre que le Fonds, les Fonds Liés ou les Sociétés du Portefeuille) gérée ou conseillée par la Société de Gestion, (ii) toute entreprise contrôlée par la Société de Gestion de manière exclusive ou conjointe au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce, (iii) toute entreprise contrôlant la Société de Gestion de manière exclusive ou conjointe au sens de ce même article L. 233-16 du Code de Commerce, (iv) toute entreprise filiale de la Société Mère de la Société de Gestion, (v) toute entreprise avec laquelle la Société de Gestion a des mandataires sociaux ou des dirigeants communs et qui exercent des fonctions de

gestion de participations pour le compte de l'entreprise, ou de gestion de portefeuille pour compte de tiers, ou de gestion d'organismes de placements collectifs ou de conseil en investissement.

**Transfert**

désigne le transfert de propriété par un Investisseur, de tout ou partie de ses Parts du Fonds, sous quelque forme que ce soit, et notamment, sans que cette soit limitative, par vente, cession, transfert, échange, apport, nantissement, charge, convention de croupier, affectation en sûreté, ou transmission universelle de patrimoine.

**TVA**

désigne la taxe sur la valeur ajoutée.

**U.S. Code**

désigne le *United States Internal Revenue Code of 1986*.

**Valeur Liquidative**

est défini à l'Article 11.

**1.2 Interprétation**

**1.2.1** Dans le présent Règlement, une référence à :

- (i) toute loi ou réglementation en vigueur à la Date de Constitution inclut les références à tout amendement, modification, extension, consolidation, remplacement ou re-promulgation de ces dispositions (intervenu avant ou après la Date de Constitution) ainsi qu'à tout règlement, décret, ordonnance ou à toute autre législation ou réglementation adoptée conformément à ces dispositions,
- (ii) le singulier inclut le pluriel et vice versa selon le contexte,
- (iii) un document est une référence à ce document tel que modifié et/ou mis à jour,
- (iv) un Article ou une Annexe, sauf indication contraire, est une référence à une Article ou une Annexe du Règlement.

**1.2.2** Les Annexes font partie intégrante du Règlement.

**1.3 Modification des textes applicables**

Dans le cas où l'un des textes visé au présent Règlement ou applicable au Fonds est modifié, (i) toute nouvelle disposition d'application impérative est automatiquement appliquée et (ii) toute nouvelle disposition (non impérative) applicable au Fonds peut être appliquée par la Société de Gestion, ces nouvelles dispositions visées aux (i) et (ii) ci-dessus, étant alors intégrées dans le Règlement sans qu'il soit nécessaire de soumettre cette modification du Règlement à l'approbation des Investisseurs.

**TITRE II**  
**DENOMINATION – INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES**

**2. DENOMINATION**

Le présent fonds professionnel de capital investissement a pour dénomination :

**Immobilier de Demain**

Cette dénomination est suivie des mentions suivantes : « fonds professionnel de capital investissement - articles L. 214-159 et suivants du Code Monétaire et Financier »

**Société de Gestion**

**Foncière Magellan**

3, rue Anatole de la Forge 75017 - Paris

N° d'agrément : GP-14000048

La Société de Gestion bénéficie d'un agrément en qualité d'AIFM.

**Dépositaire**

**Oddo BHF SCA**

12, boulevard de la Madeleine 75009 - Paris

**Commissaire aux Comptes**

**KPMG S.A.**

Tour Eqho - 2 avenue Gambetta 92066 - Paris la Défense

**Délégataire**

**BDO Real Estate SAS**

2 bis boulevard Euroméditerranée 13002 - Marseille

**3. INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES**

**3.1 Forme juridique**

Le Fonds, constitué sous la forme d'un fond commun de placement, qui n'a pas la personnalité morale, est une copropriété constituée principalement d'instruments financiers et de parts de SARL autorisées par les dispositions des articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code Monétaire et Financier, constituée sous la forme d'un fonds professionnel de capital investissement de droit français, régi notamment par les articles L. 214-159 et suivants du Code Monétaire et Financier et les articles 423-37 et suivants du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

**3.2 Constitution et durée**

**3.2.1** Selon les dispositions de l'article D. 214-32-13 du Code Monétaire et Financier, à la Date de Constitution du Fonds, le montant minimum des actifs que le Fonds doit réunir est de trois cent mille (300.000) Euros.

**3.2.2** Une fois que ce montant minimum a été versé sur le compte du Fonds ouvert auprès du Dépositaire, le Dépositaire fournira un certificat de dépôt des fonds à la Société de Gestion.

## Immobilier de Demain

- 3.2.3** Ledit certificat établit la date de constitution du Fonds (la « **Date de Constitution** »), et spécifie le montant payé en numéraire sur compte du Fonds.
- 3.2.4** Le Fonds est créé pour une durée de six (6) ans à compter de la Date de Constitution sauf dans les cas de dissolution anticipée visés à l'Article **26**.
- 3.2.5** Afin notamment de permettre la liquidation de tous les Investissement effectués, la durée du Fonds pourra être prorogée par la Société de Gestion pour deux (2) périodes successives d'un (1) an chacune (la « **Durée** »).
- 3.2.6** La Société de Gestion porte toute prorogation de la Durée du Fonds à la connaissance du Dépositaire et des Investisseurs au moins un (1) mois avant sa prise d'effet.

### **3.3 Responsabilité limitée**

- 3.3.1** Conformément à l'article L. 214-24-39 du Code Monétaire et Financier, les Investisseurs ne sont tenus des dettes de la copropriété qu'à concurrence de l'Actif du Fonds et proportionnellement à leur quote-part.
- 3.3.2** En souscrivant aux Parts du Fonds ou en les acquérant, les Investisseurs prennent l'engagement irrévocable de répondre aux Appels de Fonds dans la limite du montant de leur Engagement et, le cas échéant, de verser en sus le Droits d'Entrée applicable.

### **3.4 Quota Juridique**

- 3.4.1** Conformément aux dispositions des articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code Monétaire et Financier, l'Actif du Fonds doit être constitué, pour cinquante pour cent (50%) au moins de titres associatifs, de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés, qui ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers ou, par dérogation à l'article L. 214-24-34 du Code Monétaire et Financier, de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans l'Etat où elles ont leur siège (le « **Quota Juridique** »).
- 3.4.2** L'Actif du Fonds peut également comprendre :
- (a) dans la limite de quinze pour cent (15%), des avances en compte courant consenties pour la durée de l'Investissement réalisé, à des sociétés dans lesquelles le Fonds détient une participation. Ces avances sont prises en compte pour le calcul du Quota Juridique lorsqu'elles sont consenties à des sociétés remplissant les conditions pour être retenues dans le Quota Juridique,
  - (b) des droits représentatifs d'un placement financier dans une Entité. Ces droits ne sont retenus dans le Quota Juridique qu'à concurrence du pourcentage d'investissement direct ou indirect de l'actif de l'Entité concernée dans les sociétés éligibles au Quota Juridique.
- 3.4.3** Sont également pris en compte pour le calcul du Quota Juridique dans la limite de vingt pour cent (20%) de l'Actif du Fonds :
- (a) les titres de capital, ou donnant accès au capital, admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen, émis par des sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à cent cinquante (150) millions d'Euros. La capitalisation boursière est évaluée selon la moyenne des cours d'ouverture des soixante (60) jours de bourse précédant

## Immobilier de Demain

celui de l'investissement. Les modalités d'application de cette évaluation notamment en cas de première cotation ou d'opération de restructuration d'entreprises sont arrêtées par la réglementation,

- (b) les titres de créance, autres que ceux mentionnés à l'Article **3.4.1**, émis par des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers, ou les titres de créance émis par des sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans l'Etat où elles ont leur siège, ou des créances sur ces entités.

**3.4.4** Lorsque les titres d'une Société du Portefeuille sont admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers, ils continuent à être pris en compte dans le Quota Juridique pendant une durée de cinq (5) ans à compter de leur admission. Ce délai de cinq (5) ans n'est toutefois pas applicable si les titres de ladite Société du Portefeuille admis à la cotation répondent aux conditions énoncées au paragraphe précédent à la date de cette cotation et si le Fonds respecte, compte tenu de ces titres, la limite de vingt pour cent (20%) mentionnée au paragraphe précédent.

**3.4.5** Le Quota Juridique doit être respecté au plus tard à compter de la Date Comptable du deuxième (2<sup>ème</sup>) Exercice Comptable et au minimum jusqu'à la Date Comptable du cinquième (5<sup>ème</sup>) Exercice Comptable.

**3.4.6** Les modalités de calcul du Quota Juridique, et notamment la définition du numérateur et du dénominateur, résultent des dispositions réglementaires applicables.

**3.4.7** Lorsque des titres inclus dans le Quota Juridique font l'objet d'une cession, les titres cédés sont réputés maintenus à l'Actif du Fonds pour leur prix de souscription ou d'acquisition pour l'appréciation du Quota Juridique pendant deux (2) ans à compter de la date de la cession.

## 3.5 Quota Fiscal

**3.5.1** Pour permettre, le cas échéant, à certains Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> et Parts I résidents fiscaux français de bénéficier des régimes de faveur avantages fiscaux prévus par le Code Général des Impôts, le Fonds respectera également un quota fiscal de cinquante pour cent (50%) défini à l'article 163 quinquies B du Code Général des Impôts (le « **Quota Fiscal** »).

**3.5.2** Cet article dispose qu'outre les conditions prévues aux articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code Monétaire et Financier, les titres pris en compte dans le Quota Juridique doivent, pour être pris en compte dans le Quota Fiscal, être émis par des sociétés (les « **Société(s) D** ») :

- (i) ayant leur siège dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale,
- (ii) qui exercent une activité mentionnée à l'article 34 du Code Général des Impôts (commerciale, industrielle ou artisanale), et
- (iii) qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France.

**3.5.3** Sont également pris en compte, pour le calcul du Quota Fiscal :

- (a) les titres pris en compte dans le Quota Juridique émis par des sociétés (les « **Société(s) Holding** ») :

## Immobilier de Demain

- (i) ayant leur siège dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale,
- (ii) qui sont passibles de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou en seraient passibles dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France, et
- (iii) qui ont pour objet principal de détenir des participations financières.

Les titres émis par des Sociétés Holding sont alors retenus dans le Quota Fiscal (et pour le calcul de la limite de vingt pour cent (20%) prévue au III de l'article L. 214-28 du Code Monétaire et Financier) à concurrence du pourcentage d'investissement direct ou indirect, au travers d'autres Sociétés Holding, de leur actif dans des Sociétés D, et

- (b) les droits représentatifs d'un placement financier dans une Entité constituée dans un Etat membre de l'Union européenne, ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Ces droits sont retenus dans le Quota Fiscal (et pour le calcul de la limite de vingt pour cent (20%) prévue au III de l'article L. 214 28 du Code Monétaire et Financier) à concurrence du pourcentage d'investissement direct ou indirect, au travers de Sociétés Holding, de leur actif dans des Sociétés D.

### 3.6 Autres limites d'investissements

Le Fonds n'est pas tenu de respecter des ratios de division de risques ou d'emprises concernant ses investissements dans les Sociétés du Portefeuille.

Toutefois, le Fonds doit respecter les règles suivantes :

- l'Actif du Fonds ne peut être employé qu'à cinquante pour cent (50%) au plus en titres ou droits d'un même OPCVM ou d'un même FIA mentionné au 1° de l'article R. 214-205 I du Code Monétaire et Financier,
- le Fonds ne peut détenir plus de dix pour cent (10%) des actions ou parts d'un même OPCVM ou d'un même FIA mentionné au 2° de l'article R. 214-205 I du Code Monétaire et Financier.

### 3.7 Aspects fiscaux concernant les personnes physiques résidents fiscaux en France

**3.7.1** En application des dispositions du Code Général des Impôts, un investisseur personne physique résident fiscal français qui souhaiterait bénéficier de l'exonération de l'impôt sur le revenu français à raison des sommes ou valeurs auxquelles lui donne droit ses Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I, devra :

- souscrire (et non acquérir) les Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I,
- prendre l'engagement, lors de la souscription de ses Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I, de les conserver pendant cinq (5) ans à compter de leur souscription (la « **Période de Remploi** »),

## Immobilier de Demain

- opter, lors de la souscription de ses Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I, pour le réinvestissement immédiat dans le Fonds des sommes ou valeurs que celui-ci distribue pendant la Période de Remploi,
- ne pas détenir seul ou avec son conjoint, leurs ascendants et descendants, ensemble, directement ou indirectement, plus de vingt-cinq pour cent (25%) des droits dans les bénéficiaires de sociétés dont les titres figurent à l'actif du Fonds ou avoir détenu ce montant au cours des cinq années précédant la souscription des parts du Fonds.

**3.7.2** Les distributions faisant l'objet d'un emploi dans le Fonds sont investies dans des Produits de Trésorerie.

**3.7.3** L'option pour le emploi des distributions est définitive. Les produits et avoirs distribués réinvestis dans le Fonds constituent un élément de l'Actif du Fonds.

**3.7.4** Cet élément dénommé « **Actif de Remploi** » comprend le montant des produits et avoirs ainsi réinvestis immédiatement dans le Fonds augmenté des produits et plus-values générés par le placement des fonds correspondant dans des Produits de Trésorerie, diminué le cas échéant des frais et autres éléments de passif généré par ce placement.

**3.7.5** Le réinvestissement dans le Fonds des produits et des avoirs est effectué, au choix de la Société de Gestion soit :

- (a) par le blocage des sommes correspondantes sur un compte de tiers ouvert à cet effet, au nom de chaque Porteur de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I résident fiscal français ayant opté lors de la souscription de ses Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I, selon le cas, pour le emploi, dans les livres du Fonds, ou
- (b) par l'émission de parts dites « **Parts de Remploi** ».

**3.7.6** En cas de non-respect de l'un de ces engagements ou conditions, les revenus précédemment exonérés sont ajoutés au revenu imposable du Porteur de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I résident fiscal français et les plus-values exonérées sont imposées selon le régime de droit commun.

**3.7.7** Toutefois, l'exonération demeure en cas de manquement du fait de la rupture de l'engagement de conservation des Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I lorsque le Porteur de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I résident fiscal français ou son conjoint se trouve dans l'une des quatre situations suivantes : invalidité, décès, départ ou mise à la retraite, licenciement.

**3.7.8** Par ailleurs, en application des dispositions du Code Général des Impôts, le régime d'exonération des plus-values réalisées par le Fonds (distribuées ou non aux Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I en application des dispositions susvisées), est conditionnée au fait qu'aucune personne physique agissant directement ou par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie ne possède plus de dix pour cent (10%) des Parts du Fonds.

## 3.8 Quota Remploi

**3.8.1** Sous réserve que toutes les conditions de ce régime soient par ailleurs remplies, afin de permettre aux personnes physiques résidents fiscaux français, contrôlant des sociétés ayant souscrit (et non acquis) des Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> ou Parts I, de bénéficier du régime du report d'imposition en cas d'apport-cession de titres prévu à l'article 150-0 B ter du Code Général des

## Immobilier de Demain

Impôts, le Fonds s'engage, conformément à l'option prise par ces investisseurs dans leur Bulletin de Souscription, à respecter le quota d'investissement mentionné au d du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts dans sa version en vigueur au Premier Jour de Souscription (le « **Quota Remploi** »).

**3.8.2** Conformément au d du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, le Quota Remploi est respecté sous réserve que l'actif du Fonds soit composé à hauteur d'au moins soixante-quinze pour cent (75%) par des parts ou actions (donc hors titres donnant accès au capital notamment) reçues en contrepartie de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de sociétés (donc hors opérations secondaires) qui :

- (i) exercent une activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du Code Général des Impôts, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière (à l'exclusion des activités de gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier),
- (ii) sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France, et
- (iii) détiennent leur siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

(ci-après, les « **Sociétés R** »).

**3.8.3** Sont également éligibles au Quota Remploi, les parts ou actions acquises (donc dans le cadre d'opérations secondaires) de Sociétés R lorsque leur acquisition en confère le contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts ou lorsque le Fonds est partie à un pacte d'associés ou d'actionnaires et détient plus d'un quart (1/4) du capital et des droits de vote de la Société R concernée par le pacte à l'issue de l'acquisition.



### TITRE III ORIENTATION DE GESTION DU FONDS

#### 4. ORIENTATION DE LA GESTION DU FONDS

##### 4.1 Objet du Fonds

Le Fonds a pour objet principal la prise de participation dans des Sociétés du Portefeuille dont l'objet est à titre principal de réaliser en France des activités de marchand de biens.

##### 4.2 Politique d'Investissement du Fonds

**4.2.1** L'objectif de gestion du Fonds est la réalisation de plus-values en investissant dans des sociétés de droit français ayant un potentiel de croissance par la réalisation d'opérations immobilières.

**4.2.2** Plus précisément, le Fonds constituera un portefeuille de Participations :

(a) à titre principal, dans des sociétés exerçant une activité de marchand de biens telle que :

- i. l'activité de détention, à court ou moyen terme, d'actifs immobiliers nécessitant un travail d'*asset management* tel que la rénovation et la relocation d'ensembles immobiliers en vue de créer de la valeur lors de la revente d'immeubles, ou
- ii. l'activité d'achat d'immeubles vacants neufs ou en VEFA, en vue de leur revente après mise en location ;

(b) à titre accessoire, dans :

- i. des sociétés ayant une activité commerciale liée au secteur de l'immobilier (tel que par exemple des activités de *co-working*, administration de biens, promotion immobilière, etc.), ou
- ii. des sociétés foncières non cotées.

**4.2.3** Les projets des Sociétés du Portefeuille sont mis en œuvre par des tiers ou, le cas échéant, par la Société de Gestion agissant en tant que mandataire social ou prestataire du véhicule.

##### 4.3 Stratégie d'Investissement du Fonds

**4.3.1** Le Fonds aura vocation à réaliser des prises de participations majoritaires ou minoritaires, directement ou indirectement, notamment au travers de structures gérées par la Société de Gestion, au capital de Sociétés du Portefeuille dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers et qui réaliseront des opérations immobilières.

**4.3.2** La participation du Fonds dans les Sociétés du Portefeuille sera généralement comprise entre un (1.000.000) million d'Euros et trente (30.000.000) millions d'Euros.

