

SOCIETE DE GESTION :

Foncière Magellan

Société par actions simplifiée au capital de 500.000 euros

Siège social: 3 rue Anatole De la Forge CS40101 – 75017 Paris

521 913 772 RCS Paris

N° d'agrément AMF: GP-14000048

REGLEMENT

FPCI ImmoVal 2020

Fonds professionnel de capital investissement

Article L214-159 et suivants du Code monétaire et financier

Ce document est strictement confidentiel et ne doit pas être diffusé ou copié en tout ou partie. Son contenu ne doit pas faire l'objet de discussion avec des personnes externes à la Société de gestion.

Il est constitué :

Un fonds professionnel de capital investissement (ci-après désigné le « **Fonds** »), régi par les articles L.214-159 à L.214-162 du Code monétaire et financier (le « **CMF** »), et leurs textes d'application, ainsi que par le présent règlement (le « **Règlement** »).

à l'initiative de :

Foncière Magellan, société par actions simplifiée au capital social de 500.000 euros dont le siège social est situé au 3 rue Anatole De la Forge CS40101 – 75017 et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique 521 913 772 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion sous le numéro GP-14000048 (la « **Société de Gestion** »).

Ci- après la « **Société de Gestion** ».

Qui a désigné :

Société Générale S.A. Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III.

Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris

Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18

Ci- après le « **Dépositaire** ».

AVERTISSEMENT

Le Fonds n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** ») et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés. Conformément à l'article L214-153 du CMF, le Fonds sera soumis à une déclaration auprès de l'AMF au plus tard dans le mois qui suit sa Constitution, c'est-à-dire l'établissement de l'attestation de dépôt des fonds visée à l'article 2 ci-après.

En application de l'article 423-49 I. du règlement général de l'AMF (le « **RGAMF** »), les parts du Fonds ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories suivantes :

1. les investisseurs mentionnés au I. de l'article L.214-160 du code monétaire et financier (investisseurs de l'article L. 214-144 et dirigeants ou salariés de la Société de Gestion, ou la Société de Gestion elle-même) ;
2. les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros ;
3. les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins 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 professionnel de capital investissement 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 ;
 - 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 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 ;
4. tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement (PSI) agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L.533-13 du code monétaire et financier et à l'article 314-11 du RGAMF ;

ci-après désignés les « **Investisseurs Eligibles** ».

Toute personne qui souscrit ou acquiert des parts du Fonds ne peut les céder ou les transmettre qu'à d'autres investisseurs appartenant à l'une des catégories précitées, et selon les modalités et conditions prévues par le Règlement (notamment aux articles 7.3 et 7.4 concernant le minimum à investir).

La souscription, l'acquisition ou la détention de parts du Fonds n'est pas admise pour les citoyens américains (« US persons » telles que définies par la législation américaine).

PROFIL DE RISQUE

La Société de Gestion attire également l'attention des investisseurs sur les risques auxquels ils s'exposent en investissant dans le Fonds. Ces risques sont décrits à l'article 5. Les investisseurs potentiels devront effectuer leurs propres diligences notamment quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières et toutes autres conséquences de leur investissement dans le Fonds, y compris sur l'intérêt d'investir et les risques de cet investissement.

SOMMAIRE

TITRE I – PRESENTATION GENERALE.....	8
ARTICLE 1 – DÉNOMINATION	8
ARTICLE 2 – FORME JURIDIQUE ET CONSTITUTION DU FONDS	8
ARTICLE 3 – OBJET DU FONDS.....	8
ARTICLE 4 – ORIENTATION DE LA GESTION DU FONDS	9
4.1 Objectif et stratégie d’investissement.....	9
4.1.1 Objectif de gestion.....	9
4.1.2 Stratégie d’investissement.....	9
4.2 Quotas d’investissement.....	10
4.2.1 Le Quota Juridique	10
4.2.2 Le Quota Fiscal	11
4.2.3 Délais de respect des quotas	12
4.3 Autres limites d’investissements.....	12
4.4 Le quota d’investissement éligible au report d’imposition de l’article 150-0 B ter du CGI 12	
4.5 Effet de levier	13
4.6 Modification des textes applicables.....	14
4.7 Principes et règles mis en place pour préserver l’intérêt des porteurs de parts.....	14
4.8 Règles de co-investissements	14
4.8.1 Co-investissement du Fonds avec une Structure Liée	14
4.8.2 Co-investissement obligatoire lors d’un apport de fonds propres complémentaires à une société détenue 15	
4.8.3 Information des porteurs de parts	15
4.9 Transfert de participations.....	15
4.10 Les prestations de services effectuées par la Société de Gestion ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l’article R.214-43 du CMF.....	16
4.10.1	16
4.10.2.....	16
4.10.3.....	16
ARTICLE 5 – PROFIL DE RISQUE	16
5.1 Risques généraux liés aux FPCI.....	17
5.1.1 Risques inhérents à tout investissement en capital	17
5.1.2 Risques d’illiquidité des actifs du Fonds.....	17
5.1.3. Risques liés à l’estimation des charges	17
5.1.4 Risques liés à l’estimation de la valeur des Sociétés Cibles.....	17
5.1.5 Risque de diversification insuffisante.....	17
5.1.6 Caractère imprévisible des Distributions.....	17
5.1.7 Risques liés au blocage des rachats de parts.....	17
5.1.8 Risques liés aux cessions de parts	18
5.1.9 Risques juridiques	18
5.1.10 Risques fiscaux	18
5.2 Risques liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par le Fonds.....	18
5.2.1 Risques liés aux caractéristiques des investissements réalisés par le Fonds.....	18
5.2.2 Risques liés à l’activité du Fonds et/ou des sociétés dans lesquelles il détient une Participation 19	
5.2.3 Risques de taux et de crédit.....	19
5.2.4 Souveraineté de la Société de Gestion dans la détermination de la stratégie de gestion	19
ARTICLE 6 – DURÉE DU FONDS	19
TITRE III – ACTIFS ET PARTS.....	20
ARTICLE 7 – PARTS DU FONDS.....	20
7.1 Conditions liées aux investisseurs	20
7.1.1 Investisseurs Eligibles	20
7.1.2 Conditions fiscales	20
7.2 Forme des parts.....	20

7.3	Catégories de parts	21
7.4	Nombre et valeur des parts	21
7.5	Droits attachés aux parts.....	22
7.5.1	Droits respectifs de chacune des catégories de parts	22
7.5.2	Exercice des droits attachés à chaque catégorie de parts	22
7.5.3	Compte de réserve (« <i>claw back</i> »)	23
ARTICLE 8 – SOUSCRIPTION ET LIBÉRATION DES PARTS		24
8.1	Période de souscription.....	24
ARTICLE 9 – RACHATS DE PARTS		25
ARTICLE 10 – TRANSFERT DE PARTS.....		25
10.1	Transfert de parts	25
10.2	Droit de préemption sur les Transferts de parts de catégorie B.....	25
ARTICLE 11 – REVENU DISTRIBUABLE		26
ARTICLE 12 – DISTRIBUTIONS.....		26
12.1	Politique de distribution	26
12.2	Distributions d'avoirs.....	27
12.3	Remploi	28
ARTICLE 13 – ÉVALUATION DE L'ACTIF DU FONDS –VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS		28
13.1	Évaluation des actifs du Fonds	28
13.1.1	Périodicité et méthodes d'évaluation	28
13.1.2	Prise en compte de la nature immobilière des sociétés détenues	29
13.2	Valeur liquidative des parts	29
ARTICLE 14 – COMPTABILITÉ.....		30
ARTICLE 15 – DOCUMENTS D'INFORMATION PÉRIODIQUE - RAPPORT DE GESTION		30
15.1	Documents de fin d'exercice.....	30
15.1.1	Le rapport de gestion annuel.....	30
15.1.2	Attestation du Dépositaire de l'inventaire annuel	31
15.1.3	Contrôles du Commissaire aux Comptes.....	31
15.1.4	Délais.....	31
15.2	Rapport semestriel	32
15.3	Réunion des porteurs de parts.....	32
15.4	Confidentialité	32
15.5	Règles spécifiques à la Norme Commune de Déclaration, ou « Common Reporting Standard » (« CRS »).....	33
TITRE IV – LES ACTEURS		33
ARTICLE 16 – LA SOCIÉTÉ DE GESTION		33
ARTICLE 17 – LE DÉPOSITAIRE		34
ARTICLE 18 – LE COMMISSAIRE AUX COMPTES		34
ARTICLE 19 – L'EXPERT IMMOBILIER.....		35
TITRE V – FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION DU FONDS		36
ARTICLE 21 – FRAIS		36
21.1	Rémunération de la Société de Gestion.....	36
21.1.1	36
21.2	Autres frais	36
21.2.1	Rémunération du Dépositaire	36
21.2.2	Rémunération du Commissaire aux Comptes.....	36
21.2.3	Autres frais de fonctionnement.....	36
21.3	Frais de contentieux.....	37
21.3.1	37
21.3.2	37
21.4	Frais de constitution	37
TITRE VI - OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION ET ORGANISATION DE LA		

FIN DE VIE DU FONDS	38
ARTICLE 22 – FUSION - SCISSION	38
ARTICLE 23 – PRÉ-LIQUIDATION	38
23.1 Conditions d'ouverture de la période de pré-liquidation	38
23.2 Conséquences liées à l'ouverture de la pré-liquidation.....	38
ARTICLE 24– DISSOLUTION	39
ARTICLE 25 – LIQUIDATION	40
TITRE VII - DIVERS	41
ARTICLE 26 – DROITS ET OBLIGATIONS DES PORTEURS DE PARTS	41
ARTICLE 27 – INDEMNISATION	41
27.1	41
27.2	41
27.3	42
27.4	42
ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU REGLEMENT	42
ARTICLE 29 – CONTESTATION – ÉLECTION DE DOMICILE	43
ARTICLE 30 – NOTIFICATIONS - DELAIS	43
ARTICLE 31 – DÉFINITIONS - GLOSSAIRE	43

TITRE I – PRESENTATION GENERALE

ARTICLE 1 – DÉNOMINATION

Le Fonds a pour dénomination ImmoVal 2020.

ARTICLE 2 – FORME JURIDIQUE ET CONSTITUTION DU FONDS

Le Fonds, constitué sous la forme d'un fonds commun de placement, est une copropriété constituée principalement d'instruments financiers, conformément aux dispositions de l'article L.214-28 du CMF. Le Fonds n'ayant pas la personnalité morale, il est représenté à l'égard des tiers par la Société de Gestion, conformément aux dispositions de l'article L.214-24-42 du CMF.

En application des dispositions de l'article D.214-32-13 du CMF, le montant minimum des actifs que le Fonds doit réunir lors de sa constitution (la « **Constitution** ») est de trois cent mille (300.000) euros.

Dès lors que ce montant minimum est versé au Fonds, le Dépositaire délivre à la Société de Gestion une première attestation de dépôt des fonds.

Cette attestation détermine la date de Constitution du Fonds et précise les montants versés en numéraire.

L'établissement de cette attestation fait courir le délai réglementaire de trente (30) jours de déclaration du présent Règlement à l'AMF.

