

SCI LAMARTINE

AUTRE FIA

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

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

Réservé aux Investisseurs Autorisés

TABLE DES MATIERES

1. DEFINITIONS.....	4
2. CARACTERISTIQUES GENERALES	5
2.1 Renseignements sur les Parts émises par la Société	5
2.2 Mise à disposition de différents documents et informations	6
2.3 Rapport de synthèse de l'expert externe en évaluation.....	6
2.4 Conditions de mise à disposition des informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la Société	6
3. ACTEURS DE LA SOCIETE.....	7
4. SOUSCRIPTEURS CONCERNES, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE	10
5. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE.....	11
5.1 Objectif de gestion	11
5.2 Indicateur de référence	11
5.3 Stratégie d'investissement.....	11
5.4 Politique et dispositif ESG / ISR	14
5.5 Politique de gestion des conflits d'intérêts	16
6. PROFIL DE RISQUE.....	17
6.1 Risques généraux.....	17
6.2 Risques liés à la stratégie d'investissement.....	18
6.3 Risques financiers.....	20
6.4 Conséquences juridiques liées à la souscription ou à l'acquisition des Parts	
21	
6.5 Traitement préférentiel.....	21
6.6 Garantie ou protection.....	21
7. PARTS DE LA SOCIETE.....	22
7.1 Caractéristiques des Parts	22
7.2 Valeur Liquidative	22
7.3 Durée de placement recommandée.....	23
7.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts	23
7.5 Cession des Parts.....	25
7.6 Distributions de la Société	25
8. FRAIS ET COMMISSIONS	26
8.1 Frais de fonctionnement et de gestion	27
8.2 Les frais d'exploitation immobilière	27
8.3 Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières.....	28
9. ORGANES DE GOUVERNANCE	29

9.1	Gérant.....	29
9.2	Conseil Stratégique	29
10.	MODIFICATION DU DOCUMENT D'INFORMATION	30
11.	CONFIDENTIALITE	30
12.	EVALUATION ET COMPTABILISATION	31
12.1	Principe.....	31
12.2	Méthode de comptabilisation	31
12.3	Modalités de calcul du ratio du risque global	32
12.4	Evaluation de l'actif en vue de la détermination de la Valeur Liquidative	32
13.	REGIME FISCAL.....	33
14.	DISTRIBUTION	33
15.	INFORMATION DES ASSOCIÉS.....	34
15.1	Langue de communication	34
15.2	Lieu de la publication de la Valeur Liquidative	34
15.3	Reporting.....	34
15.4	Obligations relatives à la loi FATCA	34
15.5	Obligations relatives au Règlement SFDR	35
15.6	Obligations relatives à la réglementation CRS	35
15.7	Informations supplémentaires.....	35

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

AVERTISSEMENT

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'Article L. 214-24 III du Code monétaire et financier (le "CMF") qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'"AMF") et peut adopter des règles d'investissement propres.

La souscription ou l'acquisition de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée à la catégorie d'investisseurs définie à l'Article 4 ci-après.

La durée de placement recommandée est de vingt (20) ans minimum.

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

Les demandes de rachat et les Cessions des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Articles 7.4.2 et 7.5 ci-après.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 6 ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc invités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences, de leur investissement dans la Société, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article 421-34 I du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ("RGAMF") et à l'instruction AMF n° 2014-02 "Information des Investisseurs des FIA non agréés ou non déclarés". Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF.

La Société est dédiée aux investisseurs professionnels au sens des dispositions de la Directive MIF telles que transposées à l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier visés à l'Article 4.

1. DEFINITIONS

Pour les besoins du présent document d'information des investisseurs (le "**Document d'Information**"), et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le Document d'Information ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en **Annexe 1**.

2. CARACTERISTIQUES GENERALES

Nature juridique	La SCI LAMARTINE est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la " Directive AIFM ") et relève de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. La Société est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du Code monétaire et financier ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.
Forme sociale	SCI LAMARTINE est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable (la " Société "), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 897 470 761.
Dénomination sociale	SCI LAMARTINE.
Siège social	33, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris.
Date de constitution de la Société	La Société a été immatriculée le 23 mars 2021 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la " Date de Constitution ").
Durée de vie de la Société	La durée de vie de la Société prévue dans les Statuts est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 23 mars 2120, sous réserve d'une dissolution anticipée ou de prorogation par l'assemblée des Associés dans les conditions prévues par les Statuts (le " Terme ").
Synthèse de l'offre de gestion	<p>a) Compartiment : Non.</p> <p>b) Souscripteurs concernés : les Parts sont destinées aux Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.</p> <p>c) Montant minimum de souscription : le montant minimum de souscription est le montant mentionné à l'Article 7.4.1.</p>

2.1 Renseignements sur les Parts émises par la Société

Les Parts font l'objet d'une tenue de registre. Elles ne sont pas admises en Euroclear-France.