**4.3.3** Les Sociétés du Portefeuille mèneront leurs opérations en France, dans les grandes métropoles régionales et en Ile de France.

##### 4.4 Restrictions d'Investissement du Fonds

Le Fonds n'investira pas ou ne fournira pas de financement sous quelque forme que ce soit, à des sociétés ou à des entités dont l'activité économique n'est pas liée au secteur de l'immobilier.

#### **4.5 Information sur les principes environnementaux, sociaux et de gouvernance**

Conformément à l'article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier, une information sur les principes ESG de la Société de Gestion est publiée sur le site internet de la Société de Gestion (<https://www.fonciere-magellan.com/informations-reglementaires>).

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et a été classé comme « Article 8 » au sens Règlement Disclosure.

Les informations obligatoires au titre de cette catégorisation figurent en **ANNEXE 3**.

#### **4.6 Réinvestissements par le Fonds**

Le Fonds pourra réinvestir tout ou partie des montants reçue par le Fonds au titre de la réalisation, de la cession ou du remboursement de tout ou partie d'un Investissement et, le cas échéant, tout produit reçu par le Fonds d'un Investissement (dividendes, intérêts, etc.) ou de Produits de Trésorerie.

#### **4.7 Produits de Trésorerie**

La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourra investir (i) tout montant appelé en l'attente de la réalisation d'un Investissement, (ii) toute somme provenant d'un Investissement réalisé en l'attente d'une distribution aux Investisseurs ou d'un réinvestissement conformément à l'Article **4.6** ainsi que (iii) tout montant conservé dans la Réserve Fiscale ou au titre de l'obligation de emploi mentionnée à l'Article **3.7** dans des OPC monétaires, obligataires ou diversifiés et/ou des produits monétaires et titres de créances ou assimilés (les « **Produits de Trésorerie** »), dans les conditions et limites du programme d'activité de la Société de Gestion, tel qu'approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### **4.8 Endettement**

A la Date de Constitution, le Fonds ne prévoit pas d'avoir recours à des emprunts d'espèces pour financer l'acquisition des Participations.

Le Fonds pourra, dans le cadre de la gestion des Participations, procéder à des emprunts d'espèces. Le montant total des emprunts d'espèces du Fonds ne peut pas excéder, conformément à la réglementation, un montant égal à trente pour cent (30%) de l'Actif du Fonds, qui sera apprécié dans les conditions prévues aux articles 7 et 8 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.

En outre, les sociétés dans lesquelles le Fonds investit peuvent avoir recours dans le respect de la réglementation applicable, à des emprunts bancaires ou non bancaires ainsi que tout autre endettement et engagement hors-bilan nécessaires à la conduite de leurs activités, étant rappelé que, conformément à la réglementation, la Société de Gestion n'inclut pas, dans le calcul de l'effet de levier visé ci-dessus, l'exposition existant au niveau de ces sociétés.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts d'espèces par le Fonds seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'OCDE.

Ces emprunts d'espèces seront souscrits aux taux et conditions de marché.

#### **4.9 Couverture**

## **Immobilier de Demain**

La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourra conclure des contrats d'option, des contrats à terme, des contrats d'échange ou investir dans des instruments de couverture similaires, dans le but notamment de couvrir des risques de change ou de taux d'intérêt liés à ses Investissements ou aux revenus issus de ces Investissements dans les conditions et limites du programme d'activité de la Société de Gestion, tel qu'approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers pour réaliser ce type d'opération.

### **4.10 Garanties et sûretés**

- 4.10.1** La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourra conclure, conformément aux dispositions de l'article R. 214-205 du Code Monétaire et Financier, avec des tiers des conventions relatives à la gestion des Investissements et comportant des engagements contractuels autres que de livraison (telles que des garanties d'actifs et de passif accordées notamment au cessionnaire de titres de Sociétés du Portefeuille), ainsi que des conventions octroyant à des tiers tout droit portant sur l'Actif du Fonds, y compris des sûretés personnelles ou réelles, dans la limite du montant du plus élevé entre l'Engagement Global et l'Actif Net, et pour une durée n'excédant jamais la Durée du Fonds, à la condition que le montant des engagements correspondants du Fonds soit déterminé ou déterminable.
- 4.10.2** La Société de Gestion tient à la disposition des Investisseurs une liste de ces engagements indiquant leur nature et leur montant.

**TITRE IV  
PRINCIPES ET REGLES MIS EN PLACE POUR PRESERVER LES INTÉRÊTS DES  
INVESTISSEURS**

**5. REGLES DE DEONTOLOGIE**

**5.1 Application du Règlement de Déontologie**

- 5.1.1** Les principes et règles décrits ci-dessous sont inspirés du règlement de déontologie applicable aux sociétés de gestion de portefeuille intervenant dans le capital-investissement, établi par France Invest et l'Association Française de la Gestion financière (AFG) (le « **Règlement de Déontologie** »).
- 5.1.2** Dans l'hypothèse où le Règlement de Déontologie viendrait à établir de nouveaux principes plus contraignants que ceux prévus dans le Règlement, la Société de Gestion devra les appliquer au Fonds, dans la mesure où ces nouveaux principes seraient d'application impérative, sans qu'il soit nécessaire de modifier le Règlement ou sans qu'il soit nécessaire de consulter les Investisseurs pour modifier le Règlement.
- 5.1.3** Tout nouveau principe plus contraignant que ceux prévus dans le Règlement du Fonds qui ne serait pas d'application impérative pour le Fonds pourra être appliqué par le Fonds, sur décision de la Société de Gestion, sous réserve d'en informer les Investisseurs dans le prochain rapport annuel du Fonds.

**5.2 Critères de répartition des investissements entre le Fonds, les Fonds Liés et les Structures Liées**

- 5.2.1** Tout investissement potentiel et éligible à la Politique d'Investissement du Fonds sera analysé et - en cas de validation - attribué en exclusivité au profit du Fonds, étant précisé que si la Société de Gestion gèrait ou devait gérer des Fonds Liés ou si un co-investissement avec une Structure Liée est envisagée, alors le Fonds pourra co-investir aux côtés du ou des Fonds Liés et/ou de ou des Structures Liées notamment dans l'un des cas suivants :
- (a) l'investissement d'un seul véhicule ne permettrait pas de respecter les règles de dispersion des risques d'un des véhicules,
  - (b) le Fonds ne pourrait pas effectuer l'investissement en totalité (au regard notamment des ratios juridiques et/ou fiscaux qui lui sont applicables, du solde de sa trésorerie disponible, de sa durée de vie, etc.) ou si la Société de Gestion estime qu'il n'est pas dans l'intérêt des Investisseurs du Fonds, tel que raisonnablement déterminé par la Société de Gestion, de réaliser l'investissement en totalité (surexposition à un secteur d'activité, actif cible trop important, à une zone géographique, etc.),
  - (c) la procédure d'allocation de la Société de Gestion ne permet pas d'affecter la Société du Portefeuille au Fonds, au Fonds Lié ou à la Structure Liée.
- 5.2.2** La Société de Gestion affecte les projets entre des Fonds Liés et Structures Liées conformément aux règles d'affectation prévues dans son programme d'activité et en suivant les règles édictées par ses procédures de gestion des conflits d'intérêts.

**5.3 Co-Investissements du Fonds aux côtés de Structures Liées et de Fonds Liés**

## **Immobilier de Demain**

- 5.3.1** Chaque co-investissement du Fonds sera effectué à des termes et conditions équivalents et de manière concomitante à l'investissement des Fonds Liés et/ou des Structures Liées, à l'entrée comme à la sortie, tout en prenant en compte les situations particulières et les contraintes du Fonds et des Fonds Liés et/ou des Structures Liées concernées (notamment, situation au regard des ratios réglementaires, soldes de trésorerie disponibles, période de vie des Fonds Liés et/ou des Structures Liées concernés et du Fonds, stratégie des Fonds Liés et/ou des Structures Liées concernés et du Fonds, opportunité de sortie conjointe, incapacité à signer une garantie de passif, etc.).
- 5.3.2** Le Fonds et les Fonds Liés et/ou des Structures Liées participant à un co-investissement ou à un co-désinvestissement supporteront leur quote-part des dépenses d'investissement et de cession qui n'auront pas été pris en charge par l'entreprise dans laquelle le co-investissement est réalisé.
- 5.3.3** La Société de Gestion relate dans son rapport de gestion annuel ou son rapport semestriel les conditions de réalisation de ces opérations.

### **5.4 Investissement du Fonds dans une société dans laquelle une Structure Liée est déjà investisseur**

- 5.4.1** La Société de Gestion ne peut réaliser un nouvel investissement dans une société par le Fonds ou une Structure Liée au profit d'une société dans laquelle le Fonds ou une Structure Liée est déjà actionnaire, que si un ou plusieurs investisseur(s) tiers intervienne(nt) au nouveau tour de table pour un montant significatif (au minimum trente pour cent (30%) du tour de table concerné). Pour éviter tout doute, un nouvel investissement désigne un investissement du Fonds dans une société dans laquelle le Fonds ou une Structure Liée, selon le contexte, a déjà investi directement ou indirectement. En revanche, n'est pas considéré comme un nouvel investissement, la réalisation d'investissements pour lesquels la Société de Gestion a conclu par écrit une lettre d'engagement, dans laquelle elle s'est engagée à réaliser ces investissements.
- 5.4.2** Dans ce cas, la participation du Fonds ou de la Structure Liée à l'opération est subordonnée à sa réalisation dans des conditions financières (avec un prix identique) et juridiques équivalentes à celles applicables au(x) dit(s) tiers, tout en tenant compte des situations particulières propres à chacun des intervenants à l'opération (notamment, réglementation juridique ou fiscale applicable, solde de trésorerie disponible, application des frais de portage, politique d'investissement ou incapacité à consentir des garanties d'actif et/ou de passif).
- 5.4.3** A défaut de participation au nouveau tour de table d'investisseurs tiers pour un montant significatif, la Société de Gestion doit faire appel à un expert indépendant pour valider les conditions de l'opération.
- 5.4.4** La Société de Gestion relate dans son rapport de gestion annuel ou son rapport semestriel les conditions de réalisation de ces opérations.

### **5.5 Transferts de participations hors hypothèses de Portage**

- 5.5.1** La Société de Gestion ne peut réaliser aucun transfert de Participations entre le Fonds et elle-même.
- 5.5.2** A l'exception des hypothèses de Portage visées à l'Article 5.6, le Fonds pourra (x) céder un Investissement à une Structure Liée ou (y) acquérir un Investissement auprès d'une Structure Liée uniquement si :

## **Immobilier de Demain**

- (i) une telle opération de cession ou d'acquisition est faite dans l'intérêt des Investisseurs du Fonds, et
- (ii) le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de la Société de Gestion a été consulté sur cette opération, et
- (iii) (a) un ou plusieurs experts indépendants ou le Commissaire aux Comptes s'est prononcé sur la valorisation de l'actif cédé ou acquis (selon, le cas) ou (b) un (ou plusieurs) investisseur(s) tiers indépendant(s) cède(nt) (ou acquiert (acquièrent), selon le cas) concomitamment une part de l'actif concerné pour le même prix que le Fonds.

**5.5.3** La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations conformément aux dispositions du Règlement de Déontologie.

### **5.6 Cas particulier du Portage**

**5.6.1** Le Fonds pourra (x) réaliser une opération de Portage (i.e. céder un Investissement) au profit d'une Structure Liée ou (y) être le bénéficiaire d'une opération de Portage (i.e. acquérir un Investissement) auprès d'une Structure Liée, uniquement si :

- (i) l'opération de Portage est motivée par le fait que le fonds (ou l'entreprise) acquéreur n'est pas encore constitué, et
- (ii) l'opération de Portage est réalisée au Coût d'Acquisition (auquel est ajouté le cas échéant, le coût du Portage).

**5.6.2** La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations conformément aux dispositions du Règlement de Déontologie.

### **5.7 Prestations de services**

**5.7.1** En aucun cas, les membres du personnel de la Société de Gestion agissant pour leur propre compte ne pourront réaliser des Prestations de Service rémunérées au profit du Fonds ou au profit de sociétés dans lesquelles le Fonds détient une Participation ou envisage de prendre une Participation.

**5.7.2** La Société de Gestion peut recevoir et conserver des Commissions de Conseil des Sociétés du Portefeuille dans lesquelles le Fonds détient une Participation ou envisage de prendre une Participation.

**5.7.3** La Société de Gestion doit mettre préalablement en concurrence plusieurs prestataires ou sélectionner un prestataire dont la notoriété et la réputation sont conformes au secteur, lorsqu'elle souhaite faire réaliser une Prestation de Service significative au profit du Fonds ou au profit d'une société dans laquelle le Fonds détient une Participation, dès lors que l'un des prestataires pressenti est un prestataire externe (personne physique, morale, une entreprise liée à la Société de Gestion au sens de l'article R. 214-43 du Code Monétaire et Financier).

**5.7.4** Si le prestataire retenu est une Structure Liée, le rapport de gestion annuel indique, dans la limite des diligences nécessaires qu'aura effectuées la Société de Gestion pour recueillir ces informations, l'identité dudit prestataire et le montant global facturé.

**5.7.5** Dans le cas où la Société de Gestion serait liée à un établissement de crédit (au sens de l'article R. 214-43 du Code Monétaire et Financier) intervenant dans le financement des activités du Fonds

## **Immobilier de Demain**

ou des sociétés dans lesquelles il détient une Participation, elle devra mentionner dans son rapport de gestion annuel, l'existence d'opérations de crédit réalisées avec cet établissement de crédit.

**5.7.6** Le rapport de gestion annuel précise également si l'établissement concerné a apporté un concours à l'initiative de la Société de Gestion.

**5.7.7** A la Date de Constitution, la Société de Gestion n'est liée à aucun établissement de crédit.

### **5.8 Co-Investissements aux côtés du Fonds**

Ni la Société de Gestion, ni les salariés ou dirigeants de la Société de Gestion ne pourront co-investir aux côtés du Fonds, sauf le cas échéant, pour détenir des actions de garantie ou afin de prendre une participation symbolique dans les Participations.

## TITRE V ACTIFS ET PARTS

### 6. SOUSCRIPTIONS ET PARTS

#### 6.1 Conditions liées aux Investisseurs

- 6.1.1** La souscription ou l'acquisition des Parts du Fonds n'est ouverte qu'aux Investisseurs Avertis, étant précisé que la souscription, l'acquisition ou la détention de Parts du Fonds n'est pas admise pour des « *US Persons* » (telles que définies par la législation américaine).
- 6.1.2** La souscription de Parts C n'est ouverte, directement ou indirectement, qu'aux membres de l'Equipe de Gestion (y compris au travers de tout véhicule d'investissement à vocation patrimoniale), à la Société de Gestion, ou à toutes autres personnes physiques désignées par la Société de Gestion sous réserve qu'elles soient des Investisseurs Avertis.
- 6.1.3** La souscription et l'acquisition des Parts du Fonds est soumise à l'accord préalable de la Société de Gestion.
- 6.1.4** La souscription ou l'acquisition des Parts du Fonds entraîne de plein droit l'adhésion du souscripteur ou de l'acquéreur aux dispositions du Règlement.

#### 6.2 Respect des critères relatifs à l'éligibilité des Investisseurs

- 6.2.1** La Société de Gestion s'assure que les critères relatifs à l'éligibilité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont bien reçu l'information requise en application des II et III de l'article 423-49 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.
- 6.2.2** Aucune personne physique résidente fiscale en France, agissant directement ou par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie, ne peut détenir plus de dix pour cent (10%) des Parts du Fonds.

#### 6.3 Catégories de Parts et Droits d'Entrée

- 6.3.1** Les Investisseurs sont copropriétaires des actifs du Fonds.
- 6.3.2** Les droits des Investisseurs sont représentés par des Parts de six (6) catégories émises par le Fonds, conférant aux Investisseurs des droits différents :
- (a) les « **Parts A<sub>1</sub>** » sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale ou supérieure à cent mille (100.000) Euros et inférieure à cinq cent mille (500.000) Euros et (ii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droit d'Entrée), au paiement du Revenu Prioritaire A<sub>1</sub> et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'Article **9.2**,
  - (b) les « **Parts A<sub>2</sub>** » sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale ou supérieure à cinq cent mille (500.000) Euros et (ii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droit d'Entrée), au paiement du Revenu Prioritaire A<sub>2</sub> et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'Article **9.2**,



## Immobilier de Demain

- (c) les « **Parts R<sub>1</sub>** » sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale ou supérieure à cent mille (100.000) Euros et inférieure à cinq cent mille (500.000) Euros, (ii) dont la souscription est réservée aux Investisseurs souhaitant bénéficier du régime du report d'imposition en cas d'apport-cession de titres prévu à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts conformément aux dispositions de l'Article **3.8** et (iii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droit d'Entrée), au paiement du Revenu Prioritaire R<sub>1</sub> et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'Article **9.2**,
- (d) les « **Parts R<sub>2</sub>** » sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale ou supérieure à cinq cent mille (500.000) Euros, (ii) dont la souscription est réservée aux Investisseurs souhaitant bénéficier du régime du report d'imposition en cas d'apport-cession de titres prévu à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts conformément aux dispositions de l'Article **3.8** et (iii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droit d'Entrée), au paiement du Revenu Prioritaire R<sub>2</sub> et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'Article **9.2**,
- (e) les « **Parts C** » sont des parts de *carried interest* qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée, au paiement du Catch-up et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'Article **9.2**
- (f) les « **Parts I** » sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale ou supérieure à un million (1.000.000) d'Euros (ii) dont la souscription est réservée aux Investisseurs étant des établissements de crédit mentionnés à l'article L. 511-9 du Code Monétaire et Financier ou des entreprises d'investissement mentionnées à l'article L. 531-4 Code Monétaire et Financier et (iii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée, au paiement du Revenu Prioritaire I et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'Article **9.2**.

**6.3.3** Le prix de souscription des Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> et Parts I sera majoré au maximum des montants suivants (les « **Droits d'Entrée** ») :

- de maximum cinq (5%) pourcent de la valeur de nominale de la Part à titre de Droit d'Entrée non acquis au Fonds s'agissant des Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, et Parts R<sub>2</sub>, et
- de maximum deux (2%) pourcent de la valeur de nominale de la Part à titre de Droit d'Entrée non acquis au Fonds s'agissant des Parts I.