ARTICLE 3 – OBJET DU FONDS

Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de Participations, dans toutes sociétés dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers et exerçant en France les activités de marchand de biens, et, le cas échéant, de manière accessoire, de promotion immobilière, de détention d'actifs immobiliers à caractère patrimonial ou ayant toute autre activité en lien avec le secteur immobilier (les « **Sociétés Cibles** ») au moyen de la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital.

TITRE II – DESCRIPTION DES INVESTISSEMENTS

ARTICLE 4 – ORIENTATION DE LA GESTION DU FONDS

4.1 Objectif et stratégie d'investissement

4.1.1 Objectif de gestion

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. La Société de Gestion pourra procéder à des réinvestissements de tout ou partie du produit de cession d'une société détenue pendant la durée de vie du Fonds.

Plus précisément, le Fonds constituera un portefeuille de Participations :

- 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 limité 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 ;
- à titre accessoire, dans :
 - (i) des sociétés de promotion immobilière,
 - (ii) des sociétés ayant une activité commerciale liée au secteur de l'immobilier (tel que par exemple des activités de co-working, administration de biens, constructions etc.), ou
 - (iii) des sociétés foncières non cotées.

Les projets des Sociétés Cibles 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.

4.1.2 Stratégie d'investissement

Le Fonds est amené 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 Cibles dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers et qui réaliseront des opérations immobilières. Les Sociétés Cibles pourront être des FIA par objet ou des autres FIA gérés par la Société de Gestion.

La participation du Fonds dans les Sociétés Cibles sera généralement comprise entre 1 et 10 millions d'euros.

Le Fonds pourra investir en titre de capital et également en tant que prêteur dans le cadre de compte courant d'associés conclus avec les sociétés éligibles au Quota Juridique dans les conditions prévues à l'article 4.2.1 ci-dessous.

Les instruments utilisés pourront être sans restriction des parts, actions, bons de souscriptions d'actions, avances en compte courant, obligations ou tout titre donnant ou pouvant donner accès, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme à une quotité du capital des Sociétés Cibles.

Les Sociétés Cibles mèneront leurs opérations en France, dans les grandes métropoles régionales et en Ile de France.

La trésorerie du Fonds pourra être investie dans des actions ou parts d'OPCVM ou de FIA monétaires y compris aux fins de placer les liquidités disponibles dans l'attente de la réalisation de projets d'investissement dans les Sociétés Cibles.

4.2 Quotas d'investissement

4.2.1 Le Quota Juridique

Conformément aux dispositions des articles L.214-28, L.214-159 et L.214-160 du CMF, l'Actif du Fonds doit être constitué pour 50 % au moins (le « **Quota Juridique** ») :

- de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés (notamment obligations convertibles ou remboursables en actions), qui ne sont pas admis aux négociations sur un Marché, dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de services d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, ou, par dérogation à l'article L. 214-24-34, de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans l'Etat où elles ont leur siège ;
- de droits représentatifs d'un placement financier dans une entité constituée en France ou à l'étranger dont l'objet principal est d'investir directement ou indirectement dans des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis sur un Marché, à concurrence du pourcentage d'investissement direct ou indirect de l'actif de l'entité concernée dans des sociétés éligibles à ce même Quota Juridique ;

ainsi que, le cas échéant :

- dans la limite de 15 % d'avances en compte courant , dans des sociétés dans lesquelles le Fonds détient une participation et remplissant les conditions pour être retenues au Quota Juridique ;
- dans la limite de 20 % de son actif, de titres de capital, ou donnant accès au capital, admis aux négociations sur un Marché d'un État partie à l'accord sur l'Espace Économique 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 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.

- pendant une durée de cinq (5) ans à compter de leur admission, de titres détenus par le Fonds qui ont été admis aux négociations sur un Marché. Le délai de cinq ans n'est toutefois pas applicable aux sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à cent cinquante (150) millions d'euros et si le Fonds respecte, compte tenu de ces titres, la limite de vingt (20) % mentionnée au paragraphe précédent.

Le Quota Juridique doit être respecté au plus tard lors de l'inventaire de clôture de l'exercice suivant l'exercice de la Constitution du Fonds et jusqu'à la clôture du cinquième exercice du Fonds.

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

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

4.2.2 Le Quota Fiscal

4.2.2.1 Le Fonds respectera en outre un quota fiscal de 50 % défini à l'article 163 quinquies B du CGI (le « **Quota Fiscal** »), décrit ci-dessous afin que ses porteurs de parts personnes physiques, résidents français, puissent bénéficier d'avantages fiscaux en France définis aux articles 163 quinquies B I et II, 150 0 A du Code général des impôts (le « **CGI** ») et que ses porteurs de parts personnes morales résidents français soumises à l'impôt sur les sociétés (l'« **IS** ») puissent bénéficier des avantages fiscaux prévus aux articles 38.5, 209-0 A I b. et 219 I a. sexies du CGI.

4.2.2.2 Pour ce faire, le Fonds doit respecter le Quota Fiscal de 50 % d'investissement en titres pris en compte directement dans le Quota Juridique qui doivent être émis par des sociétés répondant aux conditions suivantes :

- elles ont leur siège dans un État membre de l'Union Européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen 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 ;
- elles exercent une activité mentionnée à l'article 34 du CGI, c'est-à-dire une activité commerciale, industrielle ou artisanale ;
- elles sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou, pour les sociétés sises hors de France, y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France.

4.2.2.3 Sont également pris en compte dans le Quota Fiscal les titres mentionnés au I ou au III de l'article L.214-28 du CMF émis par des sociétés répondant aux conditions suivantes :

- elles ont leur siège dans un État membre de l'Union Européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ;
- elles sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou, pour les sociétés sises hors de France, y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France ;

- elles ont pour objet principal de détenir des participations financières.

Les titres de ces sociétés sont retenus dans le Quota Fiscal de 50 % et pour la limite de 20 % mentionnée au III de l'article L.214-28 du CMF, à proportion de la quote-part de l'actif de la Société Holding investi directement ou indirectement dans une ou des sociétés répondant aux conditions du 4.2.2.2 ci-dessus, calculée selon des modalités fixées par la réglementation.

4.2.2.4 Sont également pris en compte dans le Quota Fiscal de 50 % les droits représentatifs d'un placement financier dans une entité d'investissement mentionnée au 2° du II de l'article L.214-28 du CMF constituée dans un État de la Communauté Européenne, ou dans un autre État 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.

Les droits d'une entité d'investissement sont retenus dans le Quota Fiscal de 50 % et pour la limite de 20 % mentionnée au III de l'article L.214-28 du CMF, à proportion de la quote-part de l'actif de cette entité d'investissement investi directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une Société Holding) dans une ou des sociétés répondant aux conditions du 4.2.2.2 ci-dessus, calculée selon des modalités fixées par la réglementation.

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

4.2.3 Délais de respect des quotas

Le Fonds devra respecter les quotas qui lui sont applicables, au plus tard lors de l'inventaire de clôture de l'exercice suivant l'exercice de sa Constitution et jusqu'à la clôture du cinquième exercice du Fonds.

4.3 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 Cibles.

Toutefois, le Fonds doit respecter les règles suivantes :

- l'Actif du Fonds ne peut être employé qu'à cinquante (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 CMF
- le Fonds ne peut détenir plus de 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 CMF.

Le Fonds n'investira pas dans des sociétés cotées.

4.4 Le quota d'investissement éligible au report d'imposition de l'article 150-0 B ter du CGI

Le Fonds doit respecter un quota d'au moins 75% de parts ou actions reçues en contrepartie de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de sociétés répondant aux conditions suivantes :

- elles ont leur siège dans un État membre de l'Union Européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen 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 fiscales ;
- elles exercent une activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du CGI, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière ;
- elles sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou, pour les sociétés sises hors de France, y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France.

Les titres peuvent également être acquis lorsque leur acquisition en confère le contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0-B ter du CGI.

Au sein de ces 75 % de titres, au moins les deux tiers seront des titres non admis aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation français ou étranger au sens des articles L. 421-1 ou L. 424-1 du CMF, sauf si ce marché est un système multilatéral de négociation où la majorité des instruments admis à la négociation sont émis par des petites et moyennes entreprises au sens de l'annexe I du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014.

Le fonds devra respecter ce quota à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de la souscription de l'investisseur souhaitant procéder à un réinvestissement d'une fraction des sommes issues de la cession de titres grevés du report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI afin d'assurer le maintien dudit report.

Les investisseurs souhaitant bénéficier du maintien du report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI en opérant un réinvestissement dans la souscription de part du Fonds ne seront éligibles à ce régime que dans la mesure où la cession des titres initialement apportés a été réalisée à compter du 1^{er} janvier 2019. Les opérations de réinvestissement réalisées dans le cadre d'un apport / cession et dont la cession est intervenue avant le 1^{er} janvier 2019 sont exclues du bénéfice du maintien du report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI.

4.5 Effet de levier

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 dix (10) % 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 de 10 % visé ci-dessus, l'exposition existant au niveau de ces sociétés. Il est

précisé, à toutes fins utiles, que l'investisseur n'est en tout état de cause tenu qu'à hauteur du capital qu'il investit dans le Fonds.

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'Organisation de coopération et de développement économique (l' « OCDE »).

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

4.6 Modification des textes applicables

Dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés par le Règlement est modifié, les nouvelles dispositions sont automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le Règlement sans qu'il soit nécessaire de soumettre cette modification du Règlement à l'approbation des porteurs de parts, pour autant que les modifications apportées au Règlement soient limitées à la mise en œuvre des dispositions impératives en question.

La Société de Gestion mentionnera les modifications ainsi intervenues dans son rapport semestriel aux porteurs de parts, tel que visé à l'article 15.2 du Règlement.

4.7 Principes et règles mis en place pour préserver l'intérêt des porteurs de parts

A la date de Constitution, la Société de Gestion ne gère pas d'autre fonds de capital investissement ayant une stratégie d'investissement en partie similaire (le(s) « **Fonds Concurrent(s)** »). Si à l'avenir elle devait gérer des Fonds Concurrents, alors elle appliquerait les principes suivants :

- Le Fonds pourra co-investir aux côtés du ou des Fonds Concurrents notamment dans l'un des cas suivants :
 - l'investissement d'un seul véhicule ne permettrait pas de respecter les règles de dispersion des risques d'un des véhicules ;
 - la taille de l'actif cible est trop importante pour qu'il soit détenu par un seul véhicule ;
 - La procédure d'allocation de la Société de Gestion ne permet pas d'affecter la Société Cible au Fonds ou au Fonds Concurrent.

La Société de Gestion affecte les projets entre des Fonds Concurrents 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.

4.8 Règles de co-investissements

Le Fonds peut investir avec d'autres Structures Liées, notamment lorsqu'il ne dispose pas des moyens lui permettant de financer seul l'opération (en particulier dans le cadre d'opérations nécessitant un apport de fonds propres important) et à condition que l'objet du co-investisseur le permette.

4.8.1 Co-investissement du Fonds avec une Structure Liée

Il est rappelé que conformément à la réglementation, si le Fonds devait co-investir avec une Structure Liée, ces co-investissements devraient en tout état de cause être réalisés au même moment, et aux mêmes conditions, notamment d'entrée et de sortie, tout en tenant compte, en particulier pour les sorties, des contraintes réglementaires ou contractuelles de chacun de ces fonds ou Structures Liées.