Dénomination commerciale	Devise de libellé	Valeur nominale	Décimalisation	Montant minimum de souscription initiale (étant précisé que le montant minimum de souscription initiale n'est pas applicable aux Associés Fondateurs)	Montant minimum de souscription ultérieur

Parts	EUR	0,10 EUR	millième	1 000 000 EUR	Néant
-------	-----	----------	----------	---------------	-------

2.2 Mise à disposition de différents documents et informations

Les Documents d'Information Périodique mentionnés à l'Article 15 et la Valeur Liquidative sont systématiquement communiqués aux Associés dans les délais respectivement prévus à l'Article 15 et à l'Article 7.2.

En outre, les Statuts, le Document d'Information, les derniers Documents d'Information Périodique, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés sur demande d'un Associé dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés, et avant toute souscription d'un Investisseur Autorisé dans la Société.

Les Documents d'Information Périodique comprendront les informations exigées aux IV et V de l'article 421-34 du RGAMF, à savoir :

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

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion, soit sur simple demande à l'adresse email suivante : ampere_gestion@cdc-habitat.fr, soit auprès de :

AMPERE GESTION
33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

2.3 Rapport de synthèse de l'expert externe en évaluation

Le rapport de synthèse annuel de l'expert externe en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel de la Société.

Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant à la charge de l'Associé. Il est également publié sur le site Internet de la Société de Gestion (www.ampere_gestion.cdc-habitat.com), dans la partie sécurisée accessible aux seuls Associés.

Des explications supplémentaires peuvent être obtenues si nécessaire auprès de AMPERE.

2.4 Conditions de mise à disposition des informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la Société

Le rapport de gestion contenu dans le rapport annuel fait mention, si le cas se présente, (i) du pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide, (ii) de toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité et (iii) le profil de risque de la Société et les systèmes de gestion des risques utilisés. En outre, le rapport de gestion mentionne (i) tout changement du niveau maximal de levier mentionné à l'Article 5.3.4 auquel la Société de Gestion peut recourir, ainsi que tout droit de réemploi des actifs donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier et (ii) le montant total du levier auquel la Société a recours.

3. ACTEURS DE LA SOCIETE

<p><u>Société de Gestion</u></p>	<p>La Société sera gérée par AMPERE GESTION, une société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité de marchés financiers sous le numéro GP-14000021 le 9 juillet 2014 au titre de la Directive AIFM (la "Société de Gestion" ou "AMPERE").</p> <p>Siège social : 33, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris</p> <p>Numéro RCS : 801 075 474</p> <p>Le capital social de la Société de Gestion est de 3 095 500 euros.</p> <p>Conformément aux stipulations de l'article 317-2 IV du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion dispose de fonds propres d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle.</p> <p>La Société de Gestion exerce les fonctions de Gérant de la Société.</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et ceux qui lui sont conférés par les Statuts de la Société, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Réglementation Applicable, la Documentation de la Société, notamment les Statuts, et à l'intérêt social.</p> <p>Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, et notamment pour réaliser les investissements et les désinvestissements de la Société conformément à la stratégie d'investissement prévue dans le présent Document d'Information. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, et sous réserve de ceux que la loi, les Statuts et le Pacte attribuent expressément aux assemblées des Associés ainsi qu'au Conseil Stratégique.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés de la Société.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés : elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts de la Société ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription ou l'acquisition des Parts.</p> <p>La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les Associés de la Société.</p> <p><u>Délégations</u></p> <p>La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille, gestion financière et gestion des risques). La Société de Gestion peut également bénéficier de conseils en investissements financiers de la part de prestataires dans les conditions prévues par la Réglementation Applicable.</p>
---	---

	<p><u>Droits des Associés</u></p> <p>La Société de Gestion est nommée dans les Statuts.</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux Associés lors des réunions d'Associés ainsi que par l'envoi aux Associés des Documents d'Information Périodique dans les conditions prévues à l'Article 15 ci-après.</p>
<p><u>Dépositaire</u></p>	<p>CACEIS BANK, une société anonyme agréée en tant qu'établissement de crédit par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (le "Dépositaire").</p> <p>Siège social : 1-3 place Valhubert 75013 Paris</p> <p>Numéro RCS : 692 024 722</p> <p>Le capital social de CACEIS BANK est de 1.280.677.691,03 euros.</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Dans le cadre de sa mission, CACEIS BANK en tant que dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF et la Réglementation Applicable.</p> <p>A ce titre, dans les conditions fixées par le RGAMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) suivi des flux de liquidités de la Société (notamment paiements et versements liés aux opérations de souscription et de rachat de Parts) ; (ii) la conservation des actifs ou la tenue de registre ou de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ; (iii) le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion. <p>Le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Investisseurs.</p> <p>Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.</p> <p>Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le RGAMF.</p> <p>Le Dépositaire est nommé pour toute la durée de vie de la Société.</p> <p>A cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération.</p> <p><u>Droits des Associés</u></p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société, ou à l'égard des Associés de la Société, de la perte par le Dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.</p> <p>En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du Règlement AIFM sont remplies.</p>