**6.3.4** Ces Droits d'Entrée ont vocation à être perçues par les distributeurs du Fonds ou à leur être rétrocédées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**6.3.5** Le Droit d'Entrée sera payé concomitamment aux libérations des Parts souscrites pour les Parts payant des Droits d'Entrée.

**6.3.6** Les Droits d'Entrée sont payés en addition à l'Engagement des Investisseurs et ne constituent donc pas un élément de l'actif du Fonds, et à ce titre, les Droits d'Entrées ne sont pas pris en compte pour la détermination des droits financiers des parts mentionnés aux Articles **9.1** et **9.2**.

## **Immobilier de Demain**

### **6.4 Nombre et valeur des Parts**

- 6.4.1** Les Parts ont une valeur nominale de mille (1.000€) Euros.
- 6.4.2** Chaque part de même catégorie correspond à une même fraction de l'Actif du Fonds.
- 6.4.3** Conformément à l'article 150-0 A du Code Général des Impôts, l'Engagement Global C représentera à tout moment, y compris pendant la Période de Souscription, un montant au moins égal à zéro virgule vingt-cinq pour cent (0,25%) de l'Engagement Global (en ce compris l'Engagement Global C) dès lors que conformément aux dispositions de l'article 41 DGA de l'annexe III au Code Général des Impôts, le Fonds a pour objet principal d'investir, directement ou indirectement dans des PME.
- 6.4.4** Les Parts pourront être fractionnées en millièmes.
- 6.4.5** Les stipulations du Règlement régissant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de Parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la Part qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations du Règlement relatives aux Parts s'appliquent aux fractions de Parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

### **6.5 Inscription**

- 6.5.1** Les Parts du Fonds sont inscrites sur une liste tenue par le Dépositaire. Cette inscription donne lieu à la délivrance d'une attestation nominative remise à chaque Investisseur sur demande.
- 6.5.2** Cette inscription est effectuée en principe au nominatif pur et comprend outre le nombre de parts et leur catégorie, a) la dénomination sociale, la forme sociale et le siège social de l'Investisseur personne morale, et b) le nom, le prénom, la date de naissance et l'adresse de l'Investisseur personne physique.
- 6.5.3** Cette inscription peut être effectuée en compte nominatif administré, si l'Investisseur a donné un mandat en ce sens à un établissement ayant la qualité d'intermédiaire financier habilité nommément désigné, soit dans le Bulletin de Souscription, soit ultérieurement par l'envoi au Dépositaire d'un document écrit signé de l'Investisseur et de l'intermédiaire financier habilité.

### **6.6 Objectif de levée**

La Société de Gestion a pour objectif de recueillir un Engagement Global de cinquante millions (50.000.00) d'Euros.

## **7. SOUSCRIPTIONS ET PAIEMENT DES PARTS**

### **7.1 Période de Souscription**

- 7.1.1** Un Investisseur réalise la souscription de Parts du Fonds en signant le Bulletin de Souscription qui lui est applicable, conforme au modèle fourni par la Société de Gestion (incluant sous forme dématérialisée au travers de toute application dédiée à cet effet), par lequel l'Investisseur s'engage à libérer, de façon ferme et irrévocable, la somme correspondante au montant total de son Engagement, soit le nombre de Parts souscrites multiplié par la valeur nominale de la Part, le cas échéant, augmenté du montant du Droits d'Entrée applicable.
- 7.1.2** La souscription est ouverte jusqu'au 31 décembre 2023 à compter du Premier Jour de Souscription.

## Immobilier de Demain

- 7.1.3** A l'expiration de cette période initiale, la Société de Gestion pourra, de sa propre initiative, prolonger la période de souscription d'une (1) période supplémentaire de six (6) mois. La période de souscription, le cas échéant prolongée, est appelée la « **Période de Souscription** ».
- 7.1.4** La Société de Gestion pourra aussi décider de clôturer la Période de Souscription par anticipation à tout moment avant la fin de chacune de ces périodes. La Période de Souscription prendra fin le Dernier Jour de Souscription.
- 7.1.5** La Société de Gestion porte toute prorogation ou toute clôture de la Période de Souscription à la connaissance du Dépositaire et des Investisseurs.
- 7.1.6** Les Parts C devront être libérées à hauteur d'un pourcentage minimum pendant toute la Durée du Fonds de manière à ce que les Souscriptions Libérées au titre des Parts C représentant à tout moment au moins zéro virgule vingt-cinq pourcent (0,25%) du montant total des Souscriptions Libérées au titre de l'ensemble des Parts du Fonds (et ce compris donc les Parts C).
- 7.1.7** Le prix de souscription des Parts jusqu'au Dernier Jour de Souscription est égal à la valeur nominale des parts.

### 7.2 Libération et émission des Parts

- 7.2.1** La libération de la souscription est effectuée en numéraire par virement bancaire sur le compte du Fonds ouvert auprès du Dépositaire.
- 7.2.2** Le versement de la souscription dans son intégralité a pour effet d'émettre la totalité des Parts ainsi souscrites.

## 8. CESSION DE PARTS

### 8.1 Transfert de Parts autorisé

- 8.1.1** Les Transferts de Parts (y compris en cas de Transfert à un Affilié) ne seront pas valables :
- (i) si le cessionnaire n'est pas un Investisseur Averti,
  - (ii) si le Transfert entraîne une violation d'une disposition du Règlement, des lois ou de toute autre réglementation applicable, y compris des lois françaises sur les valeurs mobilières et des lois fédérales ou des Etats des Etats-Unis d'Amérique relatives à l'information obligatoire en matière d'offre publique de titres,
  - (iii) si le Transfert a pour effet d'obliger le Fonds ou la Société de Gestion à s'enregistrer en tant qu' « *Investment Company* » en vertu de la loi des Etats-Unis d'Amérique intitulée United States Investment Company Act of 1940, tel que modifiée,
  - (iv) si le Transfert a pour effet de faire entrer les Actifs du Fonds sous la qualification de « *Plan Assets* » au titre de ERISA,
  - (v) si le Transfert a pour effet de faire qualifier le Fonds d' « *association taxable as a corporation* » au titre de l'impôt fédéral des Etats-Unis d'Amérique sur le revenu ou pour effet de faire qualifier le Fonds de « *publicly traded partnership* » au titre de l'impôt fédéral des Etats-Unis d'Amérique,

## Immobilier de Demain

- (vi) si, à la suite de ce Transfert, le Fonds serait empêché de se conformer à FATCA, CRS, ATAD ou à toute autre loi ou réglementation fiscale applicable,
- (vii) si le cessionnaire est une « *US Person* » (telle que définie par la législation américaine),
- (viii) si, un tel Transfert conduit à ce qu'une personne physique, agissant directement, ou par l'intermédiaire d'une personne interposée au sens de l'article 150-0 A du CGI, possède plus de dix pour cent (10%) des Parts du Fonds, et/ou
- (ix) en cas de doute sur la qualité du bénéficiaire ou en cas de risque réputationnel pour la Société de Gestion.

**8.1.2** Le Transfert de Parts est exécuté et réglé par le Dépositaire sur instruction de la Société de Gestion.

**8.1.3** Le porteur cédant et le futur bénéficiaire du Transfert de Parts doivent préalablement à tout Transfert justifier à la Société de Gestion que le bénéficiaire a effectivement les qualités requises ci-dessus et notamment qu'il est un Investisseur Averti (et ce compris pour les Transferts entre Affiliées).

**8.1.4** La Société de Gestion est notamment en droit d'exiger, comme condition d'enregistrement de tout Transfert ou de donner son consentement à tout Transfert qu'une partie au Transfert fournisse à la Société de Gestion (à la discrétion de la Société de Gestion) la preuve que le Transfert proposé ne contrevient à aucun des dispositions ci-dessus, y compris via une opinion juridique d'un conseil (ce conseil et cette opinion devant être raisonnablement satisfaisants pour la Société de Gestion et aux frais du de l'Investisseur concerné).

## 8.2 Notification

**8.2.1** Pour que le Transfert puisse être opposable au Fonds, le porteur cédant doit préalablement notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre décharge à la Société de Gestion le projet de Transfert de Parts (la « **Notification Initiale** »).

**8.2.2** La Notification Initiale doit comporter :

- la dénomination, l'adresse postale et le siège social du porteur cédant et du bénéficiaire, pour les Personnes Morales,
- le nom, prénom, lieu et date de naissance, adresse, du porteur cédant et du bénéficiaire, pour les personnes physiques,
- le nombre de Parts dont la cession est envisagée (les « **Parts Proposées** »), ainsi que leur catégorie et le prix de cession offert pour les Parts Proposées,
- tout document justifiant de ce que le bénéficiaire a effectivement les qualités requises ci-dessus et notamment qu'il est un Investisseur Averti, voire qu'il est une Affiliée du cédant,
- le Bulletin d'Adhésion, conforme au modèle fourni par la Société de Gestion, dûment complété.

**8.2.3** Pendant toute la Durée du Fonds, tout Transfert de Parts pour quelque raison que ce soit, sont soumises à l'agrément écrit préalable de la Société de Gestion.

**8.2.4** Dès réception de la Notification Initiale, la Société de Gestion dispose d'un délai de vingt (20) Jours Ouvrables pour notifier au porteur cédant son agrément ou son refus d'agrément. A défaut de notifier sa décision dans le délai susvisé, l'agrément sera réputé refusé.

### **8.3 Assistance de la Société de Gestion lors du Transfert**

- 8.3.1** Le porteur cédant peut demander à la Société de Gestion une assistance en vue de trouver un acquéreur pour les Parts Proposées, notamment dans le cas où le projet de Transfert n'a pas été agréé par la Société de Gestion.
- 8.3.2** La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts afin de trouver un acquéreur.
- 8.3.3** La Société de Gestion qui sera amenée à intervenir dans la recherche du cessionnaire, percevra du porteur cédant, si la transaction se réalise, une commission qui sera arrêtée entre la Société de Gestion et le porteur cédant.

### **8.4 Frais du Transfert**

- 8.4.1** La Société de Gestion sera remboursée par le(s) cédant de tous les coûts encourus par la Société de Gestion et/ou le Fonds (le cas échéant), à l'occasion de tout Transfert, sauf convention contraire entre le(s) cédant(s) et le(s) cessionnaire(s).
- 8.4.2** La Société de Gestion ne fera procéder à l'enregistrement du Transfert dans le registre de mouvement de parts qu'au complet paiement du prix de cession (hors frais de Transfert).

### **8.5 Solidarité entre le cédant et le cessionnaire**

Conformément à la réglementation, pour le cas où les Parts transférées ne sont pas entièrement libérées, le porteur cédant demeure garant solidaire du paiement par le bénéficiaire du montant non appelé (le cas échéant) correspondant à ces Parts transférées, et ce, pendant un délai de deux (2) ans à compter du Transfert effectif desdites Parts.

### **8.6 Transfert de Parts dont le bénéficiaire effectif est un Investisseur Récalcitrant FATCA ou un Investisseur Récalcitrant CRS**

- 8.6.1** Si, la Société de Gestion, détermine qu'un Investisseur est un Investisseur Récalcitrant, la Société de Gestion peut contraindre cet Investisseur Récalcitrant à céder ses Parts ou procéder à la cession des Parts détenues par cet Investisseur Récalcitrant dans les conditions énoncées ci-dessous. Dans ce cas, la Société de Gestion notifiera par écrit à l'Investisseur qu'il est un Investisseur Récalcitrant.
- 8.6.2** Tout Transfert de Parts détenues par un Investisseur Récalcitrant doit remplir les conditions de l'Article 8.1.
- 8.6.3** Dans les dix (10) Jours Ouvrables à compter de la date à laquelle la Société de Gestion notifie un Investisseur Récalcitrant conformément à l'Article 8.6.1, cet Investisseur Récalcitrant pourra désigner un cessionnaire potentiel par l'envoi d'une notification initiale à la Société de Gestion, sous réserve toutefois que le cessionnaire remplisse les conditions pour être cessionnaire des Parts et qu'il ne soit pas lui-même un Investisseur Récalcitrant ou un Investisseur Défaillant. A compter de l'envoi de cette notification initiale, les droits politiques de l'Investisseur Récalcitrant sont suspendus jusqu'au transfert effectif des Parts de l'Investisseur Récalcitrant.
- 8.6.4** Si (i) l'Investisseur Récalcitrant n'a pas désigné de cessionnaire potentiel dans le délais requis, (ii) la Société de Gestion n'a pas agréé le projet de Cession ou (iii) tout ou partie des Parts de l'Investisseur Récalcitrant n'est pas cédée pour toute autre raison, la Société de Gestion pourra à son entière discrétion (x) désigner un ou plusieurs acquéreurs (y compris un ou plusieurs Investisseurs) qui remplit les conditions pour être cessionnaire des Parts conformément aux

## **Immobilier de Demain**

dispositions du Règlement et qui n'est pas lui-même un Investisseur Récalcitrant ou un Investisseur Défaillant auquel cas, la Société de Gestion et le(s) acquéreur(s) qu'elle aura désigné(s) devront s'accorder sur un prix, lequel ne pourra pas être inférieur à la dernière valeur liquidative de la catégorie de Parts concernée, multipliée par le nombre de Parts dont la cession est envisagée ou (y) vendre aux enchères les Parts de l'Investisseur Récalcitrant dans les conditions décrites ci-dessous.

- 8.6.5** La Société de Gestion pourra déduire du prix de cession des Parts détenues par l'Investisseur Récalcitrant toute retenue à la source (notamment relative à FATCA ou à CRS) et sera également autorisée à déduire ensuite pour son propre compte, le compte du Fonds et des autres Investisseurs, le montant correspondant à tous frais encourus ou les dommages subis par eux résultant du fait que l'Investisseur soit devenu un Investisseur Récalcitrant et tout autre coût de tiers relatif à FATCA ou à CRS. L'Investisseur Récalcitrant percevra le solde s'il existe.
- 8.6.6** En cas de Cession des Parts d'un Investisseur Récalcitrant, l'inscription correspondante de l'Investisseur Récalcitrant sur le registre des Investisseurs sera rayée. Le ou les acquéreur(s) des Parts de l'Investisseur Récalcitrant ne deviendront propriétaires de ces Parts et recouvreront les droits politiques (et financiers) attachés aux Parts que lorsqu'ils se seront conformés à l'ensemble des conditions prévues à l'Article 8.

**TITRE VI  
POLITIQUE DE DISTRIBUTION**

**9. DROITS FINANCIERS**

**9.1 Droits respectifs de chacune des catégories de Parts**

**9.1.1** Les Parts A<sub>1</sub> ont vocation à recevoir :

- (a) un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droits d'Entrée),
- (b) un montant égal au Revenu Prioritaire A<sub>1</sub>,
- (c) un montant égal à quatre-vingts pour cent (80%) du solde positif des Produits et Plus-Values du Fonds à proportion de l'Engagement Global A<sub>1</sub> par rapport à l'Engagement Global A<sub>1</sub> + Engagement Global A<sub>2</sub> + Engagement Global R<sub>1</sub> + Engagement Global R<sub>2</sub> et Engagement Global I.

**9.1.2** Les Parts A<sub>2</sub> ont vocation à recevoir :

- (a) un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droits d'Entrée),
- (b) un montant égal au Revenu Prioritaire A<sub>2</sub>,
- (c) un montant égal à quatre-vingts pour cent (80%) du solde positif des Produits et Plus-Values du Fonds à proportion de l'Engagement Global A<sub>2</sub> par rapport à l'Engagement Global A<sub>1</sub> + Engagement Global A<sub>2</sub> + Engagement Global R<sub>1</sub> + Engagement Global R<sub>2</sub> et Engagement Global I.

**9.1.3** Les Parts R<sub>1</sub> ont vocation à recevoir :

- (a) un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droits d'Entrée),
- (b) un montant égal au Revenu Prioritaire R<sub>1</sub>,
- (c) un montant égal à quatre-vingts pour cent (80%) du solde positif des Produits et Plus-Values du Fonds à proportion de l'Engagement Global R<sub>1</sub> par rapport à l'Engagement Global A<sub>1</sub> + Engagement Global A<sub>2</sub> + Engagement Global R<sub>1</sub> + Engagement Global R<sub>2</sub> et Engagement Global I.

**9.1.4** Les Parts R<sub>2</sub> ont vocation à recevoir :

- (a) un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droits d'Entrée),
- (b) un montant égal au Revenu Prioritaire R<sub>2</sub>,
- (c) un montant égal à quatre-vingts pour cent (80%) du solde positif des Produits et Plus-Values du Fonds à proportion de l'Engagement Global R<sub>2</sub> par rapport à l'Engagement Global A<sub>1</sub> + Engagement Global A<sub>2</sub> + Engagement Global R<sub>1</sub> + Engagement Global R<sub>2</sub> et Engagement Global I.

**9.1.5** Les Parts C ont vocation à recevoir :

- (a) un montant égal au montant de leur Souscription Libérée,

## Immobilier de Demain

- (b) un montant égal au Catch-up,
- (c) un montant égal à vingt pour cent (20%) du solde positif des Produits et Plus-Values du Fonds.

### 9.1.6 Les Parts I ont vocation à recevoir :

- (a) un montant égal au montant de leur Souscription Libérée,
- (b) un montant égal au Revenu Prioritaire I,
- (c) un montant égal à quatre-vingts pour cent (80%) du solde positif des Produits et Plus-Values du Fonds à proportion de l'Engagement Global I par rapport à l'Engagement Global A<sub>1</sub> + Engagement Global A<sub>2</sub> + Engagement Global R<sub>1</sub> + Engagement Global R<sub>2</sub> et Engagement Global I.

### 9.1.7 La Société de Gestion reflétera le taux de Commission de Gestion spécifique à certaines catégories de Parts et l'absence de paiement de Commission par les Parts C dans les droits financiers des Parts et pour la détermination de la Valeur Liquidative des Parts.