Les frais liés à un co-investissement sont pris en charge par chacun de ces fonds au prorata du montant investi par chacun d'eux.

4.8.2 Co-investissement obligatoire lors d'un apport de fonds propres complémentaires à une société détenue

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.

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).

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.

La Société de Gestion relate dans son rapport de gestion annuel ou son rapport semestriel les conditions de réalisation de ces opérations.

4.8.3 Information des porteurs de parts

Tout événement ayant trait à des co-investissements ou co-désinvestissements du Fonds impliquant les règles de co-investissements décrites au présent article 4.8. fait l'objet d'une mention spécifique dans le rapport de gestion annuel ou le rapport semestriel de la Société de Gestion aux porteurs de parts.

4.9 Transfert de participations

La Société de Gestion ne peut réaliser aucun transfert de Participations entre le Fonds et elle-même.

Conformément à la réglementation, sont autorisés les transferts de Participations entre le Fonds et une Structure Liée.

Une cession de participation par un fonds géré par la Société de Gestion à un autre fonds géré par la Société de Gestion ne peut intervenir que dans les conditions suivantes :

Le transfert sera nécessairement réalisé à une valeur correspondant à la valorisation proposée par un expert indépendant choisis selon les critères exposés dans le programme d'activité ; Le rapport semestriel ou annuel de la Société de Gestion aux porteurs de parts du Fonds établi au titre du semestre ou de l'année au cours duquel ce transfert est réalisé, comportera un énoncé détaillé des modalités de cette transaction, et indiquera notamment l'identité des Participations concernées, leur coût d'acquisition et la méthode d'évaluation des Participations transférées.

4.10 Les prestations de services effectuées par la Société de Gestion ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article R.214-43 du CMF

4.10.1 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.

La Société de Gestion peut recevoir des honoraires de transactions des Sociétés Cibles dans lesquelles le Fonds détient une Participation ou envisage de prendre une Participation.

4.10.2 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 CMF).

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.

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

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

A la date de Constitution du Fonds, la Société de Gestion n'est liée à aucun établissement de crédit.

ARTICLE 5 – PROFIL DE RISQUE

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques décrits ci-après avant de souscrire les parts du Fonds. Un tel investissement peut se traduire par une perte substantielle en capital.

Seuls sont relevés ici les risques estimés, à la date du Règlement, comme susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur le Fonds, son activité, sa situation financière, ses résultats ou leur évolution. Il ne peut être exclu que d'autres risques, non identifiés à ce jour comme significatifs, puissent évoluer ou se matérialiser après la date de Constitution.

Les facteurs de risques peuvent être répartis en deux (2) principales catégories :

5.1 Risques généraux liés aux FPCI

5.1.1 Risques inhérents à tout investissement en capital

Le Fonds a vocation à financer des Sociétés Cibles en capital et en quasi fonds propres. Sa performance est donc directement liée à la performance des Sociétés Cibles 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.

Ces Sociétés Cibles peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel elles exercent leurs activités.

5.1.2 Risques d'illiquidité des actifs du Fonds

Le Fonds est un fonds de capital investissement qui sera investi dans des titres non cotés sur un Marché. Ces titres sont peu ou pas liquides.

Par suite, et bien que le Fonds aura pour objectif d'organiser la cession de ses Participations dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que le Fonds éprouve des difficultés à céder de telles Participations dans les délais et à un niveau de prix souhaité.

5.1.3. Risques liés à l'estimation des charges

Compte tenu de la nature des actifs des Sociétés Cibles du Fonds (biens immobiliers avec travaux et / ou rénovations), l'estimation des coûts induits reste soumise à l'aléa immobilier.

5.1.4 Risques liés à l'estimation de la valeur des Sociétés Cibles

Les Sociétés Cibles font l'objet d'évaluations selon les méthodes de valorisation des actifs du secteur immobilier. Ces évaluations sont destinées à estimer périodiquement l'évolution de la valeur des actifs en portefeuille et à calculer la valeur liquidative des parts du Fonds.

Quel que soit le soin apporté à ces évaluations, les valeurs liquidatives sont susceptibles de ne pas refléter la valeur exacte du portefeuille du Fonds.

5.1.5 Risque de diversification insuffisante

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.

5.1.6 Caractère imprévisible des Distributions

Le remboursement des capitaux investis et les plus-values, le cas échéant, relatifs à un investissement initial se feront généralement par des distributions qui se réaliseront seulement plusieurs années après l'investissement initial. De telles distributions sont par nature imprévisibles et peuvent se produire plus tôt ou plus tard que les prévisions de la Société de Gestion. Les porteurs de parts ne doivent pas espérer des retours sur investissement significatifs avant plusieurs années suivant leur investissement.

5.1.7 Risques liés au blocage des rachats de parts

Les demandes de rachat de Parts ne sont pas autorisées pendant la Période de blocage, soit la durée de vie du Fonds.

5.1.8 Risques liés aux cessions de parts

Les porteurs de parts doivent être conscients de la nature long terme de leur investissement. Les parts du Fonds ne peuvent être vendues ou transférées sans avoir averti la Société de Gestion en conformité avec la documentation juridique du Fonds (article 10 ci-dessous).

Il n'y a pas de marché organisé pour les parts et la Société de Gestion n'a pas connaissance qu'un tel marché puisse se développer dans l'avenir.

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.

5.1.9 Risques juridiques

Comme tout véhicule d'investissement, le Fonds peut voir sa responsabilité mise en jeu ou être appelé en garantie relativement à une des Sociétés Cibles dans laquelle il a investi. Ces événements sont susceptibles de diminuer la capacité financière ou la rentabilité du Fonds.

5.1.10 Risques fiscaux

La modification des textes en vigueur applicables aux FPCI postérieurement à la date du Règlement est susceptible d'avoir un impact juridique, fiscal ou financier négatif pour le Fonds et ses souscripteurs.

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 4.2.2 du Règlement. Or, la question de l'éligibilité des Sociétés Cibles à ce Quota Fiscal est sujette à interprétation de la loi fiscale française. Dès lors, il se peut qu'une Société Cible qui était considérée comme éligible ne le soit pas malgré toute la prudence et l'analyse de la Société de Gestion.

5.2 Risques liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par le Fonds

5.2.1 Risques liés aux caractéristiques des investissements réalisés par le Fonds

Les sociétés dans lesquelles le Fonds sera investi seront des sociétés françaises. Par conséquent, l'évolution défavorable de l'environnement économique, politique ou social en France est susceptible d'affecter négativement la valeur du portefeuille du Fonds.

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.

5.2.2 Risques liés à l'activité du Fonds et/ou des sociétés dans lesquelles il détient une Participation

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.

5.2.3 Risques de taux et de crédit

Le Fonds peut investir dans des instruments de taux et d'obligations, et par conséquent pourra être soumis :

- à un risque de taux : en cas de variation des taux, il existe un risque que la valeur des actifs dans lesquels le Fonds a investi baisse, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds ;
- à un risque de crédit, en cas de dégradation ou de défaillance d'un émetteur, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

5.2.4 Souveraineté de la Société de Gestion dans la détermination de la stratégie de gestion

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.

ARTICLE 6 – DURÉE DU FONDS

La durée du Fonds est de 6 ans à compter de la date de Constitution, sauf les cas de dissolution anticipée visés à l'article 23 ci-après du Règlement.

Cette durée peut être prorogée par la Société de gestion, pour deux (2) périodes successives de un (1) an chacune, uniquement pour permettre de finaliser, aux meilleures conditions du marché et dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts, les opérations de cession des Participations.

La Société de Gestion porte toute prorogation de la durée du Fonds à la connaissance des porteurs de parts au moins six mois avant l'échéance de sa durée initiale ou d'une précédente prorogation. Elle sera par ailleurs portée à la connaissance du Dépositaire.

TITRE III – ACTIFS ET PARTS

ARTICLE 7 – PARTS DU FONDS

7.1 Conditions liées aux investisseurs

7.1.1 Investisseurs Eligibles

La souscription, l'acquisition ou la détention de parts du Fonds est réservée à des Investisseurs Eligibles étant précisé que la souscription, l'acquisition ou la détention de parts du Fonds n'est pas admise pour les citoyens américains (« US persons » telles que définies par la législation américaine).

La Société de Gestion ou le distributeur s'assure que chaque investisseur est un Investisseur Eligible. La souscription de parts du Fonds est soumise à l'accord préalable de la Société de Gestion.

La Société de Gestion ou le distributeur s'assure également de l'existence d'une déclaration écrite du souscripteur par laquelle il confirme avoir été informé de ce que le Fonds est réservé aux Investisseurs Eligibles.

7.1.2 Conditions fiscales

Aucun porteur de parts personne physique ne peut détenir, directement, par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie, plus de dix (10) % des parts émises par le Fonds, étant entendu que sont notamment considérées comme personnes interposées :

- les membres du foyer fiscal du contribuable porteur de parts ;
- ainsi que les sociétés de personnes et groupements, ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, dans lesquels le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal est associé.

Par ailleurs :

- le contribuable doit s'engager à conserver les parts pendant cinq ans au moins à compter de leur souscription ;
- les sommes ou valeurs réparties pendant cette période de cinq ans doivent être immédiatement réinvesties dans le fonds et demeurent donc indisponibles ;
- le porteur ne doit pas détenir directement ou indirectement (personnellement ou avec son conjoint et leurs ascendants ou descendants) plus de 25 % des droits dans les bénéfices de sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds, ou avoir détenu ce montant à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la souscription des parts du fonds ou l'apport des titres.

7.2 Forme des parts

Les parts seront fractionnées en millièmes dénommées « fractions de parts ». Les gérants financiers de la Société de Gestion pourront décider de modifier ce fractionnement pour que les parts soient fractionnées, en dixièmes, centièmes, dix-millièmes ou qu'elles ne soient plus fractionnées.

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.

La propriété des parts émises est constatée par l'inscription sur une liste établie pour chaque catégorie de parts dans des registres tenus à cet effet par le Dépositaire.

Cette inscription est effectuée en nominatif pur et comprend la dénomination sociale, le siège social et le domicile fiscal du porteur de parts personne morale, et le nom, le prénom, la date de naissance et le domicile du porteur de parts personne physique.

Cette inscription peut être effectuée en compte nominatif administré, si le souscripteur a donné un mandat en ce sens à un établissement ayant la qualité d'intermédiaire financier habilité nommément désigné ultérieurement par l'envoi au Dépositaire d'un document écrit signé du porteur de parts et de l'intermédiaire financier habilité.

Cette inscription comprend également le numéro d'ordre attribué par le Dépositaire et la catégorie à laquelle appartiennent les parts détenues par le porteur considéré.

Le Dépositaire délivre à chacun des porteurs de parts une attestation nominative de l'inscription de sa souscription de parts dans les registres dès qu'il a libéré le montant de sa souscription. Le Dépositaire communique à la Société de Gestion la liste des porteurs de parts et l'informe de tout événement qui la modifie.

7.3 Catégories de parts

Les droits des copropriétaires sont représentés par des parts de deux catégories, conférant des droits différents aux porteurs :

- les parts de catégorie A, souscrites par les Investisseurs Eligibles répondant aux conditions visées dans l'Avertissement en page 3 du Règlement et ayant une souscription minimum de 100.000 euros ;
- les parts de catégorie B, souscrites par la Société de Gestion, ses salariés (directement ou par personne interposée), les personnes physiques agissant pour le compte de la Société de Gestion (directement ou par personne interposée) et désignées par elle.