	<p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société, ou à l'égard des Associés de la Société, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.</p> <p>La responsabilité du Dépositaire à l'égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Associés de la Société.</p>
<u>Commissaires aux comptes</u>	<p>MAZARS, dont le signataire est Monsieur Said BENCHAYOUNE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 784 824 153 et dont le siège social est sis Tour Exaltis – 61 rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE (le "Commissaire aux Comptes").</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels de la Société.</p> <p><u>Droits des Associés :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est nommé par les Associés avec l'accord de la Société de Gestion pour six (6) exercices (dans les Statuts ou par décision collective des Associés).</p> <p>Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.</p>
<u>Personne s'assurant du respect des critères relatifs aux souscripteurs et de leur information</u>	La Société de Gestion.
<u>Déléataire de la gestion administrative et comptable</u>	CDC Habitat , société d'économie mixte, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 470 801 168, et ayant son siège social sis 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris.
<u>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat</u>	La Société de Gestion.
<u>Expert externe en évaluation</u>	<p>CBRE VALUATION, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 384 853 701, et ayant son siège social au 131 avenue de Wagram - 75017 PARIS.</p> <p>L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.</p>
<u>Conseillers</u>	La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à des prestataires à l'effet de recueillir des études, rapports, conseils et diverses prestations de services. En particulier, elle sera conseillée et assistée par CDC Habitat, société d'économie mixte, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 470 801 168, et ayant son siège social sis 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris, pour différentes missions. Les missions de conseil et d'assistance confiées à CDC Habitat par AMPERE Gestion seront exercées sous le contrôle et la responsabilité de cette dernière et les rémunérations versées à CDC Habitat au titre de ces différentes missions (en dehors du <i>property management</i>) seront à la charge exclusive d'AMPERE Gestion.

<u>Property manager</u>	Le <i>property management</i> des Actifs Immobiliers détenus directement et indirectement par la Société est confié à CDC Habitat, société d'économie mixte, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 470 801 168, et ayant son siège social sis 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris, dans le cadre d'un contrat d'une durée de vingt (20) ans dont les conditions ont été portées à la connaissance des associés. Un <i>reporting</i> annuel sur les rémunérations perçues par CDC Habitat sera établi et communiqué aux associés.
<u>Courtier principal</u>	Néant.

4. SOUSCRIPTEURS CONCERNES, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE

La souscription des Parts est réservée aux Investisseurs Autorisés. Un Investisseur Autorisé est :

- un investisseur cherchant un placement à long terme dans des actifs du secteur de l'immobilier,
- qui est une société passible de l'impôt sur les sociétés au sens de l'article 279-0 bis A du Code général des impôts ou qui respecte les conditions de l'article 279-0 bis A du CGI conformément à un rescrit obtenu auprès de l'administration fiscale (un « **Rescrit** »), et
- qui, conformément à la Directive MIF, répond à la qualité de client professionnel visée à l'article L. 533-16 du CMF.

Pour investir dans la Société, tout Investisseur Autorisé doit également :

- être résident d'un pays ou territoire qui ne figure pas sur la liste des pays ou territoires non coopératifs établie par le Groupe d'Action Financière (GAFI) ni dans la liste française des Etats et territoires non coopératifs, au sens de l'article 238-0 A du CGI, telle que mise à jour annuellement,
- exercer ses activités dans des conditions conformes à la législation française et/ou aux principes généraux et règles fixés par l'OCDE en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, contre le financement du terrorisme et la corruption,
- répondre aux exigences en matière d'identification des contreparties (KYC) de la Société de Gestion.

La Société ne fait l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

La souscription et l'acquisition des Parts sont réservées à des Investisseurs Autorisés dans les conditions du Pacte.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la Société dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la Société. En tout état de cause, il revient à l'investisseur d'effectuer préalablement ses propres diligences et, s'il l'estime nécessaire, de consulter de manière indépendante ses propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers sur l'opportunité de sa décision d'investissement.

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers reçoivent l'information requise avant toute souscription ou acquisition de Parts de la Société, et pendant toute la durée de leur investissement dans la Société.

U.S. RESTRICTIONS

Les Parts n'ont pas été ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci-après, l'"**Act de 1933**"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et les Parts ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute "U.S. Person" (tel que

ce terme est défini par la réglementation américaine "Régulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés "Securities and Exchange Commission" ou "SEC").

La Société de Gestion a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de Parts par une U.S Person et ainsi opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert de Parts à une U.S Person. Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparait directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre de Parts n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout Associé doit informer immédiatement la Société dans l'hypothèse où il deviendrait une U.S Person. Tout Associé devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles Parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses Parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité d'U.S. Person. La Société de Gestion se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute Part détenue directement ou indirectement, par une U.S. Person, ou si la détention de Parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la Société.

Les U.S. Persons ne sont pas considérées comme des Investisseurs Autorisés.

5. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

5.1 Objectif de gestion

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés une perspective de performance et une plus-value à long terme à travers une participation directe et indirecte dans un patrimoine immobilier composé principalement d'immeubles à usage principal de logement répondant aux caractéristiques visées à l'Article 5.3.2 (les "**Immeubles**").

La constitution de ce patrimoine se fera soit directement par la Société par l'acquisition d'Immeubles, soit par l'intermédiaire de participations directes ou indirectes dans des sociétés ayant pour objet principal l'acquisition, l'exploitation et la valorisation d'Immeubles (les "**Sociétés Immobilières**").

La constitution de ce patrimoine pourra être réalisée par voie d'apport en nature.

La constitution de ce patrimoine pourra se faire par recours à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la proportion maximale de cinquante pour cent (50 %) de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers.

La Société a pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

La Société ne devra pas prendre de risque de promotion notamment dans le cadre de l'acquisition de terrains. La Société pourra recourir à un contrat de promotion immobilière dans la limite de cinq pour cent (5 %) des engagements (la "**Limite Promotion**"), cette limite ne pouvant être augmentée que sur décision du Conseil Stratégique.

5.2 Indicateur de référence

Au regard de l'objectif de gestion, aucun indicateur de référence n'est pertinent pour la Société.

5.3 Stratégie d'investissement

5.3.1 Stratégie d'investissement globale de la Société

La stratégie d'investissement de la Société repose sur l'allocation cible du Portefeuille suivante :

- jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf virgule quatre-vingt-dix-huit pour cent (99,98 %) de l'actif de la Société pourra être investi en Actifs Immobiliers ; et
- entre zéro virgule zéro deux pour cent (0,02 %) et dix pour cent (10 %) de l'actif de la Société pourra être investi en Supports Prudents.

Pendant le temps nécessaire à la recherche des actifs, aux *due diligences* et à la survenance des échéances de prix de vente des actifs ou de prix des travaux, qui peut s'écouler entre la

collecte des fonds et les acquisitions immobilières (ou la réalisation de travaux), lors de la création de la Société ou pendant le cours de sa vie, les sommes en attente d'investissements immobiliers seront intégralement investies en Supports Prudents conformément à l'Article 5.3.3(d) ci-dessous.

La Société investit exclusivement en euros.

5.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

Les investissements seront réalisés indistinctement en direct, par l'achat d'Immeubles ou par l'intermédiaire de participations dans des Sociétés Immobilières.

La stratégie d'investissement privilégie les investissements dans des Immeubles à destination d'habitation, relevant du secteur libre (à titre principal) ou bénéficiant du régime fiscal prévu aux articles 279-0 bis A (en matière de TVA) et 1384-0 A (en matière de taxe foncière) du Code général des impôts, en vue de leur gestion, de leur exploitation et de leur location. Les Immeubles pourront comprendre, de façon minoritaire, des surfaces de bureaux, de commerces ou d'activités, pour autant que leur affectation principale en surface relève de l'habitation.

Les Immeubles seront situés en France, en zone tendue.

Le montant de l'investissement au sein d'un même Immeuble ou d'une même Société Immobilière pourra représenter jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf virgule quatre-vingt-dix-huit pour cent (99,98 %) de l'actif de la Société.

Les investissements porteront sur des immeubles entiers ou des lots de copropriété ou des lots de volume, détenus en pleine propriété ou de manière indivise, ou dans le cadre de baux à construction ou emphytéotiques, existants ou non, achevés ou en état futur d'achèvement (VEFA) ou en état de rénovation. Ces investissements immobiliers pourront également prendre toute autre forme, notamment de terrains sur lesquels seront construits des immeubles via des contrats de promotion immobilière ou autres contrats ou marchés de travaux.

Les critères d'investissement porteront notamment sur la qualité de localisation des Immeubles, les perspectives d'évolution de loyers et de remplissage et les perspectives de réhabilitation le cas échéant. La stratégie d'investissement mise en œuvre visera à sélectionner en priorité des opérations de logements comportant les typologies de logement adaptées aux besoins des locataires et aux évolutions socio-démographiques (baisse de la taille des ménages avec les phénomènes de décohabitation, vieillissement de la population, évolutions sociales, etc.). Il sera également recherché pour chaque logement un prolongement extérieur type balcon, terrasse ou loggia en relation avec le logement, le seuil de franchissement étant optimisé.

5.3.3 Stratégie adoptée sur les poches financières et de liquidité

(a) Stratégie sur la poche financière

Il n'est pas prévu de constituer de poche financière permanente.

(b) Instruments financiers à terme

La Société pourra utiliser des instruments financiers à terme, ferme ou conditionnel, principalement en vue de protéger ses Actifs Immobiliers des risques liés à leur financement, dans la limite de cent pour cent (100 %) de son Actif Net et ce, dans la mesure où les conditions de marché permettent cette couverture à des conditions financières satisfaisantes.