## 9.2 Ordre des distributions

### 9.2.1 Les droits attachés aux Parts tels que définis à l'Article 9.1 s'exercent lors des distributions en espèces ou en titres effectuées par le Fonds, quelle qu'en soit l'origine (avoirs ou revenus distribuables), que les distributions soient réalisées avec ou sans annulation de Parts (étant précisé que les sommes bloquées en raison de restrictions fiscales visées aux Articles 3.7 et 9.3 sont réputées être distribuées pour les besoins de cet article) selon l'ordre de priorité suivant :

- (a) en premier lieu, *pari passu*, aux Parts A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>, C et I jusqu'à ce qu'elles aient reçu un montant égal au montant de leur Souscription Libérée respective,
- (b) en second lieu, aux Parts A<sub>1</sub> à hauteur du Revenu Prioritaire A<sub>1</sub>, aux Parts A<sub>2</sub> à hauteur du Revenu Prioritaire A<sub>2</sub>, aux Parts R<sub>1</sub> à hauteur du Revenu Prioritaire R<sub>1</sub> aux Parts R<sub>2</sub> à hauteur du Revenu Prioritaire R<sub>2</sub> et aux Parts I à hauteur du Revenu Prioritaire I,
- (c) en troisième lieu, aux Parts C, à hauteur du Catch-up,
- (d) en quatrième lieu, le solde, s'il existe, est réparti entre les Parts à hauteur :
  - (d1) de quatre-vingts pour cent (80%) dudit solde pour les Parts A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub> et I à hauteur de l'Engagement Global A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub> ou I par rapport à l'Engagement Global A<sub>1</sub> + Engagement Global A<sub>2</sub> + Engagement Global R<sub>1</sub> + Engagement Global R<sub>2</sub> et Engagement Global I,
  - (d2) de vingt pour cent (20%) dudit solde pour les Parts C.

### 9.2.2 Au sein de chaque catégorie de Parts, les distributions sont réparties entre les Parts d'une même catégorie au prorata du nombre de Parts de cette catégorie détenues.

## 9.3 Restrictions fiscales sur les distributions aux Parts C



## Immobilier de Demain

- 9.3.1** Conformément aux dispositions de l'article 150-0 A du Code Général des Impôts, aucune distribution en espèces ou en titres ne peut être effectuée par le Fonds au profit des Parts C au titre du paiement des montants visés aux (a), (c) et (d.2) de l'Article **9.2.1** :
- (a) tant que les Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> et Parts I n'ont pas reçu par voie de distributions ou de rachats un montant correspondant au montant de leur Souscription Libéré (étant précisé que les sommes non effectivement versées aux Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> et Parts I en raison des obligations de remploi visées à l'Article **3.7** sont réputées pour les besoins de cet article avoir été effectivement reçues par les Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub>, Parts R<sub>1</sub>, Parts R<sub>2</sub> et Parts I),
  - (b) en tout état de cause, avant l'expiration d'un délai d'au moins cinq (5) ans qui court à compter de la Date de Constitution (la « **Période d'Indisponibilité** »).
- 9.3.2** Les sommes ou montants susceptibles de revenir aux Parts C en application de l'ordre de priorité stipulé à l'Article **9.2.1** mais non distribuées en raison de la restriction visée aux paragraphes précédents sont inscrites sur un compte dédié du Fonds (la « **Réserve Fiscale** »).
- 9.3.3** La Réserve Fiscale demeure indisponible en tout état de cause pendant la Période d'Indisponibilité, conformément aux dispositions de l'article 150-0-A du Code Général des Impôts.
- 9.3.4** A compter de l'expiration de la Période d'Indisponibilité, les sommes affectées à la Réserve Fiscale peuvent alors être distribuées aux Parts C.
- 9.3.5** La Société de Gestion investira les sommes placées dans la Réserve Fiscale dans des Produits de Trésorerie. Les produits de ces placements seront attribués aux Parts C.

## 10. DISTRIBUTION D'ACTIFS ET RACHAT DE PARTS

### 10.1 Politique de distribution

- 10.1.1** La Société de Gestion peut décider de distribuer tout ou partie des actifs du Fonds en numéraire ou en nature, avec ou sans rachat de parts, dans les conditions prévues à l'Article **24**. Dans un tel cas, les actifs du Fonds seront distribués dans les meilleurs délais suivant leur perception et au plus tard dans un délai maximum de cinq (5) mois suivant la clôture de la Date Comptable.
- 10.1.2** La Société de Gestion fixe la date de répartition de ces revenus distribuables.
- 10.1.3** Le Fonds a le droit, dans les conditions et limites prévues par le Règlement, de conserver des sommes suffisantes pour lui permettre de :
- (a) payer les frais et passifs du Fonds, y compris la Commission de Gestion et toute autre somme qui pourrait être due par le Fonds,
  - (b) honorer les Engagements Contractuels pris par le Fonds,
  - (c) effectuer des Investissements (incluant des Investissements Complémentaires) dans des Sociétés du Portefeuille,
  - (d) payer tout montant dû au titre de la clause d'indemnisation prévue à l'Article **28**, et
  - (e) honorer tout engagement pris ou obligation liée à la gestion du Fonds tel que le paiement de garanties, d'indemnités ou de compléments de prix.

## **Immobilier de Demain**

- 10.1.4** En particulier, lorsque dans le cadre d'une opération sur un Investissement, la Société de Gestion consent une garantie d'actif et de passif ou tout engagement financier pouvant générer à la charge du Fonds une obligation de restitution de tout ou partie du produit de cession qu'il a encaissé, la Société de Gestion peut ne pas distribuer tout ou partie de ce produit de cession, dans la limite du montant estimé de l'obligation de restitution résultant de la mise en œuvre de cette garantie d'actif et de passif ou de cet engagement financier, et ce, au maximum pour la durée stipulée dans cette garantie ou cet engagement.
- 10.1.5** La Société de Gestion peut décider que les distributions d'actifs mentionnées au présent article soient réalisées sans annulation de parts, ou, à compter de l'expiration de la Période de Remploi, avec annulation de parts.
- 10.1.6** Dans le cadre de sa politique de distribution, la Société de Gestion ne procédera à aucune distribution avant l'expiration d'une période de cinq (5) ans suivant le Dernier Jour de Souscription.

### **10.2 Distributions en nature**

- 10.2.1** La Société de Gestion peut prendre l'initiative de distribuer tout ou partie des avoirs du Fonds, soit en espèces, soit en titres. Les sommes ou titres ainsi distribués sont affectés dans l'ordre de priorité d'imputation défini à l'Article **9.2.1**.
- 10.2.2** Toutefois, aucune distribution de titre ne peut avoir lieu avant le Dernier Jour de Souscription. A compter du lendemain du Dernier Jour de Souscription, la Société de Gestion peut procéder à la distribution de titres s'ils sont admis à la négociation sur un Marché d'Instruments Financiers réglementé au sens de l'article R. 214-32-18 du Code Monétaire et Financier si aucune disposition ou clause particulière ne limite la libre cessibilité de ces titres.
- 10.2.3** A compter de l'ouverture de la dissolution du Fonds, la Société de Gestion est autorisée à distribuer aux Investisseurs des titres des Sociétés du Portefeuille, que ces titres soient admis ou non à la négociation sur un Marché d'Instruments Financiers.
- 10.2.4** Dans tous les cas où la Société de Gestion envisage de distribuer des titres aux Investisseurs, elle doit notifier aux Investisseurs son projet de distribution au moins dix (10) Jours Ouvrables avant. A compter de l'envoi de cette notification, les Investisseurs disposent de dix (10) Jours Ouvrables pour notifier en retour leur refus de se voir distribuer lesdits titres. Ce refus vaut mandat automatique de l'Investisseur donné à la Société de Gestion de céder lesdits titres et de lui distribuer le produit de cession, net de tous frais.
- 10.2.5** En aucun cas, la Société de Gestion n'est tenue de garantir à l'Investisseur un prix de cession des titres cotés ou non cotés équivalent à la valeur desdits titres retenue pour la mise en œuvre de la distribution.
- 10.2.6** La révocation du mandat de cession donné par l'Investisseur à la Société de Gestion, emporte de plein droit le transfert des titres cotés ou non cotés audit Investisseur.
- 10.2.7** En cas d'acceptation, expresse ou tacite, de l'Investisseur de recevoir une distribution en titres cotés ou non cotés, la Société de Gestion procède au transfert desdits titres au profit dudit Investisseur.
- 10.2.8** Pour les distributions en titres, chaque Part donne droit au même nombre de titres d'une même catégorie et du même émetteur, avec éventuellement une soulte en espèces.

## **Immobilier de Demain**

**10.2.9** En cas de distribution sous la forme de titres cotés, la valeur à retenir est la moyenne des cinq (5) derniers jours de bourse précédents le jour de la distribution et cinq (5) jours suivants.

**10.2.10** Toute distribution fait l'objet d'une mention expresse dans le rapport de gestion annuel de la Société de Gestion et est effectuée selon les principes énoncés à l'Article **24**.

### **10.3 Rachat de Parts**

**10.3.1** Un Investisseur ne pourra pas exiger le rachat de ses Parts par le Fonds pendant la Durée du Fonds.

**10.3.2** Aucune demande de rachat ne sera recevable après la dissolution du Fonds.

## **11. VALORISATION**

### **11.1 Evaluation des actifs du Fonds**

**11.1.1** En vue du calcul de la Valeur Liquidative des Parts prévue à l'Article **11.3**, la Société de Gestion procède à l'évaluation de l'Actif Net du Fonds.

**11.1.2** Les évaluations semestrielles au 30 juin et au 31 décembre sont certifiées par le Commissaire aux Comptes avant leur publication par la Société de Gestion.

**11.1.3** L'Actif Net du Fonds est déterminé en déduisant de la valeur des actifs :

- (a) le passif exigible, sous réserve de ce qui est précisé à l'Article **3.7** pour le passif généré par l'Actif de Remploi, et
- (b) les montants affectés à la Réserve Fiscale en application de l'Article **9.3**.

**11.1.4** A la Date de Constitution, pour le calcul de l'Actif Net du Fonds, les instruments financiers et valeurs détenues par le Fonds sont évalués par la Société de Gestion selon les méthodes et critères préconisés par l'*International Private Equity and Venture Capital Valuation Board (IPEV Valuation Board)* et approuvés par Invest Europe.

**11.1.5** Dans le cas où l'*IPEV Valuation Board* modifierait les préconisations contenues dans ce guide et où ces préconisations seraient approuvées par Invest Europe, la Société de Gestion devra modifier en conséquence ces méthodes et critères d'évaluation. Dans ce cas, elle mentionne les évolutions apportées dans son rapport de gestion annuel aux Investisseurs.

### **11.2 Prise en compte de la nature immobilière des sociétés détenues**

**11.2.1** Les Sociétés du Portefeuille sont évaluées à leur Juste Valeur. Cette valeur correspond à l'Actif Net Réévalué de chacune d'elles après prise en compte le cas échéant des expertises immobilières pour les actifs immobiliers qu'elles détiennent en direct.

**11.2.2** La méthode d'évaluation des actifs immobiliers sous-jacents est la suivante : les évaluations des actifs immobiliers sont réalisées selon les règles de la Charte de l'Expertise Immobilière, ainsi que des European Evaluation Standards de TEGoVa (The European Group of Valuer's Association). Elles sont également conformes avec les recommandations provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière (Barthès de Ruyter) du patrimoine des sociétés faisant appel publique à l'épargne établi en février 2000 par la COB devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

### **11.3 Valeur Liquidative**

## Immobilier de Demain

- 11.3.1** Les Valeurs Liquidatives des Parts sont établies tous les six (6) mois, le 30 juin, et le 31 décembre.
- 11.3.2** La Société de Gestion tient ces valeurs liquidatives à la disposition des Investisseurs dans un délai de huit (8) semaines à compter de leur établissement, et les mentionne dans les rapports annuels et semestriels visés à l'Article **23**.
- 11.3.3** La Société de Gestion peut également établir des valeurs liquidatives intermédiaires à titre informatif.
- 11.3.4** Ces valeurs liquidatives intermédiaires peuvent ne pas donner lieu, par rapport à la dernière valeur liquidative semestrielle, à une réévaluation/ou une ré-estimation ligne à ligne des actifs du Fonds tel que prévu à l'Article **11.1**. Ces valeurs liquidatives intermédiaires ne sont en principe pas certifiées ou attestées par le Commissaire aux Comptes.
- 11.3.5** La Valeur Liquidative de chaque catégorie de Parts est déterminée en calculant le montant qui serait distribué à chaque catégorie de Parts, conformément à l'Article **9.2**, si, à la date de calcul, tous les actifs du Fonds étaient cédés à un prix égal à la valeur de ces actifs déterminée conformément à l'Article **11.1**, en tenant compte, à la date de calcul, du montant total des Souscriptions Libérées de chaque catégorie de Parts, du taux de Commission de Gestion entre les différentes catégories de Parts (incluant le fait que les Parts C ne supportent pas de Commission de Gestion) et du montant total déjà versé à chaque catégorie de Parts depuis leur souscription sous forme de distribution ou de rachat de Parts.
- 11.3.6** La Valeur Liquidative de chaque Part d'une même catégorie est égale au montant distribuable attribué à cette catégorie de Parts divisé par le nombre de Parts appartenant à cette catégorie.

**TITRE VII  
DROITS ET OBLIGATIONS DES INVESTISSEURS**

**12. CONSULTATION DES INVESTISSEURS**

**12.1 Vote des Investisseurs**

- 12.1.1** Toute proposition de modification du Règlement est décidée à l'initiative de la Société de Gestion qui en informe le Dépositaire, et sera mise en œuvre par la Société de Gestion, il est précisé que les Parts ne disposent pas de droit de vote.
- 12.1.2** En cas de modification du Règlement, la Société de Gestion communiquera la version à jour du Règlement (i) au Dépositaire, au Commissaire aux Comptes et à l'Autorité des Marchés Financiers conformément à la réglementation applicable, et (ii) aux Investisseurs dans le mois qui suit l'entrée en vigueur de la nouvelle version du Règlement.

**13. INFORMATIONS FISCALES**

**13.1 FATCA**

- 13.1.1** Chaque Investisseur accepte de fournir au Fonds, à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire (ou à leur agent), toute Information FATCA et de permettre au Fonds, à la Société de Gestion (pour le compte du Fonds) ou à tout intermédiaire (ou à leur agent) de partager ces informations avec le U.S. Internal Revenue Service ou toute autorité fiscale compétente.
- 13.1.2** Chaque Investisseur accepte que la Société de Gestion (pour le compte du Fonds) soit autorisée, conformément à l'Article **8.6**, à contraindre un Investisseur Récalcitrant à céder ses Parts, ou à céder les Parts de cet Investisseur Récalcitrant pour le compte de cet Investisseur Récalcitrant au moins élevé des deux montants suivants :
- (i) le montant libéré au titre des Parts détenues par l'Investisseur Récalcitrant, diminué de toutes distributions reçues par cet Investisseur Récalcitrant à ce titre (à l'exclusion de toute Prime, le cas échéant), et
  - (ii) leur dernière Valeur Liquidative.
- 13.1.3** Conformément à l'Article **8.6**, les frais, commissions, dommages et impôts ou taxes, ainsi que toute déduction au titre des taxes ou impôts retenus à la source en relation avec FATCA seront déduits des produits de cession revenant à l'Investisseur Récalcitrant.
- 13.1.4** La Société de Gestion (pour le compte du Fonds) est autorisée à retenir trente pour cent (30%) sur tous les paiements effectués à un Investisseur Récalcitrant FATCA conformément à FATCA, et aucune somme additionnelle ne sera due et/ou payée concernant tous montants qui seraient retenus à la source au titre de FATCA, que ce soit par le Fonds, par la Société de Gestion ou un intermédiaire (ou leur agent).
- 13.1.5** La Société de Gestion (pour le compte du Fonds) est autorisée à conclure des accords avec le United States Internal Revenue Service décrit à la Section 1471 (b) (1) du U.S. Code et à faire toutes les modifications au Règlement raisonnablement nécessaires pour permettre au Fonds de se conformer à FATCA et de faire en sorte que les Investisseurs fournissent les Informations FATCA.

**13.2 CRS**

## Immobilier de Demain

- 13.2.1** Chaque Investisseur accepte de fournir au Fonds, à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire (ou à leur agent), toute Information CRS et de permettre au Fonds, à la Société de Gestion (pour le compte du Fonds) ou à tout intermédiaire (ou à leur agent) de partager ces informations avec l'administration fiscale française qui transmettra ces informations aux autorités fiscales du pays de résidence fiscale dudit Investisseur.
- 13.2.2** Chaque Investisseur accepte que la Société de Gestion (pour le compte du Fonds) soit autorisée, conformément à l'Article **8.6**, à contraindre un Investisseur Récalcitrant à céder ses Parts, ou à céder les Parts de cet Investisseur Récalcitrant pour le compte de cet Investisseur Récalcitrant au moins élevé des deux montants suivants :
- (i) le montant libéré au titre des Parts détenues par l'Investisseur Récalcitrant, diminué de toutes distributions reçues par cet Investisseur Récalcitrant à ce titre (à l'exclusion de toute Prime, le cas échéant), et
  - (ii) leur dernière Valeur Liquidative.
- 13.2.3** Conformément à l'Article **8.6**, les frais, commissions, dommages et impôts ou taxes en relation avec CRS seront déduits des produits de cession revenant à l'Investisseur Récalcitrant.
- 13.2.4** La Société de Gestion (pour le compte du Fonds) est autorisée à faire toutes les modifications au Règlement strictement nécessaires pour permettre au Fonds de se conformer à CRS et de faire en sorte que les Investisseurs fournissent les Informations CRS.

### 13.3 DAC 6

- 13.3.1** La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourrait être tenue de réaliser une déclaration auprès de l'administration fiscale française ou de toute autre autorité fiscale compétente en application de la directive (UE) 2018/822 du Conseil du 25 mai 2018 modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, telle que transposée aux articles 1649 AD à 1649 AH du CGI (« **DAC 6** »).
- 13.3.2** A cet effet, et nonobstant toute disposition contraire du Règlement, la Société de Gestion pourrait être amenée, pour le compte du Fonds, à divulguer à l'administration fiscale française ou à toute autre autorité fiscale compétente certaines informations, notamment l'identité des Investisseurs ou tout autre information relative au Fonds et aux Investisseurs.