Chaque part de même catégorie correspond à une même fraction de l'Actif du Fonds.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts du Fonds.

7.4 Nombre et valeur des parts

Le nombre de parts de chaque catégorie s'accroît par souscription de parts nouvelles de cette catégorie ou diminue du fait du rachat de parts de ladite catégorie antérieurement souscrites.

- **Parts de catégorie A** : La valeur nominale d'une part de catégorie A est de mille (1.000) euros. Chaque souscripteur de parts A doit souscrire au moins cent (100) parts de catégorie A représentant une souscription ou un investissement minimal de cent-mille (100.000) euros ;

Le prix de souscription des parts de catégorie A est augmenté d'une commission de souscription au taux de 5 % maximum, étant précisé que ces commissions de souscription ne sont pas acquises au Fonds, mais ont vocation à être perçues par les distributeurs du Fonds ou à leur être rétrocédées.

- **Parts de catégorie B** : la valeur d'origine d'une part de catégorie B est de mille (1.000) euros. Conformément aux dispositions de l'article 150-0 A, I-8, du CGI, un certain nombre de conditions seront à respecter pour bénéficier du régime fiscal du « *carried interest* », dont le fait que les parts de catégorie B représentent au moins 1 % du montant total des souscriptions dans le Fonds.

7.5 Droits attachés aux parts

Il est précisé, pour les besoins du présent article, que le montant des souscriptions visé s'entend du montant net de commission de souscription.

7.5.1 Droits respectifs de chacune des catégories de parts

Les parts de catégorie A ont vocation à recevoir :

- a) un montant égal à leur Souscription, et
- b) un montant égal à un intérêt annuel au taux de 7 % sur le montant des souscriptions, par an à compter de la fin de la Période de Souscription ;
- c) au-delà d'un rendement égal à 7 % d'intérêts annuels sur le montant des souscriptions, un montant égal à une quote-part de 80 % des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds augmenté de toute somme reçue par la Société de gestion au titre du partage de la performance des structures sous-jacentes gérées par la Société de Gestion à due proportion du montant investi par le Fonds..

Les parts de catégorie B ont vocation à recevoir :

- a) un montant égal au montant de leur Souscription,
- b) un montant égal à un intérêt annuel au taux de 7 % sur le montant des souscriptions, par an à compter de la fin de la Période de Souscription ;
- c) au-delà d'un rendement égal à 7 % d'intérêts annuels sur le montant des souscriptions, un montant égal à 20 % des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds (le « **Carried** »).

7.5.2 Exercice des droits attachés à chaque catégorie de parts

Les droits attachés aux parts tels que définis à l'article 7.5.2 précédent s'exercent lors de toutes distributions effectuées par le Fonds, que les montants distribués soient ou non directement réinvestis dans le Fonds en vertu du mécanisme de emploi prévu à l'article 12.3 du Règlement, quelle qu'en soit l'origine (notamment les avoirs ou revenus distribuables) selon l'ordre de priorité d'imputation suivant :

- a) en premier lieu, les porteurs de parts de catégorie A et de catégorie B, jusqu'à ce qu'ils aient reçu un montant égal au montant de leur Souscription ;

- b) en deuxième lieu, les porteurs de parts de catégorie A et de catégorie B, jusqu'à ce qu'ils aient reçu un montant égal à un intérêt annuel au taux de 7 % sur le montant des souscriptions ;
- c) en troisième lieu le solde, s'il existe, est réparti entre les porteurs de parts de catégorie A d'une part et les porteurs de parts de catégorie B d'autre part, à hauteur :
 - (i) de 80 % dudit solde pour les porteurs de parts de catégories A,
 - (ii) de 20 % dudit solde pour les porteurs de parts de catégorie B.

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.

7.5.3 Compte de réserve (« claw back »)

7.5.3.1 Nonobstant les dispositions de l'article 7.5.1 et afin de s'assurer que les porteurs de parts de catégorie B ne reçoivent pas de distributions de carried interest visées aux articles 7.5.1 et 7.5.2 (c) pour un montant supérieur à 20% des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds, la Société de Gestion constituera la réserve du Fonds.

Aucune distribution en espèces au titre du paiement des montants visés au paragraphe c) de l'article 7.5.2 ne peut être effectuée par le Fonds au profit des porteurs de parts de catégorie B, tant que les porteurs de parts de catégorie A n'ont pas reçu par voie de distribution ou de rachat un montant correspondant aux points a) et b) de l'article 7.5.2.

Les sommes devant revenir aux porteurs de parts de catégorie B en application de l'ordre de priorité stipulé à l'article 7.5.2 mais non distribuées en raison de la restriction visée au paragraphe précédent, sont affectées à la réserve du Fonds (« **Réserve du Fonds** »).

Lesdites sommes seront indisponibles jusqu'à la Date d'Ouverture des droits des parts de catégorie B.

7.5.3.2 A compter de la Date d'Ouverture des droits des parts de catégorie B, l'intégralité des sommes affectées à la Réserve du Fonds pourront faire l'objet d'une reprise afin d'être affectées à des distributions au profit des porteurs de parts de catégorie B.

Si, en revanche, au jour de la clôture des opérations de liquidation du Fonds, les porteurs de parts de catégorie A et B n'ont pas perçu un montant au moins égal au montant de leur Souscription augmenté d'un montant égal à un intérêt annuel au taux de 7 % sur le montant des souscriptions, les sommes affectées à la Réserve du Fonds feront l'objet d'une reprise afin d'être affectées à des distributions en vue de désintéresser à parité les porteurs de parts de catégorie A et B jusqu'à concurrence d'une somme égale au montant de leur Souscription augmentée d'un montant égal à un intérêt annuel au taux de 7 % sur le montant des souscriptions. ,

7.5.3.3 La Société de Gestion investira les sommes affectées à la Réserve du Fonds dans des placements monétaires sans risques, notamment au travers de la souscription d'actions ou parts d'OPCVM ou de FIA monétaires. Les produits de ces placements seront attribués aux porteurs de parts de catégorie A ou B, selon le cas, à proportion de la quote-part du montant affecté à la Réserve du Fonds qui leur aura été définitivement versée.

7.5.3.4 Par ailleurs, sans préjudice des dispositions du présent article, afin de se conformer à la réglementation fiscale applicable à la date de Constitution du Fonds concernant les distributions réalisées au profit des parts de catégorie B, et tant que cette réglementation demeurera en

vigueur, aucune distribution ne sera effectuée par le Fonds au profit de ces porteurs de parts de catégorie B ayant souhaité bénéficier dudit régime avant un délai de cinq (5) ans à compter de la date de Constitution du Fonds et, s'agissant de la distribution des montants visés aux paragraphes d)(ii) de l'article 7.5.2, tant que les porteurs de parts de catégorie A n'auront pas reçu de distributions jusqu'à concurrence d'une somme égale au montant de leur Souscription augmentée d'un montant égal à un intérêt annuel au taux de 7 % sur le montant des souscriptions.

ARTICLE 8 – SOUSCRIPTION ET LIBÉRATION DES PARTS

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, par lequel il s'engage à libérer, de façon ferme et irrévocable, la somme correspondant au montant de sa souscription, soit le nombre de parts souscrites multiplié par la valeur nominale de la part, augmentée le cas échéant, s'agissant des parts de catégorie A, de la commission de souscription. Sa signature emporte acceptation du Règlement.

Le Bulletin de souscription pourra être saisi sous forme dématérialisée au travers de toute application dédiée à cet effet.

La Société de Gestion ou le distributeur s'assure que les critères relatifs aux souscripteurs, conformément à l'article 423-49 du Règlement Général de l'AMF, 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'AMF.

La souscription de parts du Fonds est obligatoirement libellée en euro.

8.1 Période de souscription

La période de souscription des parts prend fin le 30 juin 2021 (la « **Période de Souscription** »).

Si à l'issue de la Période de Souscription la somme de 10 millions d'euros n'a pas été atteinte, les souscriptions recueillies avant seront réputées être nulles et non avenues.

La Période de Souscription peut être clôturée de manière anticipée à la seule initiative de la Société de Gestion dès lors que le montant total des Souscriptions sera égal à 30 millions d'euros. Par ailleurs, la Société de Gestion peut, à tout moment, décider de proroger la Période de Souscription de trois (3) mois, soit jusqu'au 30 septembre 2021.

Cette décision de prorogation devra (i) être soumise à l'accord du Dépositaire et (ii) à la connaissance des porteurs de parts dix (10) jours au moins avant sa prise d'effet.

Le dernier jour de la Période de souscription, le cas échéant prorogée, est désigné comme étant le « **Dernier Jour de Souscription** ». Les parts de catégorie B doivent être souscrites le Dernier Jour de Souscription au plus tard.

Le prix de souscription des parts jusqu'au Dernier Jour de Souscription est égal à la valeur nominale des parts. Ce prix de souscription est augmenté de la commission de souscription pour les parts de catégorie A.

Enfin, autant de parts de Remploi que nécessaire pour satisfaire à l'obligation fiscale de remploi des porteurs de parts personnes physiques pourront être émises à tout moment en cours de vie du Fonds, il s'agit de réinvestissement dans le Fonds des produits et des avoirs distribués.

ARTICLE 9 – RACHATS DE PARTS

Un porteur de parts du Fonds ne pourra pas, de sa propre initiative, demander le rachat de ses parts par le Fonds jusqu'au dernier jour de la période de liquidation du Fonds (la « **Période de blocage** »). En conséquence, aucun rachat n'est possible pendant la durée de vie du Fonds, prorogations comprises.

ARTICLE 10 – TRANSFERT DE PARTS

10.1 Transfert de parts

Tout transfert de propriété de parts du Fonds quelle que soit la catégorie (A ou B), sous quelque forme que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit limitative, par cession, apport, échange, transmission universelle de patrimoine, attribution en nature d'actifs, réalisation contractuelle ou judiciaire d'une sûreté telle qu'un gage, nantissement ou donation (« **Transfert** »), est libre d'agrément.

Ces Transferts de parts font néanmoins l'objet d'une Notification Initiale, afin que la Société de Gestion puisse vérifier, le cas échéant, la qualité d'Investisseur Eligible du bénéficiaire.

La Société de Gestion pourra toutefois s'opposer à tout Transfert qui permettrait à une personne physique, agissant directement, par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie, de détenir 10% au moins des parts du Fonds.

10.2 Droit de préemption sur les Transferts de parts de catégorie B

Le Transfert de parts de catégorie B par un Porteur Cédant à un Bénéficiaire est soumis à un droit de préemption au profit de la Société de Gestion.

Ainsi qu'il est indiqué à l'article 10.1, le Porteur Cédant doit adresser à la Société de Gestion une Notification Initiale, mentionnant les Parts Proposées.

La Notification Initiale vaut, de la part du Porteur Cédant qui souhaite réaliser un Transfert des Parts Proposées soumis à droit de préemption, promesse irrévocable de vente desdites Parts Proposées à la Société de Gestion. La Société de Gestion peut exercer son droit de préemption aux fins d'acquérir les Parts Proposées aux mêmes conditions que celles mentionnées dans la Notification Initiale.