Les règles relatives à l'utilisation à des fins de couverture des contrats financiers dans la Société sont les suivantes :

- la Société peut utiliser des instruments financiers à terme dans la limite de cent pour cent (100 %) de l'actif de la Société selon la méthode de l'engagement net.
- dans une optique de couverture, la Société de Gestion prendra des positions à la hausse ou à la baisse sur les risques suivants :
 - actions : non ;
 - crédit : non ;
 - taux : oui ;
 - indices immobiliers : non ;

- devises : non ;
- les types d'instruments financiers à terme utilisés : les instruments utilisés comprendront les contrats à terme et les options (*caps, floor, etc.*) sur taux d'intérêt et/ou sur devises, et contrats d'échange de taux d'intérêt et/ou de taux de change.

La Société peut utiliser des instruments financiers à terme sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, dans un but exclusif de couverture. La couverture totale ou partielle du risque de taux ou de change pourra se faire par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de swaps) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument financier à terme complexe ou titre intégrant des dérivés.

(c) Avances en compte courant

La Société pourra consentir des avances en compte courant aux Sociétés Immobilières dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social.

(d) Stratégie de gestion des liquidités

La part des actifs de la Société en attente d'investissement dans des Actifs Immobiliers ou en attente de distribution pourra être investie dans des dépôts, instruments financiers à caractère liquide ou liquidités (les "**Supports Prudents**").

La trésorerie de la Société représentera de zéro virgule zéro deux pour cent (0,02 %) à dix pour cent (10 %) maximum de la valeur des actifs de la Société.

Les dépôts pourront être déposés sur des comptes ouverts auprès d'établissements bancaires 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 Economique (OCDE).

5.3.4 Stratégie de financement et sûretés

(a) Financement des Actifs Immobiliers

La Société pourra avoir recours à l'endettement pour la mise en œuvre de sa stratégie, soit par le biais d'emprunts obligataires émis par les Sociétés Immobilières, soit par dette hypothécaire ou *corporate*, soit par *revolving credit facility* (emprunt bancaire uniquement).

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

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

En particulier, il est prévu que les financements soient mis en place pour le compte du Groupe Lamartine par une société dédiée, la SAS Nerval, dont le capital sera intégralement détenu par la Société.

La Société respectera tout au long de sa durée de vie statutaire un ratio d'endettement total bancaire et non bancaire, direct et indirect, de cinquante pour cent (50%) maximum (incluant les opérations de crédit-bail immobilier), dont l'assiette sera la valeur des Actifs Immobiliers de la Société déterminée par transparence (valeur directe et indirecte).

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

Le niveau de levier maximal calculé selon la méthode de l'engagement telle que décrite à l'article 8 du Règlement AIFM ne peut pas excéder trois cents pour cent (300 %) de l'actif net de la Société.

5.4 Politique et dispositif ESG / ISR

La Société de Gestion met en œuvre un dispositif ISR (Investissement Socialement Responsable) pour les actifs de la Société. Ce dispositif ISR prévoit la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) adaptés aux spécificités des Actifs Immobiliers de la Société afin de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des Actifs Immobiliers de la Société.

Le dispositif ISR de la Société est déployé en cohérence avec les documents cadres suivants :

- la politique ISR de la Société ;
- la politique ISR de la Société de Gestion formalisée et en cohérence avec la démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) de CDC Habitat. La politique ISR de la Société de Gestion est disponible sur le site internet de la Société.

Dans une démarche d'impact social, la Société répond à un besoin d'intérêt général et intègre une dimension sociétale majeure. La volonté d'avoir une contribution environnementale et sociétale positive se traduit par des engagements formalisés et précis, décrits dans la politique ISR de la Société, assortis d'un cadre d'évaluation et de mesure des impacts au travers d'indicateurs quantifiables.

5.4.1 Objectifs

Les objectifs extra-financiers poursuivis par la Société sont définis dans la thèse d'investissement et s'inscrivent selon une double approche :

- des objectifs ESG spécifiques au secteur d'activité et à la typologie immobilière, et
- un objectif d'investissement durable de lutte contre le réchauffement climatique lié au Règlement SFDR.

(a) Objectifs ESG

> Volet environnemental :

- Amélioration de la performance énergétique et environnementale du parc immobilier existant à travers une politique systématique de collecte des consommations d'énergies et d'émission de gaz à effet de serre, de diagnostic et d'audit des immeubles énergivores et la mise en place de mesures d'amélioration adaptées aux spécificités opérationnelles et techniques de chaque Immeuble concerné.
- Respect de normes environnementales exigeantes pour les constructions de logements neufs : obtention de certifications pour une majorité d'opérations.
- Contribution au développement des déplacements via des mobilités douces : aménagement de locaux adaptés et équipements adéquats.
- Amélioration de la gestion des déchets : aménagement de locaux de déchets adaptés et équipements nécessaires au tri sélectif.
- Favoriser la végétalisation des bâtiments dans la mesure du possible afin de répondre à un double enjeu : la préservation de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

> Volet social :

- Loyers abordables en zones tendues en France.
- Mesure annuelle de satisfaction des locataires et accompagnement du parcours résidentiel.
- Valorisation d'une démarche participative et collective avec les locataires sur des enjeux environnementaux et sociaux : actions de sensibilisation aux éco-gestes, initiatives concertées avec les locataires.
- Absence de congé pour vente.
- Favoriser les espaces extérieurs privatifs et collectifs afin de repenser les usages et adapter les logements aux nouveaux modes de vie.