### 13.4 ATAD 2

- 13.4.1** La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourrait être tenue de déterminer dans quelle mesure un Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé en application de la directive (UE) 2017/952 du Conseil du 29 mai 2017 modifiant la directive (UE) 2016/1164 en ce qui concerne les dispositifs hybrides faisant intervenir des pays tiers, telle que transposée aux articles 205 B et suivants du CGI (« **ATAD 2** »).
- 13.4.2** Dans un délai déterminé par la Société de Gestion qui ne peut être inférieur à dix (10) Jours Ouvrables à compter de la demande de la Société de Gestion, chaque Investisseur accepte de fournir à la Société de Gestion, pour le compte du Fonds, toute information raisonnable en lien avec ATAD 2 que la Société de Gestion pourrait raisonnablement demander en vue de déterminer (i) si un Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé et (ii) s'il est raisonnable de considérer par conséquent qu'une Imposition Additionnelle pourrait s'appliquer.

## Immobilier de Demain

- 13.4.3** Si la Société de Gestion détermine qu'un Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé, ce dernier sera considéré comme un Investisseur Hybride Inversé à compter de la date la plus tardive entre (i) la date à laquelle il est devenu un Investisseur et (ii) la date à laquelle il est devenu un Investisseur Hybride Inversé.
- 13.4.4** Si un Investisseur (i) ne répond pas dans les délais requis ou (ii) fournit des informations incomplètes ou erronées, la Société de Gestion devra faire ses meilleurs efforts pour déterminer, sur la base des informations dont elle dispose, dans quelle mesure l'Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé. Si la Société de Gestion n'est pas en mesure de le déterminer, l'Investisseur sera traité comme un Investisseur Hybride Inversé à compter de la date à laquelle il est devenu un Investisseur. La Société de Gestion devra notifier chaque Investisseur que ledit Investisseur sera traité comme un Investisseur Hybride Inversé au plus tard dans les dix (10) Jours Ouvrables suivant la date à laquelle elle a déterminé que l'Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé ou la date à laquelle elle a établi qu'elle n'est pas en mesure de le déterminer.
- 13.4.5** Chaque Investisseur doit notifier dans un délai raisonnable la Société de Gestion de tout changement au titre des informations et/ou documents qu'il a adressé à la Société de Gestion et qui pourrait changer la position de la Société de Gestion quant à la détermination du statut de l'Investisseur au regard de ATAD 2.
- 13.4.6** Les Investisseurs Hybrides Inversés devront indemniser le Fonds de toute Imposition Additionnelle en proportion de leurs Parts dans le Fonds aux dates et à hauteur des montants que la Société de Gestion déterminera en vue de couvrir cette Imposition Additionnelle.
- 13.4.7** La Société de Gestion devra consulter l'Investisseur Hybride Inversé et prendre les mesures qu'elle considèrera comme étant raisonnables et appropriées en vue de limiter l'Imposition Additionnelle.

## 14. TRAITEMENT EQUITABLE

Les Investisseurs acceptent que la Société de Gestion puisse conclure des accords particuliers avec certains Investisseurs du Fonds en relation avec le fonctionnement ou les affaires du Fonds dans le cadre de leur souscription uniquement.

Dans ce contexte, la Société de Gestion s'efforcera d'assurer le traitement équitable des Investisseurs à tous égards, sous réserve des dispositions ci-dessous qui peuvent être accordés à tout ou partie des Investisseurs mais pas à tous les Investisseurs.

Dans la mesure où la Société de Gestion le juge nécessaire ou approprié en fonction du lieu de domicile, du statut fiscal spécifique ou des exigences légales, de conformité, réglementaires ou fiscales spécifiques, des politiques internes ou d'autres circonstances applicables à un Investisseur particulier, la Société de gestion (en son propre nom ou pour le compte du Fonds) peut conclure des *side letters* ou d'autres accords similaires avec un ou plusieurs Investisseurs qui peuvent fournir une interprétation de certaines dispositions du Règlement ou du Bulletin de Souscription ou qui établissent des droits supplémentaires ou complètent les termes du Règlement ou du Bulletin de Souscription, ce qui peut avoir pour effet de conférer un traitement préférentiel vis-à-vis des autres Investisseurs.

La Société de Gestion s'engage à décrire dans le rapport annuel du Fonds une description de ces droits préférentiels, le type d'investisseurs qui obtiennent ce traitement préférentiel et, le cas échéant, les liens juridiques et/ou économiques entre le bénéficiaire de ces droits préférentiels et la Société de Gestion.

## 15. CONFIDENTIALITE

### 15.1 Coordonnées des Investisseurs

- 15.1.1** La Société de Gestion est autorisée à communiquer aux Investisseurs une liste comportant les noms et coordonnées des autres Investisseurs.
- 15.1.2** Toutefois, l'Investisseur à qui cette ou ces listes a(ont) été communiquée(s) devra conserver strictement confidentielle l'identité des Investisseurs ainsi que les informations les concernant et devra traiter ses données comme confidentielles conformément à l'Article **15.2**.
- 15.1.3** La Société de Gestion sera autorisée à communiquer à toutes autorités gouvernementales (y compris fiscales) et de contrôle (et notamment l'Autorité des Marchés Financiers) toutes informations sur l'identité des Investisseurs et leurs participations respectives dans le Fonds, dont lesdites autorités pourraient demander communication notamment pour vérifier que le Fonds et/ou la Société de Gestion se conforment aux obligations applicables en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et financement de terrorisme ou aux exigences KYC (Know Your Customer). De même, la Société de Gestion sera autorisée toutes informations sur l'identité des Investisseurs et leurs participations respectives dans le Fonds dans le cadre de l'endettement du Fonds ou des Participations et Sociétés du Portefeuille.

### 15.2 Informations confidentielles

- 15.2.1** Toutes les informations, écrites ou orales, communiquées aux Investisseurs concernant le Fonds, la Société de Gestion, les Sociétés du Portefeuille, les Participations, les actifs immobiliers sous-jacents, les Investisseurs et notamment les informations figurant dans les rapports visés à l'Article **23**, communiquées lors des consultations ou, le cas échéant, des réunions d'Investisseurs seront tenues strictement confidentielles (les « **Informations Confidentielles** »). Les Investisseurs et leurs représentants s'interdisent en conséquence de divulguer ces Informations Confidentielles sous quelque forme que ce soit et à qui que ce soit, ou de les utiliser pour une raison autre que pour la gestion de leur investissement dans le Fonds sans l'accord écrit préalable de la Société de Gestion. Toutes informations qui sont déjà dans le domaine public ainsi que toutes informations obtenues d'une source tierce qui l'a obtenue de façon indépendante et licite seront exclues de cette obligation.
- 15.2.2** Dans le cadre de la gestion de leur investissement dans le Fonds uniquement, les Investisseurs peuvent néanmoins librement communiquer à leurs dirigeants, actionnaires, aux membres de leurs comités consultatifs, à leurs porteurs de parts, à leur mandant et à leurs avocats et commissaires aux comptes, ainsi qu'aux autorités administratives de tutelle qui leur en font la demande, les Informations Confidentielles, conformément à leurs obligations réglementaires, statutaires ou contractuelles, sous réserve que les personnes ci-dessus non soumises au secret professionnel s'engagent à ne pas divulguer à des tiers des Informations Confidentielles.
- 15.2.3** Nonobstant toute autre stipulation du Règlement, la Société de Gestion pourra ne pas communiquer à un Investisseur ou limiter, pour une période déterminée dans les conditions prévues aux paragraphes (a), (b) et (c) ci-dessous, l'Information Confidentielle que l'Investisseur aurait été en droit de recevoir ou d'obtenir en application du Règlement si :
- (a) la Société de Gestion détermine que tout ou partie de l'Information Confidentielle doit rester confidentielle en vertu de la loi, d'une réglementation ou d'un accord conclu avec une tierce partie, ou



## Immobilier de Demain

- (b) la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle par un Investisseur est rendue obligatoire en vertu de la loi, de la réglementation à laquelle cet Investisseur est soumis, d'une décision de justice rendue en dernier ressort ou d'une décision administrative. Dans ce cas, (A) cet Investisseur devra (1) en notifier immédiatement la Société de Gestion, (2) coopérer pleinement avec la Société de Gestion si la Société de Gestion essaie d'obtenir toute mesure protectrice ou tout autre moyen fiable permettant de s'assurer qu'un traitement confidentiel sera accordé à tout, ou certaines parties, de l'Information Confidentielle, et (3) prendre toutes les mesures raisonnables pour empêcher, à ses frais, ou faire en sorte que les investisseurs de cet Investisseur empêchent, à leurs frais, en justice ou par tout autre moyen, toute demande visant à obtenir la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle, afin d'en préserver le caractère confidentiel et (B) la Société de Gestion sera en droit de (1) suspendre ou limiter à titre temporaire, la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle à cet Investisseur à compter de la date à laquelle la Société de Gestion a connaissance d'une requête émanant soit de cet Investisseur soit d'une autorité publique demandant la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle et jusqu'à ce que le litige relatif à cette requête soit réglé ou (2) de limiter, à titre définitif, la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle à cet Investisseur si ce dernier est effectivement obligé de communiquer tout ou partie de l'Information Confidentielle à la suite de ladite requête, ou
- (c) la Société de Gestion considère qu'un Investisseur n'a pas respecté les dispositions prévues à l'Article **15.2.1**.

## **TITRE VIII GOUVERNANCE**

### **16. LA SOCIETE DE GESTION**

#### **16.1 Fonctions et pouvoirs de la Société de Gestion**

- 16.1.1** La gestion du Fonds est assurée par la Société de Gestion conformément à la Politique d'Investissement du Fonds. La Société de Gestion a la responsabilité d'identifier, d'évaluer, de sélectionner et de réaliser tous les Investissements et désinvestissements pour le compte du Fonds.
- 16.1.2** La Société de Gestion est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité d'AIFM.
- 16.1.3** Conformément à l'article L. 214-24-42 du Code Monétaire et Financier, le Fonds est représenté à l'égard des tiers par la Société de Gestion, qui seule peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des Investisseurs.
- 16.1.4** La Société de Gestion représente le Fonds en toutes circonstances à l'égard des tiers et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres des Sociétés du Portefeuille détenues par le Fonds.
- 16.1.5** La Société de Gestion, ses mandataires sociaux et ses salariés peuvent être nommés gérants, mandataires sociaux, administrateurs, membres du directoire ou du conseil de surveillance, censeurs (ou à toute position équivalente) dans les Sociétés du Portefeuille. La Société de Gestion peut également nommer des tiers qu'elle choisit à ces postes. La Société de Gestion rendra compte aux Investisseurs dans le rapport annuel de l'Exercice Comptable concerné du Fonds de toutes nominations effectuées à ce titre.
- 16.1.6** La Société de Gestion est tenue de respecter toutes ses obligations légales en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L. 566-3 du Code Monétaire et Financier et aux textes réglementaires en découlant, et ce, notamment, dans le cadre de la souscription ou de Transfert de Parts du Fonds et dans le cadre des activités du Fonds.

### **17. LE DEPOSITAIRE**

#### **17.1 Fonctions**

- 17.1.1** En application de l'article L. 214-24-8 du Code Monétaire et Financier :
- le Dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par les Investisseurs, ou en leur nom, lors de la souscription de Parts, aient été reçus et que toutes les liquidités reçues ou versées par le Fonds aient été comptabilisées. De façon générale, le Dépositaire procède au suivi adéquat des flux de liquidités du Fonds,
  - la garde des actifs du Fonds est confiée au Dépositaire. A ce titre, le Dépositaire :
    - (a) 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,
    - (b) pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété du Fonds et en tient le registre.

## **Immobilier de Demain**

**17.1.2** Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le Dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des Parts effectués par la Société de Gestion pour le compte du Fonds, sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et au présent Règlement,
- s'assure que le calcul de la valeur des Parts est conforme aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et au présent Règlement,
- exécute les instructions de la Société de Gestion, sauf si elles sont contraires aux dispositions législatives ou réglementaires et au présent Règlement,
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du Fonds, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,
- s'assure que les produits du Fonds reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et au présent Règlement.

**17.1.3** Le Dépositaire procède au contrôle de l'inventaire de l'Actif du Fonds établi par la Société de Gestion à la fin de chaque semestre.

**17.1.4** Conformément à l'article 323-29 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans un délai de sept (7) semaines à compter de la clôture de chaque Exercice Comptable, le Dépositaire atteste de :

- l'existence des actifs dont il assure la conservation,
- la tenue de registre des autres actifs figurant dans l'inventaire qu'il produit et qu'il effectue dans les conditions mentionnées au II de l'article L. 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

## **17.2 Remplacement**

Le Dépositaire peut être remplacé suivant une décision de la Société de Gestion. La Société de Gestion notifiera les Investisseurs de la modification du Dépositaire.

## **18. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le Commissaire aux Comptes est désigné pour six (6) Exercices Comptables par la Société de Gestion. Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le Commissaire aux Comptes effectue les diligences et contrôles prévus par la loi et notamment certifie, chaque fois qu'il y a lieu, la sincérité et la régularité des comptes et des indications de nature comptable contenues dans les rapports de gestion annuels.

Le Commissaire aux Comptes porte à la connaissance de l'Autorité des Marchés Financiers ainsi qu'à celle de la Société de Gestion, les irrégularités et inexactitudes qu'il a relevé dans l'accomplissement de sa mission.

Le Commissaire aux Comptes est ainsi tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des Marchés Financiers tout fait ou toute décision concernant le Fonds dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

## **Immobilier de Demain**

- à constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
- à porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
- à entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

Le Commissaire aux Comptes apprécie tout apport en nature et établit sous sa responsabilité un rapport relatif à son évaluation et à sa rémunération.

Le Commissaire aux Comptes atteste l'exactitude de la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du Commissaire aux Comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et la Société de Gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

En cas de liquidation, le Commissaire aux Comptes évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de cette liquidation.

Le Commissaire aux Comptes atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

## **19. LE DELEGATAIRE**

La Société de Gestion a confié la gestion administrative et comptable du Fonds au Délégué.

Tout changement de Délégué sera décidé discrétionnairement par la Société de Gestion.

## TITRE IX FRAIS DE GESTION

### 20. FRAIS

#### 20.1 Rémunération de la Société de Gestion

**20.1.1** La Société de Gestion recevra du Fonds ou indirectement via les Sociétés du Portefeuille une rémunération sous forme de commission de gestion annuelle (la « **Commission de Gestion** ») égale à la quote-part de l'Actif Net attribuable à chaque catégorie de Part ci-dessous:

- Parts A<sub>1</sub> : trois pour cent (3%) (Hors Taxe) de l'Actif Net du Fonds dont une portion égale à un pour cent (1%) est rétrocédée aux distributeurs des Parts du Fonds,
- Parts A<sub>2</sub> : deux virgule cinquante pour cent (2,50%) (Hors Taxe) de l'Actif Net du Fonds dont une portion égale à zéro virgule soixante-quinze pour cent (0,75%) est rétrocédée aux distributeurs des Parts du Fonds,
- Parts R<sub>1</sub> : trois pour cent (3%) (Hors Taxe) de l'Actif Net du Fonds dont une portion égale à un pour cent (1%) est rétrocédée aux distributeurs des Parts du Fonds,
- Parts R<sub>2</sub> : deux virgule cinquante pour cent (2,50%) (Hors Taxe) de l'Actif Net du Fonds dont une portion égale à zéro virgule soixante-quinze pour cent (0,75%) est rétrocédée aux distributeurs des Parts du Fonds, et
- Parts I : un virgule cinquante pour cent (1,50%) (Hors Taxe) de l'Actif Net du Fonds.

**20.1.2** La Commission de Gestion sera calculée et payée trimestriellement par avance au début de chaque trimestre civil (les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre), pour le quart de son montant total annuel et, pour la première fois, le Premier Jour de Souscription, sur une base *pro rata temporis*, ou à toute date ultérieure désignée par la Société de Gestion. Par dérogation, la Commission de Gestion du dernier terme ne sera pas calculé *pro rata temporis*.

**20.1.3** La Société de Gestion a opté pour soumettre la Commission de Gestion à la TVA.

#### 20.2 Rémunération du Dépositaire

**20.2.1** Le Fonds prendra en charge la rémunération du Dépositaire.

**20.2.2** Les honoraires du Dépositaire sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et les organes compétents de la Société de Gestion.

**20.2.3** La rémunération du Dépositaire est notamment déterminée en fonction de l'Actif du Fonds conservé à chaque fin de trimestre ainsi que d'éventuels frais « bancaires » pouvant être dus par le Fonds tel que les intérêts sur découvert, frais sur virements, etc.

#### 20.3 Rémunération du Délégué

**20.3.1** Le Fonds prendra en charge la rémunération du Délégué.

**20.3.2** Le coût annuel des prestations du Délégué a été estimé à environ onze mille cinq cents (11.500,00) Euros (Hors Taxes).

#### 20.4 Rémunération du Commissaire aux Comptes

## **Immobilier de Demain**

**20.4.1** Le Fonds prendra en charge la rémunération du Commissaire aux Comptes.

**20.4.2** Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et les organes compétents de la Société de Gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

**20.4.3** La rémunération du Commissaire aux Comptes est établie chaque année en fonction du nombre des investissements et des diligences requises. Le budget annuel du Commissaire aux Comptes est arrêté avec la Société de Gestion pour la certification du document périodique semestriel et des comptes annuels.

### **20.5 Autres frais de fonctionnement**

**20.5.1** Le Fonds paiera tous les frais externes encourus dans le cadre de ses activités et son fonctionnement, y compris (sans que cette liste soit limitative) :

- (i) les primes d'assurance (y compris l'assurance couvrant la responsabilité éventuelle des mandataires sociaux, des salariés de la Société de Gestion ou de tiers nommés à des fonctions de gérant, d'administrateur, de membre du directoire ou du conseil de surveillance, de membres des comités des investisseurs (ou à toute position équivalente) des Sociétés du Portefeuille),
- (ii) les frais juridiques et fiscaux,
- (iii) les frais de tenue de comptabilité et administratifs (y compris les frais liés au reporting du Fonds dans le cadre de ses obligations liées à la Directive AIFM),
- (iv) les frais d'audit et de valorisation liés à l'administration du Fonds,
- (v) les frais de contentieux,
- (vi) les frais de publicité liés au Fonds,
- (vii) les frais d'impression et de traduction,
- (viii) le cas échéant, les frais liés aux assemblées d'Investisseurs et aux rapports préparés pour leur compte,
- (ix) les frais bancaires,
- (x) les intérêts d'emprunts,
- (xi) les redevances dues à l'Autorité des Marchés Financiers au titre de la gestion du Fonds, ainsi que les frais et redevances liées aux autorisations de commercialisation du Fonds en France et, le cas échéant, dans d'autres Etats,
- (xii) les coûts liés aux opérations de couverture en relation avec le fonctionnement du Fonds.