La Société de Gestion dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de réception de la Notification Initiale, pour adresser au Porteur Cédant une Notification d'exercice de son droit de préemption.

La levée de l'option notifiée par la Société de Gestion au Porteur Cédant vaudra promesse irrévocable d'acquérir les Parts Proposées du Porteur Cédant aux conditions et selon les modalités fixées dans la Notification Initiale. La Société de Gestion pourra néanmoins substituer tout bénéficiaire de son choix dans le bénéfice de la cession des Parts Proposées acquises en application des dispositions du présent article.

Pour produire effet, l'exercice du droit de préemption doit porter sur la totalité des Parts Proposées.

Dans le cas où la Société de Gestion n'exerce pas son droit de préemption sur la totalité des Parts Proposées, le Porteur Cédant peut réaliser le Transfert envisagé au profit du Bénéficiaire, sous

réserve que ledit Transfert soit réalisé dans le strict respect des termes de la Notification Initiale et dans le délai qui y est mentionné, à défaut de délai mentionné, au plus tard dans un délai de soixante (60) jours suivants la date d'expiration du délai imparti à la Société de Gestion pour lui notifier l'exercice de son droit de préemption.

Faute pour le Porteur Cédant de procéder ainsi, il doit à nouveau, préalablement à tout Transfert de tout ou partie de ses parts de catégorie B, se conformer aux dispositions du présent article 10.2.

10.2 Transfert de parts interdit

Tout Transfert de parts au profit de (i) citoyens américains (« US persons » telles que définies par la législation américaine) et (ii) d'investisseurs ne répondant pas à la définition d'Investisseurs Eligibles telle que rappelée dans l'avertissement en page 3 du Règlement est interdite.

ARTICLE 11 – REVENU DISTRIBUABLE

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des produits courants, intérêts, arrérages, Commissions et lots, dividendes, 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 21 du présent Règlement et de la charge des emprunts.

Il est précisé que pour les produits de dépôts et d'instruments financiers à revenu fixe, notamment les obligations, leur comptabilisation est effectuée sur la base des intérêts encaissés.

Les revenus distribuables sont égaux au résultat net augmenté s'il y a lieu du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus afférents à l'exercice clos.

Le compte "report à nouveau" enregistre le solde des revenus distribuables non répartis au titre de l'exercice clos. A la clôture de l'exercice, le résultat net est majoré ou diminué du solde de ce compte.

Lorsque la Société de Gestion décide la mise en distribution des revenus distribuables aux porteurs de parts, celle-ci a lieu dans les cinq (5) mois suivant la clôture de chaque exercice.

La Société de Gestion fixe la date de répartition de ces revenus distribuables.

Elle peut en outre décider en cours d'exercice la mise en distribution d'un ou plusieurs acomptes dans la limite des revenus nets distribués à la date de la décision.

ARTICLE 12 – DISTRIBUTIONS

12.1 Politique de distribution

Dans le cadre de sa politique de distribution, la Société de Gestion ne procédera à aucune distribution avant l'expiration d'une période de 5 ans suivant la fin de la période de souscription.

Toutefois, la Société de Gestion peut décider de distribuer tout ou partie des avoirs du Fonds dans

les conditions prévues aux articles 7, 12.2 et 12.3 du Règlement. Dans cette hypothèse, et s'agissant des personnes physiques qui veulent bénéficier de l'exonération fiscale (prévue aux articles 150-0 A et 163 quinquies B du CGI), les produits et les avoirs distribués avant l'expiration de la période de 5 ans feront l'objet d'un emploi automatique dans les conditions fixées au 12.3 du Règlement.

La Société de Gestion peut réinvestir les produits de cession de Participations, les produits reçus des Participations et les plus-values de cession de Participations selon les modalités décrites à l'article 4 du Règlement.

La Société de Gestion peut réaliser toutes mises en réserve nécessaires dans le Fonds des sommes provenant des produits de cession des Participations dans les cas suivants :

- pour le paiement des dettes ou des emprunts du Fonds ;
- pour le paiement de différents frais, y compris les frais de gestion, et de toutes autres sommes ou charges qui seraient éventuellement dues par le Fonds, en ce compris toutes sommes qui pourraient être dues aux Personnes Indemnisées en vertu de l'article 27.
- pour le paiement de toute somme due par le Fonds au titre d'une garantie d'actif et de passif ou tout engagement financier consenti par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion d'une Participation, pouvant générer à la charge du Fonds une obligation de restitution de tout ou partie du produit de cession qu'il a encaissé, et ce, 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 pour la durée stipulée dans cette garantie ou cet engagement.
- pour le paiement de toute somme due par le Fonds, dans le cas où, suite à la cession d'une Participation dans un contexte conflictuel, une réclamation écrite est adressée par ou à la Société de Gestion ou une instance judiciaire est engagée par ou à l'encontre de la Société de Gestion.

Dans ce cas, la mise en réserve est réalisée dans la limite du montant estimé des conséquences judiciaires de cette réclamation ou de cette procédure pour le Fonds.

La Société de Gestion peut décider que les distributions d'avoirs mentionnées au présent article soient réalisées sans annulation de parts, ou, à l'expiration du délai fiscal de conservation des parts des porteurs de parts résident français, avec annulation de parts.

12.2 Distributions d'avoirs

Conformément à l'article 12.1 du Règlement, la Société de Gestion peut prendre l'initiative, de distribuer tout ou partie des liquidités du Fonds.

Les sommes ainsi distribuées sont affectées dans l'ordre de priorité d'imputation défini à l'article 7.5.2 ci-dessus.

Toute distribution fait l'objet d'une mention expresse dans le rapport de gestion annuel de la Société de Gestion aux porteurs de parts et est effectuée selon les principes énoncés à l'article 11.2 ci-dessus.

Le Commissaire aux Comptes doit établir un rapport spécial sur les distributions opérées au profit des parts de catégorie B.

12.3 Remploi

Le porteur de parts personne physique qui veut bénéficier de l'exonération fiscale (prévue aux articles 150-0 A et 163 quinquies B du CGI) opte, lors de sa souscription des parts de catégorie A, pour le remploi automatique dans le Fonds des produits et des avoirs distribués au cours d'une période de cinq (5) années à compter de la date de sa souscription (la « **Période de remploi** »).

Ce remploi intervient à chaque fois que, dans la Période de remploi de cinq (5) ans ci-dessus, le Fonds procède à une distribution selon les modalités prévues aux articles 11 au profit des souscripteurs ayant choisi cette option lors de leur souscription en application du présent article.

Les distributions faisant l'objet d'un remploi dans le Fonds sont investies dans des actifs visés à l'article 4.1.2 du Règlement, conformément à la stratégie du Fonds ou dans des supports d'investissements dits sans risques tels que des OPCVM ou des FIA monétaires

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

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

Le réinvestissement dans le Fonds des produits et des avoirs distribués est effectué par l'émission de parts dites « **Parts de Remploi** ».

ARTICLE 13 – ÉVALUATION DE L'ACTIF DU FONDS – VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS

13.1 Évaluation des actifs du Fonds

13.1.1. Périodicité et méthodes d'évaluation

En vue du calcul de la valeur liquidative des parts prévu à l'article 13.2 ci-après, la Société de Gestion procède à l'évaluation de l'Actif Net du Fonds.

Les valeurs liquidatives semestrielles des parts au 30 juin et au 31 décembre sont certifiées a par le commissaire aux comptes du Fonds avant leur publication par la Société de Gestion.

Pour le calcul de l'actif net du Fonds, les titres financiers et valeurs détenues par le Fonds sont évalués par la Société de Gestion selon les méthodes et critères préconisés par INVEST EUROPE (*précédemment dénommé IPEV*), auxquels se réfèrent l'*Association Française des Investisseurs en Capital* et la *European Venture Capital Association*, et conformément à la réglementation comptable française applicable au Fonds.

A la date de Constitution du Fonds, ces méthodes figurent dans le Guide International d'Évaluation à l'usage du Capital Investissement et du Capital Risque publié en décembre 2012.

Dans le cas où INVEST EUROPE modifierait les préconisations contenues dans ce guide (dans sa version en date de décembre 2012) et où ces préconisations seraient approuvées par

l'European Venture Capital Association, 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 porteurs de parts.

13.1.2 Prise en compte de la nature immobilière des sociétés détenues

Les Sociétés Cibles 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.

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 AMF.

13.2 Valeur liquidative des parts

13.2.1. La valeur liquidative des parts est établie, pour chacune des deux catégories A et B :

- Pendant la Période de Souscription, au 31 décembre, au 30 juin et au 30 septembre dans le cas où la Période de Souscription aurait été prorogée ;
- A l'issue de la Période de Souscription, tous les six (6) mois, le 30 juin, et le 31 décembre.

Les valeurs liquidatives du 30 juin et 31 décembre sont certifiées par le Commissaire aux Comptes.

La Société de Gestion tient ces valeurs liquidatives à la disposition des porteurs 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 15.

La Société de Gestion peut également établir des valeurs liquidatives intermédiaires à titre informatif.

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 13.1. Ces valeurs liquidatives intermédiaires ne sont en principe pas certifiées ou attestées par le Commissaire aux Comptes.

L' « **Actif Net du Fonds** » est déterminé en déduisant de la valeur des actifs (évalués comme indiqué à l'article 13.1) le passif exigible.

Conformément à ce qui est indiqué aux articles 7.5.4 et 12.3, les quotes-parts d'actifs du Fonds ayant donné lieu à une affectation sur un compte de provision ou à un "remploi", ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'Actif Net du Fonds servant de base au calcul des valeurs liquidatives des parts de catégorie A ou B.

13.2.2. La valeur liquidative de chaque catégorie de parts est déterminée en calculant le montant de l'Actif Net du Fonds (tel que déterminé et corrigé selon les modalités déterminées à l'article 13.2.1) qui serait distribué à chaque catégorie de parts en fonction de leurs droits établis selon les modalités décrites à l'article 7.5.3, si, à la date de calcul, les actifs du Fonds étaient cédés à

un prix égal à la valeur de ces actifs déterminée conformément à l'article 13.1, en tenant compte, à la date de calcul, du montant total des Souscriptions de chaque catégorie de parts, et du montant total des sommes ou avoirs déjà versés à chaque catégorie de parts depuis leur souscription sous forme de distributions ou de rachats de parts.

13.2.3. La valeur liquidative de chaque part d'une catégorie de parts est égale au montant distribuable défini ci-dessus attribuable à la catégorie de parts concernée divisé par le nombre de parts de cette catégorie.

ARTICLE 14 – COMPTABILITÉ

La durée de l'exercice comptable est de douze (12) mois. Il commence le premier janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice comptable commence dès la Constitution du Fonds et se termine le 31/12/2020. Le dernier exercice comptable se termine à la liquidation du Fonds.

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

ARTICLE 15 – DOCUMENTS D'INFORMATION PÉRIODIQUE - RAPPORT DE GESTION

15.1 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.