> Volet gouvernance :

- Prévenir les risques déontologiques, assurer la gestion de la chaîne d'approvisionnement :
 - intégration de clauses ESG dans les contrats avec les prestataires ;
 - contrôle du respect des procédures en matière de déontologie ;
- *Due diligence* systématique au titre de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

(b) Objectif d'investissement durable de lutte contre le réchauffement climatique

En application de l'article 9 du Règlement SFDR, la Société poursuit un objectif d'investissement durable de lutte contre le réchauffement climatique.

Plus précisément, la Société s'inscrit dans une démarche structurée et organisée de limitation des consommations d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement climatique planétaire à long terme fixés par les accords de Paris.

Cet objectif consiste à aligner la poche immobilière de la Société sur la trajectoire limitant le réchauffement climatique à 2°C en 2050 par rapport à 1990, fixée par la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC version 2017), en visant sur la poche immobilière un niveau Bâtiment Basse Consommation à horizon 2050 (BBC - 80 kWhEP/m²/an en moyenne).

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de cet objectif, est la différence entre la consommation énergétique primaire mesurée en kilowattheure exprimé en énergie primaire par m² et par an de la Société et le seuil de consommation énergétique associé à une trajectoire limitant le réchauffement climatique à 2°C tel que défini par la SNBC.

5.4.2 Méthodologie d'évaluation

Une évaluation ESG annuelle des Immeubles sera réalisée selon une grille d'évaluation standardisée afin de réaliser le suivi de l'évolution de la performance ESG du Portefeuille d'Actifs Immobiliers de la Société. Cette grille d'évaluation a été élaborée en adéquation avec les six axes de la démarche RSE de CDC Habitat et de la politique ISR de la Société de Gestion, et tient compte des enjeux ESG clés des Actifs Immobiliers de la Société.

5.4.3 Evaluation des impacts

En accord avec la démarche d'impact social, la Société s'attachera à mesurer chaque année l'impact social et environnemental des investissements. Cette évaluation sera réalisée en ligne avec les recommandations des UN PRI (*impact investing market map*).

5.4.4 Règlement SFDR

La Société de Gestion prend en compte les risques en matière de durabilité tels que demandé par l'article 3 du Règlement SFDR dans son processus de décision d'investissement, en plus des dimensions de risque plus traditionnelles telles que les risques de marché, de perte en capital ou de crédit.

La politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité dans le processus de prise de décision en matière d'investissement est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

La Société de Gestion prend également en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité (PAI) liées au secteur immobilier tels que demandé par l'article 4 du Règlement SFDR.

La politique relative à la prise en compte des principales incidences en matière de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

La politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité dans le processus de prise de décision en matière d'investissement est disponible à l'adresse suivante : https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/sites/2/2021/03/declaration-risques_v2.pdf.

La politique relative à la prise en compte des principales incidences en matière de durabilité. Est disponible à l'adresse suivante : https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/sites/2/2021/03/declaration-incidence-negative_v2.pdf.

5.4.5 Alignement avec la Taxonomie Européenne

La Taxonomie Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie Européenne identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques ;
- Adaptation aux changements climatiques ;
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (*Technical Screening Criteria*) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation des changements climatiques et l'adaptation aux changements climatiques. Ces critères sont actuellement en attente de publication au Journal Officiel de l'Union Européenne.

Les données présentées portent en conséquence sur l'alignement de la Stratégie d'Investissement de la Société sur ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux colégistateurs européens.

Les éléments présentés seront mis à jour en tant que de besoin en cas d'évolution ou de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection de l'eau et des ressources marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et le contrôle de la pollution ; la protection des écosystèmes sains.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « *Do No Significant Harm* »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie Européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Le poids des investissements effectués par la Société dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental, au sens du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables, est calculé en pondérant par la dernière valorisation retenue pour la valorisation de la Société, les actifs alignés à la Taxonomie Européenne.

Sur la base du portefeuille de la Société à la date du 20 décembre 2021 et des immeubles à acquérir par la Société, la Société investira :

- entre 40% et 60% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie Européenne en matière d'atténuation du changement climatique ; et
- entre 70% et 90% en matière d'adaptation au changement climatique.

5.5 Politique de gestion des conflits d'intérêts

La Société de Gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts qui sera régulièrement mise à jour. Cette politique identifie certaines situations de conflits d'intérêts potentiels et définit les procédures à suivre pour éviter leur survenance et leurs éventuelles conséquences dommageables. Si les mesures prises par la Société de Gestion pour empêcher ou remédier aux conflits d'intérêts ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que

le risque de porter atteinte aux intérêts des Associés est évité, la Société de Gestion les informe clairement de la nature générale et/ou de la source de ces conflits.