**20.5.2** La Société de Gestion prendra en charge tous ses propres frais de fonctionnement.

### **20.6 Frais de Transactions**

**20.6.1** Les frais et dépenses relatifs aux transactions elles-mêmes (les « **Frais de Transactions** ») seront supportés, dans la mesure du possible, par les Sociétés du Portefeuille.

## **Immobilier de Demain**

**20.6.2** A défaut, le Fonds supportera tous les frais et dépenses encourus facturés par des tiers (y compris tous frais d'enregistrement et honoraires de professionnels) à raison de l'identification, de l'évaluation, de la négociation, de l'acquisition, de la détention et de la cession des Investissements, y compris (sans que cette liste soit limitative) :

- (i) les frais d'intermédiaires et de courtage et autres frais similaires,
- (ii) les frais juridiques, fiscaux et comptables,
- (iii) les frais d'audit, d'étude et d'évaluation,
- (iv) les frais de consultants externes et d'experts,
- (v) les droits et taxes de nature fiscale, et notamment des droits d'enregistrement,
- (vi) les frais de contentieux,
- (vii) les frais liés à une introduction en bourse,
- (viii) les commissions de prise ferme/syndication.

**20.6.3** Le Fonds est également tenu au paiement de tous les droits et taxes qui peuvent être dus au titre d'acquisitions ou de ventes effectuées par le Fonds et notamment le cas échéant des droits d'enregistrement visés à l'article 726 du Code Général des Impôts.

**20.6.4** Le Fonds prendra également en charge les Frais de Transactions Non Réalisées.

### **20.7 Frais de contentieux**

**20.7.1** Les frais de contentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de litiges l'opposant à des Investisseurs liés au respect par eux des dispositions du Règlement ou dans le cadre de litiges liés à la défense des intérêts du Fonds, et notamment à des Investisseurs, sont à la charge exclusive du Fonds.

**20.7.2** Par ailleurs, les frais de contentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de litiges (i) entre les membres de l'Equipe de Gestion, (ii) entre les membres de l'Equipe de Gestion et la Société de Gestion elle-même et (iii) entre la Société de Gestion, ses Affiliés et actionnaires sont à la charge exclusive de la Société de Gestion, à moins qu'ils ne concernent des litiges dans le cadre de l'application du Règlement ou qu'ils ne concernent des litiges en relation avec leur qualité d'Investisseur du Fonds.

**20.7.3** Les frais de contentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion des participations du Fonds sont à la charge exclusive du Fonds.

**20.7.4** Lorsque ces frais sont liés à des litiges desquels il résulte d'une décision de justice ou d'arbitrage que la Société de Gestion a commis une faute grave ou lourde détachable ou sans lien avec son obligation de préserver les intérêts du Fonds, la Société de Gestion doit rembourser au Fonds les frais dont le Fonds a fait l'avance.

### **20.8 Frais de constitution**

Le Fonds supportera tous les frais encourus dans le cadre de sa création, son organisation et sa commercialisation (les « **Frais de Constitution** »), y compris (et sans que cette liste soit limitative) :

## **Immobilier de Demain**

- (i) les frais juridiques, fiscaux et comptables,
- (ii) les frais de commercialisation et de promotion (y compris les frais d'impression et les frais postaux),
- (iii) les frais de transport et logement, les honoraires de consultants et d'audits et tous frais liés.



## TITRE X COMPTES ET RAPPORTS DE GESTION

### 21. EXERCICE COMPTABLE

La durée de l'Exercice Comptable est de douze (12) mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier Exercice Comptable commence le Premier Jour de Souscription et se termine le 31 décembre 2023 et le dernier Exercice Comptable se terminera à la date de la liquidation définitive du Fonds.

### 22. DEVISE

La Société de Gestion tient la comptabilité du Fonds en Euro. Toutes les distributions du Fonds sont effectuées en Euro et les Investisseurs ont l'obligation de payer toutes les sommes versées au Fonds en Euro.

### 23. RAPPORTS

#### 23.1 Documents de fin d'exercice

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif, et établit un rapport annuel de gestion qui comporte notamment un rapport sur la gestion du Fonds pendant l'exercice écoulé et les comptes annuels du Fonds.

#### 23.2 Rapport de gestion annuel

**23.2.1** Le rapport de gestion annuel établi par la Société de Gestion comporte les informations suivantes :

- (a) les comptes annuels (bilan, hors-bilan, compte de résultat et annexe) ;
- (b) l'inventaire de l'actif ;
- (c) la certification du Commissaire aux Comptes ;
- (d) un compte rendu sur la mise en œuvre de l'orientation de la gestion définie à l'Article **4.2** au titre de l'exercice écoulé ;
- (e) une présentation des différents éléments de calcul des valeurs liquidatives des Parts, et en particulier le montant des souscriptions non remboursées ou remboursées ;
- (f) un compte rendu sur la gestion des conflits d'intérêts existants ou potentiels ;
- (g) la nature et le montant global par catégories, des frais visés à l'Article **20** ;
- (h) les sommes versées, provisionnées ou mises en réserve ;
- (i) la nomination des mandataires sociaux et salariés de la Société de Gestion au sein des organes sociaux des sociétés dans lesquelles le Fonds détient des Participations ;
- (j) les raisons de tout changement concernant les méthodes de valorisation ;
- (k) la liste des engagements financiers du Fonds concernant des opérations autres que l'achat ou la vente d'actifs non cotés ;
- (l) un état du compte de réserve et de l'évolution des actifs qui y sont déposés ;
- (m) les informations en matière d'ESG (Environnement, social et gouvernemental) tel que requis par la réglementation.

## Immobilier de Demain

- 23.2.2** Le Dépositaire atteste l'inventaire annuel de fin d'exercice de l'actif établi par la Société de Gestion.
- 23.2.3** Le Commissaire aux Comptes contrôle le rapport de gestion annuel de la Société de Gestion et les comptes annuels du Fonds qui y figurent.
- 23.2.4** La Société de Gestion arrête le rapport annuel dans un délai de huit (8) semaines maximum à compter de la fin du premier exercice, et au même rythme pour les exercices suivants. Elle établit le rapport de gestion, et met ces documents à la disposition du Commissaire aux Comptes, dans un délai de soixante (60) jours maximum à compter de la clôture de l'exercice. Le Commissaire aux Comptes certifie les comptes annuels dans un délai de deux (2) mois après communication des documents par la Société de Gestion.
- 23.2.5** La Société de Gestion publie ces documents dans un délai de six (6) mois à compter de la fin du premier exercice, et au même rythme pour les exercices suivants.
- 23.2.6** La Société de Gestion tient ces documents à la disposition des porteurs de part au lieu de domiciliation du Fonds.

### 23.3 Rapport Semestriel

- 23.3.1** La Société de Gestion publie au plus tard dans un délai de deux (2) mois à compter de la fin du premier semestre un rapport semestriel présentant l'inventaire semestriel du Fonds ainsi que des documents de synthèse relatifs au Fonds, à ses investissements ou cessions et à tout événement important ayant affecté le Fonds ou ses Participations lors du premier semestre écoulé de chaque exercice. Le premier rapport semestriel est établi pour la période semestrielle suivant la clôture du premier Exercice Comptable.
- 23.3.2** La Société de Gestion établit l'inventaire semestriel ci-dessus mentionné, qui comporte une composition de l'Actif du Fonds, et dont la sincérité est vérifiée par le Commissaire aux Comptes.
- 23.3.3** La Société de Gestion tient ce rapport semestriel à la disposition des Investisseurs au lieu de domiciliation du Fonds.

## 24. SOMMES DISTRIBUABLES ET MODALITES DE DISTRIBUTION

### 24.1 Sommes distribuables

- 24.1.1** Le revenu net d'un Exercice Comptable est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, rémunération prévue à l'article L. 225-45 du Code de commerce et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et des frais divers indiqués à l'Article **20** et de la charge des emprunts.
- 24.1.2** Les sommes distribuables par le Fonds (les « **Sommes Distribuables** ») sont constituées par :
- (i) le revenu net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde de compte de régularisation des revenus (le « **Revenu Distribuable** »),
  - (ii) les plus-values réalisées nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes des frais constatés au cours de l'Exercice Comptable, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'Exercices Comptables antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde de compte de régularisations des plus-values.

## **Immobilier de Demain**

- 24.1.3** Les sommes mentionnées aux paragraphes (i) et (ii) peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.
- 24.1.4** Dans le cas où la Société de Gestion décide de distribuer des Sommes Distribuables, la mise en paiement des Sommes Distribuables est effectuée dans un délai maximal de cinq (5) mois suivant la Date Comptable.
- 24.1.5** La Société de Gestion pourra également décider au cours de l'Exercice Comptable la mise en distribution d'un ou plusieurs acomptes, dans la limite des revenus nets comptabilisés à la date de cette décision.

### **24.2 Report à nouveau**

Le compte « report à nouveau » enregistre le solde des Sommes Distribuables non répartis au titre de l'Exercice Comptable clos. A la clôture de l'exercice, le résultat net est majoré ou diminué du solde de ce compte.

**TITRE XI  
FUSION – SCISSION – DISSOLUTION – LIQUIDATION**

**25. FUSION - SCISSION**

La Société de Gestion peut, après en avoir avisé le Dépositaire, soit fusionner en tout ou partie le Fonds avec un autre FPCI dont elle assure la gestion, soit scinder le Fonds en deux ou plusieurs FPCI dont elle assure la gestion, conformément aux dispositions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

**26. DISSOLUTION**

La Société de Gestion procédera à la dissolution du Fonds avant l'expiration de la Durée du Fonds, après en avoir avisé le Dépositaire.

En outre, la dissolution du Fonds interviendra dans l'un quelconque des cas suivants :

- (a) si le montant de l'Actif Net du Fonds demeure pendant un délai de trente (30) jours inférieur à trois cent mille (€300.000) Euros si le Fonds est détenu par plus de vingt (20) porteurs de parts, et à cent soixante mille (€160.000) Euros s'il est détenu par moins de vingt (20) porteurs de parts à moins que la Société de Gestion ne procède à un apport total ou partiel des actifs compris dans le Fonds à un ou plusieurs fonds dont elle assure la gestion,
- (b) en cas de résiliation de la convention de dépositaire conclue entre le Dépositaire et la Société de Gestion par l'une ou l'autre des parties ou de cessation des fonctions du Dépositaire du fait d'une cessation d'activité ou d'une liquidation amiable ou judiciaire ou d'un empêchement légal ou règlementaire de poursuivre ses fonctions, et si aucun autre dépositaire n'a été désigné par la Société de Gestion en remplacement du Dépositaire à la date de résiliation effective de la convention ou de cessation des fonctions du Dépositaire,
- (c) si la Société de Gestion est dissoute ou fait l'objet d'une procédure de redressement ou d'une liquidation judiciaire, ou si la Société de Gestion cesse ses activités pour quelque raison que ce soit. Dans ce cas, le Fonds ne sera pas dissout si les Investisseurs décident à l'unanimité la continuation du Fonds et de transférer sa gestion à une Nouvelle Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Toute Nouvelle Société de Gestion devra se conformer aux règles acceptées par la présente Société de Gestion, notamment la Nouvelle Société de Gestion devra accepter (a) d'adhérer au Règlement, (b) d'adhérer à tous accords conclus antérieurement entre les Investisseurs et la Société de Gestion, (c) de changer le nom du Fonds pour un nom qui ne contienne pas le mot « Immobilier de Demain » ou toute référence à ce mot et (d) de renoncer à l'utilisation du nom « Immobilier de Demain » dans le cadre de la gestion du Fonds.

La Société de Gestion informe les Investisseurs de la décision de dissoudre le Fonds par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou email avec accusé de réception.

**27. PRE-LIQUIDATION ET LIQUIDATION**

**27.1 Pré-liquidation**

**27.1.1** La pré-liquidation est une période permettant à la Société de Gestion de préparer la liquidation du Fonds et de diminuer d'autant la durée de la période de liquidation. La Société de Gestion peut décider de faire entrer le Fonds en pré-liquidation.

**27.1.2** Conformément aux articles aux articles R. 214-40 et R. 214-41 du Code Monétaire et Financier (applicables par renvoi de l'article R. 214-204 du Code Monétaire et Financier), après déclaration

## Immobilier de Demain

à l'Autorité des Marchés Financiers et au service des impôts auprès duquel la Société de Gestion dépose sa déclaration de résultats, le Fonds peut entrer en période de pré-liquidation :

1. A compter de l'ouverture de l'Exercice Comptable suivant la clôture de son cinquième (5<sup>ème</sup>) Exercice Comptable si, depuis l'expiration d'une période de souscription de dix-huit (18) mois au plus qui suit immédiatement la Date de Constitution, il n'a pas été procédé à des souscriptions de Parts autres que celles effectuées auprès de ses Investisseurs ayant souscrit au cours de la période de dix-huit (18) mois précitée :
  - a. Pour lui permettre de réinvestir en parts, actions, obligations remboursables, obligations convertibles ou titres participatifs ainsi qu'en avances en comptes courants dans des sociétés non admises aux négociations sur un marché d'instruments financiers au sens du I de l'article L. 214-28 du Code Monétaire et Financier ou dans des entités mentionnées au 2° du II de l'article L. 214-28 du Code Monétaire et Financier dont les titres ou droits figurent à son actif, ou
  - b. Pour satisfaire l'obligation de réinvestissement prévue à l'article 163 quinquies B du Code Général des Impôts.
2. A compter de l'ouverture de l'Exercice Comptable suivant la clôture du cinquième (5<sup>ème</sup>) Exercice Comptable qui suit celui au cours duquel sont intervenues les dernières souscriptions, dans les autres cas.

**27.1.3** La Société de Gestion informera le Dépositaire de l'entrée du Fonds en période de pré-liquidation.

**27.1.4** A compter de l'Exercice Comptable pendant lequel la déclaration mentionnée ci-dessus est déposée, le Quota Juridique et le Quota Fiscal figurant aux Articles **3.4** et **3.5** peuvent ne plus être respectés.

## 27.2 Liquidation

**27.2.1** En cas de dissolution, la Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur. A défaut, le liquidateur est désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Paris statuant à la demande d'un Investisseur.

**27.2.2** La Société de Gestion est investie à cet effet des pouvoirs les plus étendus pour céder les Actifs du Fonds, payer les créanciers et répartir le solde disponible entre les Investisseurs au prorata de leurs droits conformément à l'Article **9.2.1**. La période de liquidation prendra fin lorsque le Fonds aura cédé ou distribué tous les actifs qu'il détient.

**27.2.3** Les Investissements qui n'auront pas pu être cédés par la Société de Gestion seront distribués en nature, que ces Investissements soient ou non cotés sur un Marché d'Instruments Financiers.

**27.2.4** En cas d'acceptation, expresse ou tacite, de l'Investisseur de recevoir une distribution en titres cotés ou non cotés en application de l'Article **10.2**, dans le cas de distributions en nature de titres (cotés ou non cotés), la valeur de ces titres sera déterminée selon les méthodes d'évaluation prévues à l'Article **11**.

**27.2.5** La rémunération de la Société de Gestion visée à l'Article **20.1.1** reste acquise au liquidateur pendant toute la période de liquidation.

**27.2.6** Le Commissaire aux Comptes, le Dépositaire et le Délégué continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation. Leur rémunération visée aux Articles **20.2** à **20.4** leur reste acquise pendant toute la période de liquidation.

**TITRE XII**  
**INDEMNISATION – CONTESTATIONS – NOTIFICATIONS**

**28. INDEMNISATION**

**28.1 Personnes Indemnisées**

**28.1.1** La Société de Gestion (la « **Personne Indemnisée** ») est remboursée et indemnisée de tout action, procès, procédure, réclamations et demandes, tous dommages, pénalités et tous frais et débours y afférant (y compris les frais d'avocat) qui sont encourus par elle :

- (a) dans le cadre de ses fonctions de Société de Gestion du Fonds, ou,
- (b) pour tout évènement ou autre circonstance liée à ou résultant de l'exercice de son activité de Société de Gestion ou de la fourniture, au Fonds ou pour son compte, de ses services ou des services de tout agent ou mandataire qu'elle aura nommé, ou,
- (c) de toute autre manière dans le cadre du fonctionnement, des affaires ou des activités du Fonds,

étant précisé toutefois que la Personne Indemnisée n'est pas ainsi indemnisée lorsque sa responsabilité résulte d'un manquement grave et caractérisé à la réglementation sur les fonds communs de placement ou à des dispositions substantielles du Règlement, ou à la commission d'une faute lourde, d'une fraude, d'un dol ou d'une infraction pénale, et ce, tel que déterminé définitivement par toute juridiction en dernier ressort compétente statuant au fond.

**28.1.2** Tout mandataire social, administrateur, actionnaire, ou employé de la Société de Gestion, et toute personne nommée par cette dernière pour être agent ou mandataire au sein d'une participation du Fonds (également la « **Personne Indemnisée** ») sont remboursés et indemnisés par le Fonds de tout action, procès, procédure, réclamations et demandes, tous dommages, pénalités et tous frais et débours y afférant (y compris les frais raisonnables d'avocat) qui sont encourus par ces Personnes Indemnisées :

- (a) pour tout évènement ou autre circonstance liée à ou résultant de la fourniture (ou du défaut de fourniture) de leurs services au Fonds ou pour son compte, ou
- (b) de toute autre manière dans le cadre du fonctionnement, des affaires ou des activités du Fonds, ou
- (c) dans le cadre de leur activité d'agent ou mandataire au sein d'une participation du Fonds,

étant précisé toutefois qu'aucune indemnité n'est payée à une Personne Indemnisée lorsque :

- (i) lorsque sa responsabilité résulte d'un manquement grave et caractérisé à la réglementation sur les fonds communs de placement ou à des dispositions substantielles du Règlement, ou à la commission d'une faute lourde, d'une fraude, d'un dol ou d'une infraction pénale, et ce, tel que déterminé définitivement par toute juridiction en dernier ressort compétente statuant au fond, ou
- (ii) dans le cadre de litiges entre Personnes Indemnisées non liés à la gestion et/ou aux activités du Fonds.