15.1.1 Le rapport de gestion annuel

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

- les comptes annuels (bilan, hors-bilan, compte de résultat et annexe) ;
- l'inventaire de l'actif ;
- la certification du Commissaire aux Comptes ;
- un compte rendu sur la mise en œuvre de l'orientation de la gestion définie à l'article 3.1 du présent Règlement au titre de l'exercice écoulé ;
- une présentation des différents éléments de calcul des valeurs liquidatives des parts, et en particulier le montant des Souscriptions non remboursées ou remboursées ;
- un compte rendu sur la gestion des conflits d'intérêts existants ou potentiels et notamment sur :
 - les co-investissements réalisés par le Fonds dans les conditions prescrites à l'article 4.7 ci-dessus et les modalités de gestion des conflits d'intérêts en relation avec de tels co-investissements ;

- les transferts de Participations visés à l'article 4.8 ;
 - les éventuels honoraires de prestations de conseil ou de montage facturés au Fonds ou à une société dont il détient une Participation par la Société de Gestion ou des sociétés auxquelles elle est liée au cours de l'exercice selon les modalités prévues à l'article 4.9 ci-dessus;
 - les interventions des établissements de crédit liés à la Société de Gestion à l'occasion d'acquisition de Participations ou en vue du financement de sociétés dans lesquelles le Fonds détient une Participation selon les modalités prévues à l'article 4.9 ci-dessus ;
- la nature et le montant global par catégories, des frais visés à l'article 21 ci-dessous ;
 - les sommes versées, provisionnées ou mises en réserve, en application des dispositions des articles 12.1 et 27 ;
 - 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 ;
 - les raisons de tout changement concernant les méthodes de valorisation ;
 - la liste des engagements financiers du Fonds concernant des opérations autres que l'achat ou la vente d'actifs non cotés ;
 - un état du compte de réserve et de l'évolution des actifs qui y sont déposés ;
 - les informations en matière d'ESG (Environnement, social et gouvernemental) tel que requis par la réglementation.

15.1.2 Attestation du Dépositaire de l'inventaire annuel

Le Dépositaire atteste l'inventaire annuel de fin d'exercice de l'actif établi par la Société de Gestion.

15.1.3 Contrôles du Commissaire aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes contrôle le rapport de gestion annuel de la Société de Gestion et les comptes annuels du Fonds qui y figurent.

15.1.4 Délais

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.

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.

La Société de Gestion tient ces documents à la disposition des porteurs de part au lieu de domiciliation du Fonds.

15.2 Rapport semestriel

La Société de Gestion publie au plus tard dans un délai de deux 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 social.

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.

La Société de Gestion tient ce rapport semestriel à la disposition des porteurs de part au lieu de domiciliation du Fonds.

15.3 Réunion des porteurs de parts

La Société de Gestion organise, une fois par exercice comptable, une réunion avec les porteurs de parts présentant l'activité du Fonds, ses Participations et ses perspectives. La première réunion se tiendra dans les six (6) mois à compter de la clôture du premier exercice social.

Chaque porteur de parts doit, dans le mois qui suit sa première souscription ou acquisition de parts du Fonds, notifier à la Société de Gestion les noms, prénom(s) et qualité de son représentant à toute assemblée d'information ou de consultation des porteurs de parts. Ce représentant peut être remplacé à tout moment, sous réserve de la notification de cette information à la Société de Gestion quinze (15) jours au moins avant la tenue de la plus prochaine assemblée.

A moins que la Société de Gestion ne l'y ait expressément autorisé au préalable, par voie de notification, le représentant d'un porteur de parts ne peut se faire assister lors de la tenue d'une assemblée des porteurs de parts.

15.4 Confidentialité

Les porteurs de parts qui reçoivent les informations contenues dans les rapports mentionnés au présent article, devront les conserver de façon strictement confidentielle. Ils s'interdisent en conséquence de divulguer ces informations sous quelque forme que ce soit et à qui que ce soit sans l'accord préalable écrit de la Société de Gestion.

Les porteurs de parts personnes morales ou leurs représentants pourront néanmoins communiquer les informations contenues dans les seuls rapports de gestion annuels visés à l'article 15.1 à leurs actionnaires, dirigeants, mandataires sociaux, membres de comité interne, salariés et consultant.

Si le porteur de parts est un fonds d'investissement, la société de gestion qui conseille ou gère ce fonds d'investissement pourra également communiquer les informations contenues dans le rapport de gestion annuel aux membres du comité interne de ce fonds, à ses investisseurs ainsi qu'aux dirigeants, mandataires sociaux, membres de comité interne, salariés et consultants de la société de gestion qui gère ou conseille ce fonds.

Les porteurs de parts pourront également communiquer les informations contenues dans ce

rapport de gestion annuel à leurs avocats et à leurs commissaires aux comptes, ainsi qu'aux autorités administratives de tutelle qui leur en feraient la demande.

Toutefois, dans tous ces cas de communication des informations contenues dans le rapport de gestion annuel mentionnés aux trois paragraphes précédents, le porteur de parts concerné s'oblige à informer les personnes à qui il communique ces informations de leur nature confidentielle et il s'assure qu'elles soient soumises légalement, statutairement ou contractuellement à une obligation de secret professionnel et/ou de confidentialité appropriée. S'il n'en a pas la certitude, il s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour que ces personnes s'engagent par avance à ne pas divulguer à des tiers les informations confidentielles que le porteur de parts leur communiquera.

Tout porteur de part(s) pourra communiquer toute information relative au Fonds à tout tiers avec lequel il ou elle serait en discussion en vue d'une fusion ou d'un rapprochement (tel que prise de contrôle ou autre), pour autant que ledit tiers se soit engagé au préalable vis à vis du porteur de parts à ne pas divulguer les informations confidentielles communiquées et à détruire tout support de telles informations en cas d'échec du projet de fusion ou de rapprochement en question.

15.5 Règles spécifiques à la Norme Commune de Déclaration, ou « Common Reporting Standard » (« CRS »)

Le Fonds est soumis aux règles prévues par la Directive 2014/107/UE du conseil du 9 décembre 2014 (« **Directive DAC 2** ») modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal, telles qu'elles sont transposées en droit français, ainsi qu'aux conventions conclues par la France permettant un échange automatique d'informations à des fins fiscales. Ces règles, fondées sur la Norme Commune de Déclaration de l'OCDE, imposent au Fonds de collecter certaines informations concernant la résidence fiscale de ses porteurs de parts.

En outre, si la résidence fiscale du porteur de parts se trouve hors de France dans un Etat de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel un accord d'échange automatique d'informations est applicable, le Fonds peut être amené, en application de la législation en vigueur, à transmettre certaines informations relatives à ses porteurs de parts à l'Administration fiscale française pour transmission aux autorités fiscales étrangères concernées. Ces informations, qui seront transmises sur une base annuelle sous format informatique, concernent notamment le pays de résidence fiscale du porteur de parts, son numéro d'identification fiscale, et tout revenu de capitaux mobiliers ainsi que les soldes des comptes financiers déclarables.

TITRE IV – LES ACTEURS

ARTICLE 16 – LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Foncière Magellan, société par actions simplifiée au capital social de 500.000 euros dont le siège social est situé au 3 rue Anatole De la Forge CS40101 – 75017 Paris et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique 521 913 772 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion sous le numéro GP-14000048.

La Société de Gestion représente le Fonds à l'égard des tiers et exerce les droits de vote attachés aux titres compris dans le Fonds.

La Société de Gestion décide des investissements, assure le suivi des participations et procède aux désinvestissements dans le respect de l'orientation de gestion définie à l'article 4 du Règlement. Dans cette hypothèse, la Société de Gestion agit en toutes circonstances pour le compte des porteurs de parts et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le Fonds.

La Société de Gestion, les mandataires sociaux et les salariés de la Société de Gestion peuvent être nommés administrateurs ou toute position équivalente au conseil d'administration ou tout organe équivalent des sociétés dans lesquelles le Fonds détient des participations. La Société de Gestion rend compte aux investisseurs de toute nomination de ses employés ou mandataires sociaux à de tels postes dans lesdites sociétés.

La Société de Gestion est responsable à l'égard du Fonds et/ou, le cas échéant, à l'égard des porteurs de parts, au titre de sa gestion du Fonds, dans les conditions prévues par la réglementation et notamment en cas de négligence professionnelle. A l'effet de se couvrir contre les risques éventuels de mise en cause de cette responsabilité, la Société de Gestion a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle, qu'elle s'engage à maintenir pendant la durée de vie du Fonds. Pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels est exposée la Société de Gestion, cette dernière veille à disposer de fonds propres supplémentaires représentant 0.01% des encours des FIA sous gestion.

Si la Société de Gestion cesse ses fonctions pour quelque raison que ce soit, le Fonds sera dissous sauf s'il trouve, dans les six (6) mois, une nouvelle société de gestion à lui substituer, avec l'accord du Dépositaire et de l'AMF.

Le teneur de registre et centralisateur des ordres de souscription ou de rachat par délégation de la société de gestion :
SOCIETE GENERALE S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris.

ARTICLE 17 – LE DÉPOSITAIRE

Le Dépositaire, Société Générale S.A. Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris
Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18, assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion. Il doit s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il informe l'AMF.

ARTICLE 18 – LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un Commissaire aux Comptes est désigné par la Société de Gestion pour une durée de six (6) exercices à compter de la Constitution du Fonds, après accord de l'AMF.

Le Commissaire aux Comptes effectue les diligences et contrôles prévus par la Loi et notamment certifie la sincérité et la régularité des comptes et des indications de nature comptable contenues dans les rapports de gestion annuels.

Il porte à la connaissance de l'AMF ainsi qu'à celle de la Société de Gestion, les irrégularités et inexactitudes qu'il a relevées dans l'accomplissement de sa mission.

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

- 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'échanges dans les opérations de transformation, fusion, ou scission sont effectuées sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

Il apprécie tout apport en nature et établit sous sa responsabilité un rapport relatif à son évaluation et à sa rémunération.

Il atteste l'exactitude de la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

En cas de liquidation, il évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de cette liquidation. Il atteste les situations servant de base aux distributions d'acomptes.

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

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

ARTICLE 19 – L'EXPERT IMMOBILIER

Aux fins de valoriser les actifs immobiliers détenus par les Sociétés Cibles, la Société de Gestion désigne, pour une durée de quatre (4) ans, un Expert Immobilier.

L'Expert Immobilier réalisera une expertise annuelle et une actualisation semestrielle de la valeur des immeubles détenus par les sociétés.

La Société de Gestion de Portefeuille transmettra régulièrement à l'Expert Immobilier tous les éléments d'information relatifs aux immeubles, dont il aura besoin pour la réalisation de sa mission.

Le coût de l'Evaluateur Immobilier est à la charge du Fonds.

ARTICLE 20 – DELEGATAIRE ADMINISTRATIF ET COMPTABLE

La gestion administrative et comptable du Fonds a été déléguée par la Société de Gestion à BDO Real Estate : 35 quai du lazaret - 13002 Marseille

TITRE V – FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION DU FONDS

ARTICLE 21 – FRAIS

21.1 Rémunération de la Société de Gestion

21.1.1 La Société de Gestion perçoit, directement du Fonds ou indirectement via les Sociétés Cibles :

- une commission annuelle de fund management de 3,00 % hors taxes de l'Actif Net du Fonds dont 1% sont rétrocédés aux distributeurs.