6. PROFIL DE RISQUE

Les risques identifiés par la Société de Gestion et présentés ci-dessous ne sont pas limitatifs. Il appartient à l'Investisseur de se faire sa propre opinion, indépendamment de celle de la Société de Gestion, d'analyser le risque de tout investissement qu'il effectuera.

6.1 Risques généraux

(a) Risques de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital. La Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

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

(b) Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la Société repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative de la Société peut enregistrer une performance négative.

(c) Rendement passé

Les performances passées de la Société de Gestion peuvent ne pas être indicatives des performances futures de la Société de Gestion à l'égard de la Société.

(d) Environnement juridique, fiscal et réglementaire

L'environnement juridique, fiscal et réglementaire mondial pour les sociétés de gestion de portefeuille tels que la Société de Gestion évolue, et des changements dans la réglementation de ces sociétés de gestion de portefeuille et de leurs activités de négociation et d'investissement peuvent avoir un effet défavorable important sur la capacité de la Société de Gestion à poursuivre la Stratégie d'Investissement pour la Société et sa performance dans le cadre du Document d'Information. Les agences gouvernementales et les organismes d'autorégulation ont examiné de plus en plus attentivement l'industrie de l'investissement alternatif. De nouvelles lois et réglementations ou des mesures prises par les régulateurs limitant la capacité de la Société de Gestion à poursuivre son programme d'investissement ou à employer des courtiers et d'autres contreparties pourraient avoir un effet défavorable important.

(e) Risque fiscal

La Société est exonérée d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de son objet légal et de ses obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values. Le non-respect de ces obligations est de nature à rendre la Société passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices considérés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

(f) Risque sanitaire

Les performances de la Société pourront être affectées par la pandémie de Coronavirus déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020, ou par toute nouvelle épidémie ou crise sanitaire dans le futur et par les mesures adoptées par certains états pour y faire face. Dans ce contexte, une crise sanitaire pourrait impacter l'économie mondiale entraînant un ralentissement économique ayant des effets significatifs sur la performance de la Société. Les conséquences de ces ralentissements étant incertaines, les Associés reconnaissent et acceptent que la Société de Gestion ne soit pas en mesure de lui garantir les résultats futurs escomptés de leur investissement dans la Société.

6.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

(a) Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement à l'évolution des marchés immobiliers) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Il est rappelé en particulier l'existence des risques suivants :

(i) *Risque de liquidité*

Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. Ces délais peuvent être allongés si ces ventes interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier. En conséquence, la Société pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des immeubles à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la Société et aurait une incidence négative sur sa Valeur Liquidative.

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les conditions locales du marché immobilier et la situation financière des locataires des actifs immobiliers ;
- la modification du cadre législatif et réglementaire ;
- les risques liés à l'environnement ainsi qu'à l'évolution des réglementations associées ;
- les risques liés à l'exploitation dans le cadre d'investissements dans des typologies immobilières spécifiques (commerce, locaux d'activité...) ;
- les risques associés aux travaux de construction, restructuration, réhabilitation et/ou extension d'Actifs Immobiliers notamment le risque de non obtention des autorisations administratives.

La modification des taux d'intérêt ou la volatilité des marchés financiers peuvent par ailleurs restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'immeubles détenus par la Société et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la Société, et donc la Valeur Liquidative de la Société.

(ii) *Risques liés à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)*

La Société pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de vente en l'état futur d'achèvement. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la Société aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs ;
- risques liés à défaillance du promoteur immobilier ; et/ou
- risques liés à l'échelonnement de l'exécution de la vente en l'état futur d'achèvement.

(iii) *Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers*

La valeur des Actifs Immobiliers est soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

En outre les biens immobiliers acquis seront soumis à l'évolution de la réglementation qui leur est applicable et la Société devra le cas échéant supporter les conséquences éventuellement négatives des évolutions de ces réglementations. Il en va ainsi par exemple des modifications relatives à la constructibilité ou de nouvelles exigences éventuelles en matière de sécurité, qui sont susceptibles de faire baisser la Valeur Liquidative de la Société.

(iv) *Risques liés à la location et à la concentration de locataires*

Les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

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

(v) *Risques spécifiques liés aux opérations de développement*

La Société pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- risques liés à la construction, restructuration, réhabilitation et/ou extension en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et
- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

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

(vi) *Risque de non-conclusion ou de non-renouvellement des baux*

La perception de loyers, dont dépendent les revenus de la Société, est liée à la conclusion et au renouvellement des baux des immeubles à leur échéance. La non-conclusion de baux ou le non-renouvellement des baux entraînerait notamment une vacance dans les Actifs Immobiliers pouvant avoir un impact négatif sur la valeur des immeubles, étant ainsi susceptible de faire baisser la Valeur Liquidative.