**28.2 Modalités d'indemnisation**

## **Immobilier de Demain**

- 28.2.1** La Personne Indemnisée est remboursée et indemnisée par prélèvement sur les sommes devant être distribuées par le Fonds aux Investisseurs.
- 28.2.2** Les indemnités payables doivent être versées même si la Société de Gestion a cessé d'être la Société de Gestion du Fonds ou si toute Personne Indemnisée a cessé de fournir ses services au Fonds ou d'agir de toute autre manière pour le compte du Fonds.
- 28.2.3** Toute Personne Indemnisée susceptible d'être indemnisée doit faire ses meilleurs efforts pour dans un premier temps chercher à être indemnisée pour tout passif, dette, action, procès, procédure, réclamation et demandes, tous dommages, pénalités et tous frais et débours par une participation dans laquelle le Fonds a investi, ou par toute compagnie d'assurance ou tout tiers auprès de qui l'indemnisation peut être recherchée. Dans ce cas, l'indemnisation reçue viendra en diminution du montant auquel la Personne Indemnisée a droit conformément présent Article **28**.
- 28.2.4** En conséquence, les dispositions du présent Article **28** s'appliqueront de façon subsidiaire, dans le cas où l'indemnisation n'aura pu être recherchée auprès d'assureurs ou tiers comme indiqué ci-dessus.
- 28.2.5** La Société de Gestion devra souscrire et maintenir pendant la Durée du Fonds une assurance responsabilité civile professionnelle et une assurance responsabilité mandataires sociaux pour les mandats exercés par ses membres dirigeants, salariés ou agissant pour son compte dans les organes sociaux des Sociétés du Portefeuille.

## **29. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION**

Toute contestation ou tout différend relatif au Fonds qui pourrait s'élever pendant la durée de son fonctionnement ou lors de sa liquidation, soit entre les Investisseurs, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le Dépositaire, sera régi par la loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.

## **30. NOTIFICATIONS**

A l'exception des cas où le Règlement prévoit d'autres modalités de notification, les notifications qui sont ou qui doivent être données en vertu du Règlement par toute partie à une autre devront être en forme écrite et seront valablement effectuées si remises en main propre ou si envoyées par courrier recommandé avec avis de réception, par télécopie, par porteur ou par courrier électronique, à l'autre partie à l'adresse mentionnée au paragraphe suivant ou à toute autre adresse indiquée par la Société de Gestion à chaque Investisseur (ou par chaque Investisseur à la Société de Gestion).

Toute notification réalisée conformément à cet Article **30** sera considérée comme ayant été reçue :

- (i) si remise en main propre, à la date de cette remise,
- (ii) si envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, à 9h30 le cinquième (5<sup>ème</sup>) jour franc après la date d'expédition, ou
- (iii) si envoyée par télécopie ou par courrier électronique, au moment de la transmission par l'expéditeur.

Si, selon les dispositions du présent Article **30**, une notification devait être considérée comme reçue en dehors des heures normales de bureau, soit entre 9h30 et 17h30 heure locale tous les jours à l'exception du samedi, du dimanche ou d'un jour férié dans le lieu de réception (lequel, dans le cas d'une notification par télécopie ou courrier électronique sera considéré comme étant

## **Immobilier de Demain**

le même lieu que l'adresse postale du destinataire de la notification), la notification sera considérée comme ayant été reçue lors de la reprise des heures normales de bureau.

Les premières adresses postales et électroniques et le premier numéro de télécopie :

- a. pour la Société de Gestion est l'adresse postale indiquée à l'Article 2, l'adresse électronique devant être utilisée : [relations.investisseurs@fonciere-magellan.com](mailto:relations.investisseurs@fonciere-magellan.com)
- b. pour chaque Investisseur sont ceux indiqués dans le Bulletin de Souscription ou le Bulletin d'Adhésion.

A chaque fois qu'il est mentionné un délai en jours dans le présent Règlement, celui-ci doit être décompté en jour calendaire, sauf disposition contraire mentionnée dans une disposition particulière du Règlement.



**ANNEXE 1**  
**TABLEAU DES INFORMATIONS MISES A LA DISPOSITION DES INVESTISSEURS**  
**PREALABLEMENT A LEUR INVESTISSEMENT DANS LE FONDS**

La présente annexe pourra être mise à jour par la Société de Gestion à tout moment pour lui permettre de se conformer à ses obligations légales en matière d'information des investisseurs.

La Société de Gestion informera les investisseurs de tout changement substantiel concernant ces informations.

| Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 21 de l'Instruction n°2012-06   | Informations  |
|--|---|
| a)   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>une description de la stratégie et des objectifs d'investissement du FIA</li> </ul>   | Ces informations figurent à l'Article 4 (« <b>Orientation de la gestion du Fonds</b> ») du Règlement.                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>des informations sur le lieu d'établissement de tout FIA maître</li> </ul>  | N/A   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>des informations sur le lieu d'établissement des fonds sous-jacents si le FIA est un fonds de fonds</li> </ul>  | N/A   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>une description des types d'actifs dans lesquels le FIA peut investir</li> </ul>  | Ces informations figurent à l'Article 4 (« <b>Orientation de la gestion du Fonds</b> ») du Règlement.                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>des techniques qu'il peut employer et de tous les risques associés</li> </ul>   | Ces informations figurent à l'Article 4 (« <b>Orientation de la gestion du Fonds</b> ») et à l' <b>ANNEXE 2</b> du Règlement. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>des éventuelles restrictions à l'investissement applicables</li> </ul>  | Ces informations figurent à l'Article 4 (« <b>Orientation de la gestion du Fonds</b> ») du Règlement.                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>des circonstances dans lesquelles le FIA peut faire appel à l'effet de levier ; des types d'effets de levier et des sources des effets de levier autorisés et des risques associés ; des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier ; ainsi que des éventuelles modalités de emploi d'un collatéral ou d'actifs et sur le niveau de levier maximal que le gestionnaire est habilité à employer pour le compte du FIA.</li> </ul> | Ces informations figurent à l'Article 4 (« <b>Orientation de la gestion du Fonds</b> ») du Règlement.                         |
| b) une description des procédures pouvant être mises en œuvre par le FIA pour changer sa   | La procédure applicable est celle applicable en cas de modification du règlement, définie à l'Article                         |

## Immobilier de Demain

|   |  |
|---|--|
| Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 21 de l'Instruction n°2012-06  | Informations   |
| stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement, ou les deux.   | <b>12</b> (« <b>Consultation des Investisseurs</b> ») du Règlement.  |
| <b>c)</b> une description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire où le FIA est établi. | Toute contestation ou tout différend relatif au Fonds pouvant intervenir durant la durée de vie du Fonds, ou au moment de sa liquidation, soit entre les Investisseurs ou entre les Investisseurs et la Société de Gestion ou entre la Société de Gestion et le Dépositaire sera régi soit par la loi française.             |
| <b>d)</b> l'identification de :   | Ces informations figurent à l'Article <b>2</b> (« <b>Dénomination</b> ») et à l'Article <b>16</b> (« <b>Société de Gestion</b> ») du Règlement.  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>la société de gestion,</li> </ul>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>du dépositaire, et</li> </ul>  | Ces informations figurent à l'Article <b>2</b> (« <b>Dénomination</b> ») et à l'Article <b>17</b> (« <b>Dépositaire</b> ») du Règlement.   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>du commissaire aux comptes du FIA,</li> </ul>  | Ces informations figurent à l'Article <b>18</b> (« <b>Commissaire aux Comptes</b> ») du Règlement.   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ainsi que de tout autre prestataire de services.</li> </ul>  | Ces informations figurent à l'Article <b>19</b> (« <b>Déléataire</b> ») du Règlement.  |
| Et une description de leurs obligations   | Ces informations figurent à l'Article <b>16</b> (« <b>Société de Gestion</b> »), à l'Article <b>17</b> (« <b>Dépositaire</b> »), à l'Article <b>18</b> (« <b>Commissaire aux Comptes</b> ») et à l'Article <b>19</b> (« <b>Déléataire</b> ») du Règlement.   |
| Et des droits des investisseurs.  | Ces informations figurent à l'Article <b>5</b> (« <b>Règles de Déontologie</b> »), au <b>TITRE VI</b> (« <b>Droits et obligations des Investisseurs</b> ») et à l'Article <b>23</b> (« <b>Rapports</b> ») du Règlement.  |
| <b>e)</b> Pour les sociétés de gestion agréée au titre de la Directive AIFM, une description de la manière dont le gestionnaire respecte les exigences énoncées au IV de l'article 317-2 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.   | Pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels est exposée la Société de Gestion, cette dernière a prévu des fonds propres supplémentaires représentant au moins 0.01 % du montant des actifs sous gestion et/ou a souscrit à une assurance responsabilité civile professionnelle. |
| <b>f)</b> une description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion et de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire,  | Ces informations figurent à l'Article <b>17</b> (« <b>Dépositaire</b> ») et à l'Article <b>19</b> (« <b>Déléataire</b> ») du Règlement.  |

## Immobilier de Demain

| Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 21 de l'Instruction n°2012-06  | Informations   |
|---|--|
| l'identification du délégataire et de tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations.   |  |
| <b>g)</b> une description de la procédure d'évaluation du FIA et de la méthodologie de détermination du prix employée pour évaluer la valeur des actifs, y compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer.                               | Ces informations figurent à l'Article <b>11</b> (« <b>Valorisation</b> ») du Règlement.  |
| <b>h)</b> une description de la gestion du risque de liquidité du FIA, en ce compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement | N/A puisque le Fonds est un fonds fermé.   |
| <b>i)</b> une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs  | Les frais et commissions ainsi que leur méthode de calcul et de paiement sont détaillés à l'Article <b>20</b> (« <b>Frais</b> ») du présent Règlement. |
| <b>j)</b> une description de la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des investisseurs   | Ces informations figurent à l'Article <b>14</b> (« <b>Traitement Equitable</b> ») du Règlement.  |
| et, dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel  | N/A  |
| le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel   | N/A  |
| et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le FIA ou la société de gestion  | N/A  |
| <b>k)</b> le dernier rapport annuel.  | Ces informations figurent à l'Article <b>23</b> (« <b>Rapports</b> ») du Règlement.  |
| <b>l)</b> la procédure et les conditions d'émission et de rachat des parts ou des actions.  | Ces informations figurent à l'Article <b>10</b> (« <b>Distribution d'actifs et rachat de Parts</b> ») du Règlement.                                    |

## Immobilier de Demain

| Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 21 de l'Instruction n°2012-06  | Informations   |
|---|--|
| <b>m)</b> la dernière valeur liquidative du FPCI.   | Ces informations figurent à l'Article <b>11.3</b> (« <b>Valeur Liquidative</b> ») du Règlement.  |
| <b>n)</b> le cas échéant, les performances passées du FPCI.   | Ces informations figurent à l'Article <b>23</b> (« <b>Rapports</b> ») du Règlement.  |
| <b>o)</b> l'identité du courtier principal et une description de toutes les dispositions importantes que le FIA a prises avec ses courtiers principaux et la manière dont sont gérés les conflits d'intérêts y afférents et la disposition du contrat avec le dépositaire stipulant la possibilité d'un transfert ou d'un réemploi des actifs du FIA et les informations relatives à tout transfert de responsabilité au courtier principal qui pourrait exister. | N/A  |
| <b>p)</b> une description des modalités et des échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.  | Les informations relatives au profil de risque et aux systèmes de gestion du risque, et aux dispositions prises pour gérer ces risques seront communiquées dans le rapport annuel du Fonds.<br><br>Ces informations figurent à l'Article <b>23</b> (« <b>Rapports</b> ») du Règlement. |

## ANNEXE 2 FACTEURS DE RISQUES

Un investissement dans le Fonds implique certains risques que les Investisseurs doivent prendre en considération et évaluer avant même de s'engager à souscrire et ou acquérir des Parts du Fonds.

En conséquence, les Investisseurs doivent appréhender attentivement les facteurs suivants relatifs aux activités du Fonds, et tout autre facteur considéré comme substantiel pour les Investisseurs, étant précisé que cette liste n'est pas exhaustive et que par ailleurs, tout risque listé ci-dessous pourrait également évoluer dans le temps :

- I. Bien que les placements de capital investissement puissent générer des profits importants, ces investissements comportent également un degré substantiel de risques notamment financiers et peuvent occasionner des pertes significatives. Les Investisseurs du Fonds doivent donc être conscients qu'ils peuvent perdre la totalité de leur investissement dans le Fonds, le Fonds n'émettant aucune garantie en capital, même partielle, en faveur de ses Investisseurs.
- II. Les dernières performances de fonds d'investissement ayant une politique d'investissement similaire à celle du Fonds ou de celles des fonds gérés ou conseillés par la Société de Gestion ou des sociétés précédemment investies par l'Equipe de Gestion ne sont pas nécessairement démonstratives de la performance future des investissements du Fonds et donc du Fonds. Les Investisseurs doivent être conscients que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- III. Bien que l'Equipe de Gestion pense que des opportunités prometteuses pour faire des investissements existent actuellement, il ne peut y avoir aucune assurance qu'elles continueront à exister ou que l'Equipe de Gestion pourra identifier, sélectionner, développer et investir un nombre suffisant d'opportunités pour permettre au Fonds de réaliser ses objectifs d'investissement et/ou de diversifier son portefeuille. En effet la diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les souscripteurs dans le Fonds.
- IV. Le Fonds a vocation à financer des Sociétés du Portefeuille en capital et en quasi fonds propres. Sa performance est donc directement liée à la performance des Sociétés du Portefeuille dans lesquelles il est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment : retournement du secteur d'activité, récession dans la zone géographique, modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, évolution défavorable des taux de change ou d'intérêt.

En outre, compte tenu de la stratégie d'investissement du Fonds, ce dernier investira dans un seul secteur d'activité : l'immobilier. Toute évolution défavorable affectant ce secteur d'activité ou un secteur d'activité qui lui est lié pourrait avoir un impact significatif sur le rendement du Fonds.

- V. Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou, plus particulièrement, au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers

## Immobilier de Demain

détenus indirectement par le Fonds via les Sociétés du Portefeuille. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus indirectement par le Fonds.

- VI. Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance du Fonds :
- i. les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
  - ii. les risques associés à la construction, à la restructuration ou à la rénovation des actifs immobiliers : le Fonds peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de location et ou vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, le Fonds peut être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'elle fait restructurer ou rénover ; la modification des régimes fiscaux locaux ;
  - iii. la nécessité de réaliser des travaux d'un montant significatif résultant de l'état des actifs immobiliers ou de modifications de la réglementation applicable (notamment travaux de mise aux normes).
- VII. La qualité et la quantité du « deal flow » dépendent de l'environnement économique. Par conséquent, dans l'hypothèse d'une récession économique notamment, le deal flow peut ne pas être suffisamment important pour optimiser le Fonds.
- VIII. Le Fonds est destiné à des investisseurs qui procèdent à un investissement à long terme et qui peuvent accepter les risques associés aux investissements principalement non liquides, caractéristiques des placements privés. L'illiquidité pourrait résulter de l'absence d'un marché secondaire établi pour les investissements du Fonds, et également du fait de restrictions légales ou contractuelles sur la revente de ces investissements. Ainsi, un porteur de parts peut ne pas être en mesure de trouver une liquidité pour son investissement dans le Fonds dans un délai compatible avec ses contraintes. En cas de cession de ses parts, le prix de cession peut également être inférieur à la dernière valeur liquidative connue, le cédant étant susceptible de ne pas obtenir le prix qu'il souhaitait. En outre, ses parts peuvent ne pas être acceptées en tant que garantie dans le cadre d'un prêt.
- IX. Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le Fonds à céder certains actifs cibles, notamment immobiliers, dans un délai court pour faire face à la nécessité de mobiliser de la trésorerie ou faire face à une baisse de leur valeur de marché. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate, ce qui peut avoir un impact négatif sur la performance globale du Fonds. La Société de Gestion pourra donc éprouver des difficultés à céder les immeubles ou les titres des sociétés en portefeuille dans les délais et les niveaux de prix souhaités si aucun des associés des sociétés ou aucun tiers ne souhaite se porter acquéreur des immeubles ou des titres des sociétés.
- X. Il peut y avoir très peu ou n'y avoir aucun bénéfice disponible pour que le Fonds effectue des distributions. Puisque le montant des bénéfices disponibles et le moment de leur distribution dépendent en partie des revenus que les investissements apportent au Fonds, il peut n'y avoir aucune distribution ni aucun revenu à court ou moyen terme. Les porteurs

## Immobilier de Demain

de parts ne doivent pas espérer des retours sur investissement significatifs avant plusieurs années suivant leur investissement.