Cette commission de gestion est calculée sur la base de l'Actif net du Fonds sous gestion et sera facturée à compter du premier jour du trimestre civil suivant celui au cours duquel sont recueillies les souscriptions des Parts du Fonds.

L'assiette de la Commission de Gestion est égale au montant total de l'Actif net du Fonds.

21.1.2 Dans l'éventualité où un terme de paiement de la rémunération de la Société de Gestion est inférieur à trois (3) mois, le montant du terme considéré est calculé *pro rata temporis*.

21.2 Autres frais

21.2.1 Rémunération du Dépositaire

Les honoraires du Dépositaire sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et les organes compétents de la Société de Gestion. Elle est supportée par le Fonds.

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.

21.2.2 Rémunération du Commissaire aux Comptes

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. Elle est supportée par le Fonds.

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.

21.2.3 Autres frais de fonctionnement

Le Fonds paie tous frais externes liés à l'administration du Fonds, tels que notamment les frais de tenue de comptabilité, les Commissions d'assurance, les frais juridiques et fiscaux et notamment ceux liés à l'application du Règlement, ainsi que les frais liés aux réunions d'investisseurs et aux rapports préparés pour leur compte. Ces frais sont estimés à 0,5 % de l'Actif Net du Fonds (estimation sur la base d'un Actif Net du Fonds de 20.000.000 € (vingt

millions d'euros).

Les frais relatifs aux activités d'investissement, de gestion, de suivi et de désinvestissement du Fonds sont, dans la mesure du possible, supportés par les sociétés dans lesquelles le Fonds a investi et qui sont propriétaires desdits actifs acquis.

Toutefois, le Fonds supporte les frais qui ne sont pas pris en charge par les Sociétés Cibles, soit directement, soit en remboursement d'avances faites par la Société de Gestion (y compris les Frais de Transaction Non Réalisées). Il en est ainsi notamment de tous les frais tels que les frais d'intermédiaires et de courtage, les frais d'étude et d'audit, les frais juridiques et comptables, les frais d'experts et de consultants, engagés pour le compte du Fonds dans le cadre de projets (réalisés ou non) d'acquisitions et de cessions de titres détenus par le Fonds.

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 CGI. Le Fonds supporte les Frais de Transactions Non Réalisées.

21.3 Frais de contentieux

21.3.1 Les frais de contentieux et précontentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de litiges liés à la défense des intérêts du Fonds, et notamment à des porteurs de parts et au respect par eux des dispositions du Règlement sont à la charge exclusive du Fonds.

En tant que de besoin, il est précisé que les frais de contentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de litiges l'opposant à des porteurs de parts, liés au respect par celle-ci des dispositions du Règlement ou de la législation en vigueur ne sont pas à la charge du Fonds.

21.3.2 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.

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

21.4 Frais de constitution

Le Fonds rembourse à la Société de Gestion la somme forfaitaire de 50.000 € TTC (cinquante mille euros TTC) incluant tous les frais encourus dans le cadre de la création, y compris tous les frais juridiques, comptables, tous frais externes encourus par l'équipe dans l'organisation et la promotion du Fonds, les frais d'impressions ou de poste, tous frais et débours remboursés aux agents de placement, courtiers ou autres intermédiaires.,

Les rémunérations des membres de l'équipe de gestion qui se sont consacrés à la création, l'organisation et la promotion du Fonds, ne sont pas des frais pouvant donner lieu à remboursement de la Société de Gestion.

TITRE VI - OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION ET ORGANISATION DE LA FIN DE VIE DU FONDS

ARTICLE 22 – FUSION - SCISSION

La Société de Gestion peut, après en avoir avisé le Dépositaire, soit :

- a. faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le Fonds à un autre fonds qu'elle gère,
- b. faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans un autre fonds qu'elle gère au Fonds,
- c. scinder le Fonds en deux ou plusieurs fonds communs dont elle assure la gestion.

Les porteurs de parts du Fonds absorbé ou scindé deviennent attributaires de nouvelles parts du ou des FPCI qui reçoivent les apports.

ARTICLE 23 – PRÉ-LIQUIDATION

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.

23.1 Conditions d'ouverture de la période de pré-liquidation

Le Fonds peut entrer en pré-liquidation à deux moments :

- à compter de l'ouverture du sixième exercice du Fonds et à condition qu'à l'issue des dix-huit (18) mois qui suivent la date de sa constitution, les nouvelles souscriptions n'aient été effectuées que par des souscripteurs (porteurs de parts) existants et dans le cadre exclusif de réinvestissements ;
- à compter du début du sixième exercice suivant la dernière souscription. Dans ce cas, la Société de Gestion déclare auprès de l'AMF et du service des impôts auprès duquel elle dépose sa déclaration de résultats l'ouverture de la période de pré-liquidation du Fonds. Après déclaration à l'AMF et au moins trois (3) jours ouvrés avant l'ouverture de la période de pré-liquidation, la Société de Gestion adresse aux porteurs de parts une information individuelle (sous forme de lettre ou de documentation d'information) portant sur l'ouverture de cette période et précisant les conséquences éventuelles sur la gestion du Fonds.

23.2 Conséquences liées à l'ouverture de la pré-liquidation

Dès que la période de pré-liquidation est ouverte, le Fonds n'est plus tenu de respecter les Quotas juridiques et les Quotas fiscaux d'investissements mentionnés à l'article 4.2. Pendant la période de pré-liquidation, le Fonds est soumis à des modalités particulières de fonctionnement en vue de faciliter la liquidation des actifs du portefeuille par la Société de Gestion. Ces modalités particulières de fonctionnement sont les suivantes :

- a) le Fonds ne peut plus accepter de nouvelles souscriptions de parts autres que celles de ses porteurs de parts existants pour effectuer des réinvestissements.
- b) le Fonds peut céder à une Entreprise Liée à sa Société de Gestion, au sens de l'article R.214-43 du CMF des titres de capital ou de créance détenus depuis plus de douze (12) mois. Dans ce cas, les cessions sont évaluées par un expert indépendant sur rapport du Commissaire aux Comptes du Fonds. La Société de Gestion doit communiquer à l'AMF les cessions réalisées ainsi que le rapport y afférent.
- c) le Fonds ne peut détenir au cours de l'exercice qui suit l'ouverture de la période de pré-liquidation que :
 - des titres non cotés ;
 - des titres cotés, étant entendu que ces titres sont comptabilisés dans le ratio de 50 % défini aux articles L.214-28 et R.214-35 du CMF ;
 - des avances en compte courant à ces mêmes sociétés ;
 - des droits représentatifs de placements financiers dans un État membre de l'OCDE dont l'objet principal est d'investir dans des sociétés non cotées ;
 - des investissements réalisés aux fins de placement des produits de cession de ses actifs et autres produits en instance de distribution au plus tard jusqu'à la clôture de l'exercice suivant celui au cours duquel la cession a été effectuée ou les produits réalisés, et du placement de sa trésorerie à hauteur de vingt (20) % de la valeur du Fonds.

ARTICLE 24– DISSOLUTION

Il y a dissolution du Fonds à l'expiration du terme fixé à l'article 6 ou avant ce terme, sur décision de la Société de Gestion après en avoir avisé le Dépositaire.

En outre, le Fonds est automatiquement dissout 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 (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 cessation des fonctions du Dépositaire, si aucun autre dépositaire n'a été désigné par la Société de Gestion ;
- (c) en cas de cessation de fonctions de la Société de Gestion du fait d'une cessation d'activité ou d'une liquidation amiable ou judiciaire ou d'un empêchement légal ou réglementaire de poursuivre ses fonctions, si aucune autre société de gestion n'a été désignée;
- (d) en cas de demande de rachat de la totalité des parts.
- (e) Si au 30 juin 2021, ou au 30 septembre 2021 en cas de prorogation de la Période de souscription, le Fonds, n'est pas parvenu à un objectif de collecte de 10.000.000 euros

La Société de Gestion adresse aux porteurs de parts une Notification les avisant de la dissolution

du Fonds.

ARTICLE 25 – LIQUIDATION

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 porteur de parts.

Le liquidateur est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs du Fonds, même à l'amiable, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible de l'Actif Net du Fonds entre les porteurs de parts à concurrence de leurs droits respectifs tels que définis à l'article 7.5. Il n'est pas réalisé de distributions en titres détenus par le Fonds pendant la période de liquidation.

Le liquidateur adresse aux porteurs de parts un compte rendu trimestriel sur les actions spécifiques mises en œuvre pour organiser la liquidation du portefeuille.

La rémunération de la Société de Gestion visée à l'article 21.1 du présent Règlement reste acquise au liquidateur pendant la période de liquidation selon les modalités décrites audit article 21.1.

Le Commissaire aux Comptes et le Dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation. Leur rémunération visée à l'article 21.2 du Règlement leur reste acquise pendant toute la période de liquidation.

TITRE VII - DIVERS

ARTICLE 26 – DROITS ET OBLIGATIONS DES PORTEURS DE PARTS

Chaque part correspond à une fraction des actifs compris dans le Fonds.

La souscription ou l'acquisition d'une part du Fonds emporte de plein droit l'adhésion au présent Règlement. Ce Règlement peut être modifié dans les conditions mentionnées à l'article 28.

Conformément à la réglementation, les porteurs de parts disposent à l'encontre de la Société de Gestion et du Dépositaire d'un droit d'information.

Un ou plusieurs porteurs de parts représentant au moins 10% du montant total des souscriptions, qui souhaiteraient initier une procédure de consultation des porteurs de parts dans les cas prévus dans le Règlement, peuvent demander à la Société de Gestion de se procurer la liste des porteurs de parts du Fonds auprès du Dépositaire, lequel est tenu de répondre sans délai à la demande de la Société de Gestion. Ces porteurs de parts qui ont reçu les informations contenues dans cette liste seront tenus à une obligation de confidentialité absolue. Ils s'interdisent de faire un quelconque usage de ces informations et de cette liste autre que pour les besoins de la consultation qu'ils souhaitent initier, et s'interdisent de la communiquer sous quelque forme que ce soit à tout tiers sans l'accord écrit de la Société de Gestion.

ARTICLE 27 – INDEMNISATION

27.1 La Société de Gestion (la « **Personne Indemnisée** ») est remboursée et indemnisée de tout passif, dette, 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 elles :

- (i) dans le cadre de ses fonctions de Société de Gestion du Fonds, ou,
- (ii) 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,
- (iii) 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 un tribunal français.

27.2 En outre, tout mandataire social, administrateur, actionnaire, agent, conseiller 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 de tout dette, passif, 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 ces Personnes Indemnisées :

- (i) 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,

- (ii) de toute autre manière dans le cadre du fonctionnement, des affaires ou des activités du Fonds, ou,
- (iii) dans le cadre de leur activité d'agent ou de mandataire au sein d'une Participation du Fonds,

étant précisé toutefois qu'aucune indemnité n'est payée lorsque leur 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 un tribunal français.

27.3 La Personne Indemnisée est remboursée et indemnisée par prélèvement sur les sommes devant être distribuées par le Fonds aux porteurs de parts ou par appel de fonds de la Société de Gestion ou par Appel de Sommes Distribuées.

Les indemnités payables au titre du présent article doivent être versées même si la Société de Gestion a cessé ses fonctions au profit 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.

27.4 Toute Personne Indemnisée susceptible d'être indemnisée conformément au présent article 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 toute 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 au présent article.