- XI. Les souscriptions seront libellées en Euros. Le cas échéant, le Fonds peut réaliser un certain nombre d'investissements dans d'autres devises et celles-ci pourront augmenter ou diminuer en raison des taux de change.
- XII. Le Fonds dépendra des activités de l'Equipe de Gestion. La perte d'un ou plusieurs membres de l'Equipe de Gestion pourrait affecter défavorablement le fonctionnement du Fonds.
- XIII. Bien que les membres de l'Equipe de Gestion disposent d'une expérience importante, et qu'ils ont déjà investi avec succès dans des sociétés non cotées et indirectement dans de l'immobilier, les rendements passés d'investissements similaires ne donnent pas nécessairement une indication sur ceux que produiront les Investissements du Fonds.
- XIV. Le cas échéant, il est possible que l'Équipe de Gestion ou certains de ses membres continuent de consacrer ou consacrent une partie de leur temps à la gestion des programmes d'investissement initiés antérieurement ou initiés après le Premier Jour de Souscription ainsi que tout futur programme que la Société de Gestion pourrait éventuellement organiser. Certains conflits d'intérêts pourraient se produire relatifs à l'allocation des opportunités d'investissements et au temps accordé par les membres de l'Equipe de gestion entre le Fonds et d'autres programmes d'investissement.
- XV. La modification des régimes fiscaux légaux ou réglementaires survenant au cours de la vie du Fonds est susceptible d'affecter négativement le produit attendu des investissements par les Investisseurs. De plus, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque investisseur. A cet égard, les informations figurant dans le Règlement reflètent l'état du droit au jour de l'établissement du Règlement et sont susceptibles d'évoluer significativement. Par conséquent, les souscripteurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un investissement, le Fonds ou la Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité. Enfin, le Fonds est un FPCI dit « fiscal ». Par voie de conséquence, il doit respecter le Quota Fiscal visé à l'Article 3.5 du Règlement. Or, la question de l'éligibilité des Sociétés du Portefeuille à ce Quota Fiscal est sujette à interprétation de la loi fiscale française. Dès lors, il se peut qu'une Société du Portefeuille qui était considérée comme éligible ne le soit pas malgré toute la prudence et l'analyse de la Société de Gestion.
- XVI. Bien que les conséquences financières qui résultent de la défaillance d'un Investisseur sont très dissuasives, le refus ou la défaillance avérée d'un investisseur à acquitter ses engagements financiers à l'échéance fixée pourrait placer le Fonds dans l'incapacité de bénéficier de certaines opportunités d'investissement ou encourir d'autres conséquences matériellement défavorables pour le Fonds.
- XVII. Concomitamment à tout investissement, le Fonds peut être tenu de présenter des garanties relatives aux investissements dans des Sociétés du Portefeuille, aux tiers acquéreurs des dites Sociétés du Portefeuille. A ce titre, la responsabilité du Fonds aux fins d'indemnisation pourra être recherchée par ces tiers acquéreurs, s'il apparaît que les garanties apportées par le Fonds étaient insuffisantes ou inefficaces ou tout simplement dans le cadre de la mise en jeu des garanties consenties par le Fonds auxdits acquéreurs.

## Immobilier de Demain

- XVIII. Le Fonds peut réaliser des investissements dans des secteurs économiques soumis à des dispositions légales et réglementaires particulièrement élaborées et contraignantes. Il peut résulter de ces lois ou règlements des coûts substantiels ou l'imposition de délais importants pour le Fonds relatif à la réalisation d'un investissement, ou la réduction substantielle de la valeur des investissements réalisés par le Fonds. De plus, il est difficile de prédire les changements de réglementation qui sont susceptibles d'évoluer en fonction des évolutions politiques, sociales et économiques.
- XIX. Les Parts du Fonds ne sont pas librement cessibles, sous réserve des dispositions contraires prévues par le Règlement, et il n'existe pas de marché pour ces Parts et il n'est pas prévu qu'un tel marché se développe. Ainsi, il sera difficile pour un Investisseur de vendre ses Parts ou d'obtenir une information fiable sur leur valeur et le niveau de risque auquel il s'expose.
- XX. Les Investisseurs doivent avoir la capacité financière et la volonté d'accepter les risques et le défaut de liquidité associés à un investissement dans un fonds du type de celui décrit dans les présentes.
- XXI. Malgré le soin apporté par la Société de Gestion dans la valorisation des Sociétés du Portefeuille, la valeur liquidative des Parts du Fonds pourrait ne pas refléter la valeur finale de l'investissement. De plus, compte tenu de la nature des actifs des Sociétés du Portefeuille (biens immobiliers avec travaux et / ou rénovations), l'estimation des coûts induits reste soumise à l'aléa immobilier.
- XXII. Les demandes de rachat de Parts ne sont pas autorisées pendant la période de blocage, soit la Durée du Fonds.
- XXIII. Les activités que souhaitent développer le Fonds peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Les activités immobilières exercées par le Fonds, au travers des sociétés, peuvent être source de contentieux.
- XXIV. Le Fonds est géré par la Société de Gestion. Les porteurs de parts ne prendront pas de décisions relatives à la gestion, à la négociation ou à la réalisation de tout investissement, ou autres décisions concernant les affaires du Fonds, et n'auront pas l'opportunité de contrôler ou d'influencer la gestion et les opérations quotidiennes du Fonds.
- Les porteurs de parts n'auront pas l'opportunité d'évaluer l'information économique financière, ou toute autre information qui sera utilisée par la Société de Gestion dans leur sélection, la structuration, le suivi et la négociation des investissements.
- XXV. En vertu de FATCA et de CRS, le Fonds est susceptible d'être considéré comme une institution financière déclarante. A ce titre, le Fonds peut exiger de tout investisseur qu'il fournisse des justificatifs sur sa résidence fiscale et toute autre information nécessaire conformément aux dispositions ci-dessus. Si le Fonds devient redevable d'une retenue à la source et/ou de pénalités en raison d'une non-conformité aux Dispositions d'Informations Fiscales, la valeur des participations détenues par tout investisseur risque d'être considérablement affectée. En outre, le Fonds pourrait également être tenu de prélever des retenues à la source sur certains paiements à ses investisseurs qui ne respecteraient pas les Dispositions d'Informations Fiscales. Tout investisseur est invité à



## Immobilier de Demain

consulter son propre conseil fiscal afin d'obtenir des explications plus détaillées sur les Dispositions d'Informations Fiscales et de vérifier comment ces règles pourraient s'appliquer au Fonds et à cet investisseur dans son cas particulier.

- XXVI. DAC 6 impose aux intermédiaires (toute personne concevant, commercialisant, organisant ou mettant à disposition pour sa mise en œuvre ou organisant la mise en œuvre d'un dispositif transfrontière devant faire l'objet d'une déclaration) ou aux contribuables, l'obligation de déclarer auprès des services fiscaux compétents ceux de ces dispositifs transfrontières contenant un ou plusieurs indicateurs révélant un risque potentiel d'évasion fiscale (dits « marqueurs »). Il incombe aux intermédiaire(s) concerné(s) et/ou aux contribuables dans l'hypothèse dans laquelle le ou les intermédiaire(s) serai(en)t soumis au secret professionnel, d'apprécier si un dispositif transfrontière contient l'un des marqueurs. Par conséquent, tous les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration et mis en œuvre à compter de cette date seront effectivement déclarés auprès de l'administration fiscale française. DAC 6 a été transposée en droit français par l'intermédiaire de l'ordonnance n° 2019-1068 en date du 21 octobre 2019 et commentée par l'administration fiscale dans le cadre de sa doctrine administrative. Les termes de l'ordonnance et de ses commentaires administratifs devront être analysés avec attention, s'agissant en particulier des modalités de déclaration et d'appréciation des différents marqueurs. Dans le cadre de DAC 6, l'Investisseur reconnaît que (i) la Société de gestion ou les intermédiaires auxquels elle a recours pourraient avoir le cas échéant à effectuer une déclaration d'un montage transfrontière selon les normes fixées par DAC 6 et (ii) l'appréciation du caractère déclarable d'un dispositif transfrontière par la Société de gestion et ses conseils étant réalisée sur la base des informations dont ils disposeront et des analyses qu'ils auront conduites ou recueillies, pourrait différer de celle d'autres intermédiaires, y compris le(s) conseil(s) de l'investisseur.
- XXVII. La transposition de ATAD 2 donne lieu à des obligations fiscales supplémentaire au niveau du Fonds. Si le Fonds devait être qualifié d'entité hybride au sens de ATAD 2, il pourrait être considéré comme résident de l'Etat dans lequel il est constitué ou établi (France) et imposé sur ses revenus si ce revenu n'est pas imposé en application de la législation d'un autre Etat membre ou autre juridiction. Dans ces derniers cas, le Fonds pourrait avoir à agir dans les meilleurs intérêts des Investisseurs et avoir à entreprendre certaines actions. Néanmoins, il convient de noter que ces règles ne devraient pas s'appliquer aux organismes de placement collectif (OPC). Selon la doctrine administrative publiée par l'administration fiscale, est un OPC au sens de ATAD 2 un organisme de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) ou un fonds d'investissement alternatif (FIA) ouvert à des investisseurs non professionnels, qui vise spécifiquement la possibilité d'être souscrits par « tous souscripteurs ».

**ANNEXE 3**  
**INFORMATIONS AU TITRE DU REGLEMENT DISCLOSURE**

La présente annexe pourra être mise à jour par la Société de Gestion à tout moment pour lui permettre de se conformer à ses obligations légales en matière d'information des investisseurs.

La Société de Gestion informera les investisseurs de tout changement substantiel concernant ces informations.

Nom du produit : Immobilier de Demain

**La Société de Gestion a catégorisé ce Fonds comme un produit financier qui promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques.**

Le Fonds est donc soumis aux exigences de divulgation supplémentaires pour les produits financiers visés à l'article 8 du Règlement Disclosure qui sont disponibles ci-après.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable<sup>1</sup> ?**

**Oui**
  **X Non**

|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental: __% <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE<sup>3</sup></li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: __% <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul> <input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais <b>ne réalisera pas d'investissements durables</b> |
|--|---|

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



Notre approche consiste à prendre en compte des critères environnementaux et sociaux. Toutefois, ces critères ne contribuent pas substantiellement aux objectifs de la Taxonomie européenne pour la finance verte.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité<sup>4</sup> utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales promues par le Fonds sont les suivants :

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> A l'exclusion des liquidités pouvant être détenues à titre accessoire comme précisé ci-après dans la présente Annexe.

<sup>3</sup> La « **taxinomie de l'UE** » est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

<sup>4</sup> Les « **indicateurs de durabilité** » permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

## Immobilier de Demain

- Exposition aux énergies fossiles (PAI obligatoire) : le but est d'identifier la part des actifs impliqués dans l'exploitation et l'activité d'extraction des énergies fossiles (pétrole et gaz) difficilement compatibles avec la transition énergétique et qui représentent des risques financiers, environnementaux et sociaux élevés.
  - Inefficacité énergétique (PAI obligatoire) : il s'agit d'un ratio mesurant l'inefficacité énergétique du patrimoine selon la classe du DPE (en énergie primaire) pour les actifs existants et la réglementation nationale en vigueur pour les constructions neuves.
  - Consommation énergétique (PAI supplémentaire) : il s'agit de suivre les consommations énergétiques finales en kWhEF/m<sup>2</sup>/an (tous usages, toutes énergies) et de les comparer au benchmark de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour la classe d'actif concernée.
  - Emissions de Gaz à Effet de Serre (EGES) : il s'agit de suivre les émissions de GES en kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an et de les comparer à la moyenne communiquée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable sur la classe d'actifs concernée.
  - EGES évitées : il s'agit de calculer les EGES évitées par m<sup>2</sup> et par an en kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an. Soit, les EGES du patrimoine antérieur à la restructuration auxquelles on soustraira les EGES dues aux travaux de restructuration étalées sur 23 ans et les EGES du patrimoine après rénovation.
  - Le calcul de cet indicateur est basé sur l'analyse de cycle de vie d'un bâtiment qui est de 50 ans avec une période post-restructuration de 23 ans avant la fin du cycle de vie sur laquelle sont étalées les EGES et prendra comme référence les données moyennes de l'OID.
  - Consommation de ressources : il s'agit de valoriser l'usage de ressources durables pour les chantiers de construction ou de rénovation. Soit, calculer la part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations significatives.
- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.



- **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 ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

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

Le Fonds prend en considération les 2 PAI obligatoires (tableau 1 de l'annexe I) et 1 PAI supplémentaire au choix parmi ceux applicables aux investissements dans des actifs immobiliers (tableau 2 de l'annexe I). La prise en compte de ces PAI est abordée en détail à la question 2.

- ❖ 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 ?

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.



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

## Immobilier de Demain

Oui  Non

Ce produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité à travers:

- Exposition à l'inefficience énergétique prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- La consommation d'énergie prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- L'exposition aux énergies fossiles prise en compte dans l'évaluation ESG.



### Quelle stratégie d'investissement<sup>5</sup> ce produit financier suit-il ?

Avant présentation du dossier au comité d'investissement de la Société de Gestion, l'équipe d'investissement a pour mission de présenter les conclusions de l'audit préliminaire des critères extra-financiers avec notamment une première estimation de la note ESG sur la base des informations disponibles pour compléter la grille ESG du Fonds.

- **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 ?**

Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration au travers de 43 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance qui sont évalués selon un ou plusieurs choix de réponses.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment sur 14 thématiques de Développement Durable.

Le produit financier intègre de façon systématique cette évaluation ESG des actifs, sans toutefois que celle-ci soit discriminante dans les décisions d'investissement.

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

Il n'existe pas d'engagement à réduire la portée des investissements selon un taux minimal.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance<sup>6</sup> des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

Non-applicable.



### Quelle est l'allocation des actifs<sup>7</sup> prévue par ce produit financier ?

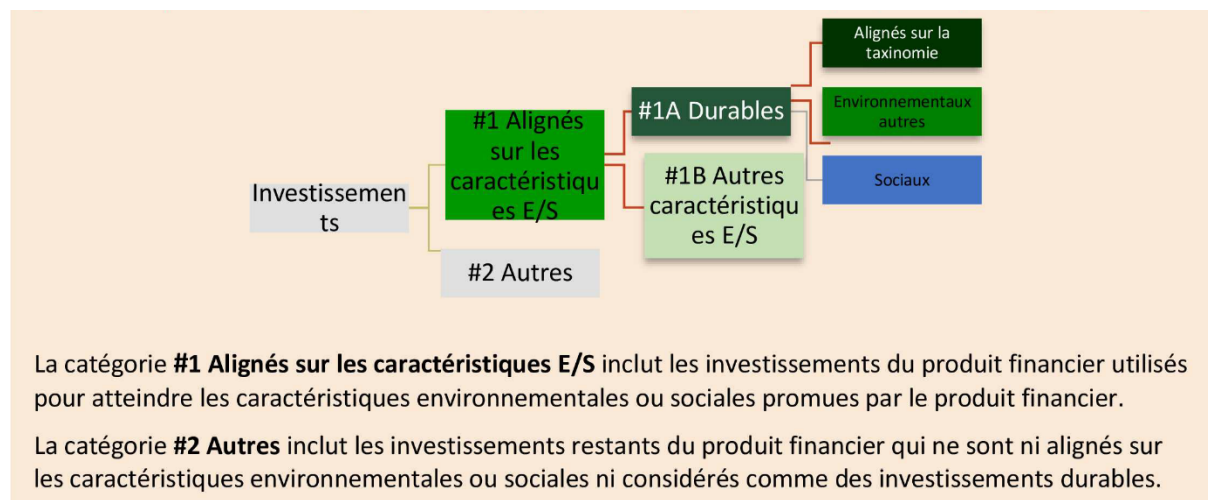
<sup>5</sup> La « **stratégie d'investissement** » guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

<sup>6</sup> Les pratiques de « **bonne gouvernance** » concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

<sup>7</sup> L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

## Immobilier de Demain

La répartition des actifs prévue pour ce produit financier est la suivante : le % des actifs en portefeuille alignés avec les caractéristiques E/S est de 100%.



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

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

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

Le Fonds n'investira pas dans des instruments financiers à terme ou d'autres instruments dérivés.



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

Le produit financier peut investir dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, néanmoins les investissements 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.

Le produit financier s'engage à un alignement de 0% avec la Taxinomie européenne.

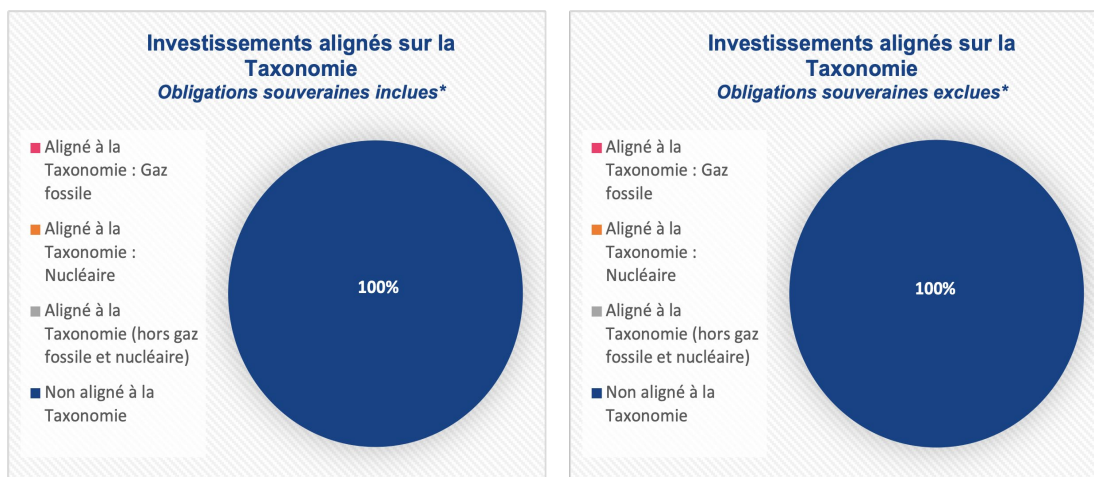
- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Oui :  Gaz fossile /  Energie nucléaire /  Non

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

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

## Immobilier de Demain



- **Quelle est la part minimale des investissements dans les activités transitoires<sup>8</sup> et habilitantes<sup>9</sup> ?**

100% des investissements du Fonds seront réalisés dans le secteur du bâtiment.

Celui-ci, par son impact environnemental, fait partie des activités éligibles à la taxonomie :

- 7.1. Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2. Rénovation de bâtiments existants (activité transitoire)
- 7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (activité habilitante)
- 7.4. Installation, maintenance et réparation de stations de recharge de véhicules électriques (activité habilitante)
- 7.5. Installation, maintenance et réparation de système de pilotage de la performance énergétique (activité habilitante)
- 7.6. Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables (activités habilitante)
- 7.7. Acquisition et gestion de biens immobiliers

10



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

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durable.



**Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durable.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Les « **activités habilitantes** » permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à un objectif environnemental.

<sup>10</sup> Ce symbole représente des investissements durables sur le plan 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.



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

Non-applicable.



**Un indice<sup>11</sup> spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promet.

- **Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promet.

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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promet.

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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promet.

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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promet.



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

De plus amples informations sur le produit seront accessibles sur le site internet : <https://www.fonciere-magellan.com/nos-fonds>

Une fois le fonds agréé, il sera possible de trouver plus d'informations sur notre site internet, notamment la méthodologie ESG et le prospectus.

<sup>11</sup> Les « indices de référence » sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.