En conséquence, les dispositions du présent article 27 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.

Il est précisé que la Société de Gestion a souscrit 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 Cibles. La Société de Gestion s'engage à maintenir ces assurances pendant la durée du Fonds. A défaut, la présente clause cesse de s'appliquer de plein droit à compter de la cessation d'assurance.

Les porteurs de parts sont préalablement avisés par la Société de Gestion à chaque fois qu'une indemnisation est mise en œuvre conformément au présent article.

27.5. Il est précisé en tant que de besoin que la présente clause d'indemnisation n'a pas pour objet d'indemniser les Personnes Indemnisées dans le cadre d'actions judiciaires qui pourraient survenir entre la Société de Gestion et ses dirigeants, salariés ou actionnaires. De même, cette clause d'indemnisation n'a pas pour objet de mettre à la charge du Fonds les conséquences pécuniaires des manquements de la Société de Gestion à ses obligations contractuelles vis-à-vis des porteurs de parts, telles que résultant du Règlement.

ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU REGLEMENT

28.1. La Société de Gestion a tous pouvoirs pour apporter au Règlement toutes modifications

propres à assurer la bonne gestion du Fonds, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires propres aux FPCI.

Toute modification du Règlement fait l'objet d'une information préalable du Dépositaire par la Société de Gestion. Les porteurs de parts sont également informés par la Société de Gestion de toute modification du Règlement, selon le moyen qu'elle estime le plus approprié en fonction des circonstances, y compris le cas échéant par e-mail.

28.1. Par exception, si la loi et les règlements applicables au Fonds ou à la Société de Gestion, notamment relatifs aux quotas d'investissements, ou si le programme d'activité de la Société de Gestion étaient modifiés, les nouvelles dispositions découlant de ces modifications qui sont sans conséquence sur les droits des porteurs seront automatiquement appliquées au Fonds, sans qu'une quelconque démarche soit nécessaire et sans qu'il soit nécessaire de notifier ces modifications aux porteurs de parts.

ARTICLE 29 – CONTESTATION – ÉLECTION DE DOMICILE

Toute contestation ou tout différend relatif au Fonds qui peut s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le Dépositaire, est régie par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

ARTICLE 30 – NOTIFICATIONS - DELAIS

A l'exception des cas où le Règlement prévoit d'autres modalités de notification, les notifications qui sont ou qui doivent être réalisées en application du Règlement doivent être écrites et transmises, à peine de nullité, par courrier recommandé avec avis de réception, à la Société de Gestion ou à chaque porteur de parts.

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.

ARTICLE 31 – DÉFINITIONS - GLOSSAIRE

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

Actif de Remploi

Défini à l'article 12.3

Actif du Fonds

Représente la somme des éléments sur lesquels le Fonds a des droits, tels que ces éléments sont inscrits à l'actif dans la comptabilité du Fonds, étant précisé que le Fonds est une copropriété d'instruments financiers et en tant que FIA, est soumis aux règles de la comptabilité des FIA.

L'Actif du Fonds comprend les montants souscrits et libérés par ses porteurs, augmentés des Produits Nets et Plus-Values Nettes dudit Fonds.

Actif Net du Fonds	Défini à l' article 13.2.1
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
Bulletin de souscription	Désigne le document juridique par lequel un investisseur souscrit des parts du Fonds, tel que décrit à l' article 8
Carried	Désigne le droit des porteurs de parts de catégorie B de percevoir un montant égal à vingt (20) % des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds duquel sera déduit toute somme reçue par la Société de gestion au titre du partage de la performance des structures sous-jacentes gérées par la Société de Gestion dans lesquelles le Fonds investit.
CGI	Désigne le code général des impôts.
CMF	Désigne le Code monétaire et financier.
Commissaire aux Comptes	Désigne PWC
Constitution	Défini à l' article 2
Contrôle(é)	Désigne les situations où, <ul style="list-style-type: none"> - une personne physique contrôle, seule ou avec son conjoint et/ou ses descendants, une société ou une entité (fonds ou autre), ou, - une société ou une entité (fonds ou autre) contrôle une société ou une entité (fonds ou autre), ou, - une société ou une entité (fonds ou autre) est contrôlée par une société ou une entité. <p>Pour ces situations, la notion de contrôle est appréciée par référence aux dispositions de l'article L. 233-3 du code de commerce.</p>
Date d'Ouverture des droits des parts de catégorie B	Désigne la date à laquelle les porteurs de parts de catégorie A auront perçu, par voie de distributions, un montant correspondant au montant de leur Souscription augmenté d'un montant égal à un intérêt annuel au taux de 7 % sur le montant des souscriptions, et à partir de laquelle les porteurs de parts de catégorie B disposent effectivement de leurs droits au titre du Carried (après perception du montant de leur Souscription et d'un intérêt annuel au taux de 7 % sur le montant des souscriptions).
Dernier Jour de Souscription	Désigne le dernier jour de la Période de souscription des parts du Fonds, le cas échéant prorogée, tel que défini à

l'article 8.1

Dépositaire	Désigne Société Générale S.A. à la date de la Constitution, puis toute société habilitée qui pourrait être désignée à cette fonction par la Société de Gestion, selon les modalités prévues par la réglementation, au cours de la vie du Fonds.
Expert Immobilier	Cushman & Wakefiled
FIA	Fonds d'Investissement Alternatif
Filiale	Désigne une société ou une entité (fonds ou autre) Contrôlée par une société ou une entité (fonds ou autre) ou une personne physique, seule et/ou avec son conjoint et/ou ses ascendants et/ou ses descendants.
Fonds	Désigne le FPCI ImmoVal 2020.
Fonds Concurrent	Défini à l' article 4.6
FPCI	Désigne un fonds professionnel de capital investissement, anciennement dénommé fonds commun de placement à risques à procédure allégée.
Frais de Transactions Réalisés	Non Désigne les frais d'étude et de négociation (y compris les frais d'avocats, de comptables, de financement, de due diligence) d'un investissement ou d'un désinvestissement dans une Société Cible, payés par le Fonds, mais pour lesquels l'investissement ou le désinvestissement projeté ne s'est en définitive pas réalisé.
Investissement(s) Complémentaire(s)	Désigne un investissement du Fonds dans une société dans laquelle le Fonds a déjà une Participation.
Investisseur(s) Averti (s)	Désigne les personnes habilitées à détenir des parts du Fonds répondant aux conditions visées dans l'avertissement de l'AMF figurant en page 3 du Règlement, tel que cet avertissement résulte de la réglementation applicable.
IS	Désigne l'impôt sur les sociétés
Lettre	Désigne une lettre adressée par la Société de Gestion aux porteurs de parts ou d'une catégorie de parts du Fonds, et ce, par courrier recommandé avec accusé de réception ou remise en mains propres contre décharge ou par tout autre moyen par lequel la Société de Gestion est en mesure de s'assurer que son destinataire peut lui en accuser réception, tels que notamment par email avec accusé de

réception ou télécopie avec accusé de réception.

Marché	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.
Notification	Désigne, selon les circonstances spécifiées dans le Règlement, le fait pour une partie, la Société de Gestion ou un ou les porteurs de parts, d'adresser à l'autre partie, un document au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre décharge ou par tous moyens permettant à l'expéditeur de s'assurer de la bonne réception dudit document par le destinataire et de disposer d'une date certaine de la première présentation ou de la réception dudit document par le destinataire. Il est précisé qu'une Notification sera présumée avoir été faite à la date de sa réception ou de sa première présentation à l'adresse du destinataire.
Notification Initiale	Désigne la notification adressée par un Porteur Cédant à la Société de Gestion selon les modalités décrites à l' article 10.1
OCDE	Désigne l'Organisation de coopération et de développement économiques
OPCVM	Désigne un organisme de placement collectif en valeurs mobilières
Participation(s)	Désigne les instruments financiers, titres, droits ou avances en compte courant d'une ou plusieurs Société(s) Cible(s) que le Fonds a acquis ou envisage d'acquérir, en contrepartie de ses investissements dans cette ou ces Société(s) Cible(s).
Parts de Remploi	Définies à l' article 12.4
Période de blocage	Désigne la période pendant laquelle les porteurs de parts ne peuvent pas demander le rachat de leurs parts par le Fonds, telle que définie à l' article 9 , soit pendant toute la durée de vie du Fonds, prorogations comprises
Période de Remploi	Désigne la période pendant laquelle les porteurs de parts personnes physiques qui veulent bénéficier de l'exonération fiscale peuvent opter pour le remploi automatique dans le Fonds des produits et des avoirs distribués par celui-ci, tel que défini à l' article 12.3
Période de souscription	Définie à l' article 8.1

Porteur Cédant	Désigne un porteur de parts qui envisage de réaliser ou qui réalise un Transfert de parts selon les modalités décrites à l' article 10
Produits Nets et Plus-Values Nettes	Désigne la somme : <ul style="list-style-type: none"> - 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 (frais visés à l'article 21 - rémunérations de la Société de Gestion, du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, frais de banque, frais d'investissement et de désinvestissement, Frais de Transactions Non Réalisés, frais de contentieux, frais préliminaires, et tous autres frais relatifs à la gestion du Fonds), constatée depuis la date de Constitution du Fonds jusqu'à la date du calcul ; - des plus ou moins-values réalisées sur la cession des investissements du portefeuille depuis la date de Constitution du Fonds jusqu'à la date du calcul ; - 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 dit à l'article 13.1 du présent Règlement, à la date du calcul.
Quota Fiscal	Défini à l' article 4.2.2
Quota Juridique	Défini à l' article 4.2.1
Règlement	Désigne le règlement du Fonds
Réserve du Fonds	Défini à l'article 7.5.3
Sociétés Cibles	Définies à l' article 3
Société(s) Holding	Défini à l' article 4.2.2.3
Société Mère	Désigne une société ou une entité (fonds ou autre) qui Contrôle une société ou une entité (fonds ou autre).
Sommes Distribuées	Désigne les sommes qui ont été distribuées par le Fonds aux porteurs de parts dans le cadre d'une distribution et dont la Société de Gestion est fondée à demander aux porteurs de parts le remboursement de tout ou partie en application des dispositions de l' article 12.2

Souscription(s)

Désigne, pour une part, ou une catégorie de parts, ou l'ensemble des parts du Fonds, le montant total des sommes souscrites dans le Fonds, telle que ces sommes sont spécifiées pour chaque porteur de parts dans le Bulletin de souscription correspondant.

Structure(s) Liée

Désigne toute autre structure d'investissement que le Fonds, gérée ou conseillée par la Société de Gestion, ou que celle-ci est amenée à gérer ou conseiller, y compris dans le cadre d'un contrat de délégation de gestion, ainsi que société ou structure liée à la Société de Gestion au sens de l'article R.214-43 du CMF.

Transfert

Désigne le transfert de propriété de parts du Fonds, sous quelque forme que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit limitative, par cession, apport, échange, transmission universelle de patrimoine, attribution en nature d'actifs, réalisation contractuelle ou judiciaire d'une sûreté telle qu'un gage ou un nantissement, donation.

Fait à Paris le 18 décembre 2020, en deux (2) exemplaires originaux, dont un exemplaire a été remis à la Société de Gestion et au Dépositaire.

Steven PERRON, Président de Foncière Magellan