(b) Risque lié à l'endettement (effet de levier)

La Société pourra avoir recours à l'endettement dans les conditions indiquées à l'Article 5.3.4 ci-dessus. Dans une telle hypothèse, les fluctuations de marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché

du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société mais également les risques de perte.

6.3 Risques financiers

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

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

(b) Risque de taux

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

La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances. A ce titre, il faut noter qu'en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut baisser.

Par ailleurs, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, une partie significative de la dette n'étant pas couverte contre le risque de taux. Il n'est pas prévu que la Société adopte une politique de couverture intégrale de son risque de taux. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la Société. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut engendrer une baisse de la Valeur Liquidative.

(c) Risque de crédit

Ce risque comprend le risque de défaut et le risque de dégradation de signature pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(d) Risque de subordination

Dans le cadre d'opérations de financement, la Société peut être amenée à accepter des accords de subordination qui auront pour effet de rendre le paiement des sommes dues aux créanciers de la Société ou de ses filiales prioritaire par rapport au paiement des sommes distribuables par la Société à ses Associés.

(e) Risque lié à l'octroi de sûretés

Toute sûreté consentie par la Société sur des Actifs Immobiliers rendrait ces derniers indisponibles ou non cessibles au bénéfice de la Société et de ses Associés tant que les obligations garanties par la sûreté ne sont pas éteintes ou remplies.

(f) Risque de contrepartie

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

(g) Risque en matière de durabilité

Un risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. En raison de l'horizon de placement prolongé, les actifs réels sont particulièrement vulnérables aux risques à long terme, comme par exemple les risques de durabilité. Il est dans la nature même des actifs réels qu'ils sont généralement à long terme et immeubles et donc directement liés à l'emplacement. Compte tenu de cette perspective à long terme, les questions ESG sont

plus susceptibles d'être importantes pendant la durée de vie de l'actif/du projet et l'actif lui-même aura un impact direct sur sa localisation géographique.

Les événements liés au changement climatique, en particulier, pourraient avoir des répercussions sur la valeur ou même la facilité d'utilisation des actifs réels. Alors que les risques de transition par le biais des politiques climatiques pourraient être gérés, avec des coûts supplémentaires, les risques physiques peuvent conduire à l'immobilisation d'un actif.

6.4 Conséquences juridiques liées à la souscription ou à l'acquisition des Parts

Les Associés sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné à l'Article 6.6 ci-dessus.

Les documents constitutifs de la Société, en ce compris le Document d'Information et les Statuts ainsi que le Bulletin de Souscription sont régis et interprétés conformément à la loi française. Tout conflit ou toute contestation relative à la Société qui naitrait durant la vie de la Société, ou pendant sa liquidation sera soumis à la juridiction compétente du ressort de la Cour d'appel de Paris.

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

En souscrivant les Parts, l'Associé s'engagera notamment à apporter les sommes convenues à la Société selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Document d'Information et les Statuts, et sera lié par l'ensemble des stipulations du Document d'Information et des Statuts.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessus, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

6.5 Traitement préférentiel

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des Associés. Les caractéristiques des Parts sont décrites au sein de l'Article 7.

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

Tous les Associés se verront proposer et consentir les mêmes conditions par la Société et la Société de Gestion sauf cas particulier expressément accepté par tous les Associés ou en raison de toute contrainte réglementaire, juridique ou fiscale applicable à un Associé.

Il est précisé en tant que de besoin que CDC Habitat, Associé de la Société, est un acteur de sa gestion et qu'à ce titre il a conclu avec cette dernière différents contrats, ce dont les Associés reconnaissent avoir connaissance. Ils reconnaissent s'être assurés des conditions desdits contrats.

6.6 Garantie ou protection

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

7. PARTS DE LA SOCIETE

7.1 Caractéristiques des Parts

Les Parts font l'objet d'une inscription sur le registre des Associés conformément aux dispositions du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978. Elles ne sont pas admises aux opérations d'Euroclear France. La tenue du passif est assurée par la Société de Gestion.

Les droits des Associés sont exprimés en Parts. Chaque Associé dispose de droits financiers sur l'Actif Net et sur les produits de la Société proportionnels au nombre de Parts qu'il possède.

Les Parts sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées des Associés. Les Statuts précisent les modalités d'exercice du droit de vote.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale*	Minimum de souscription ultérieure pour tout nouveau souscripteur
Parts	NA	EUR	0,10 EUR	1 000 000 EUR	1 000 000 EUR

* étant précisé que ce montant minimum de souscription initiale n'est pas applicable aux Associés Fondateurs

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

(a) Inscriptions à un registre

Le registre des Associés est tenu par la Société de Gestion.

(b) Libération

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

(c) Restriction tenant à la commercialisation des Parts

Les Parts ont uniquement vocation à être souscrites ou acquises par les Investisseurs Autorisés visés à l'Article 4. La souscription et l'acquisition des Parts sont réservées à des Investisseurs Autorisés expressément désignés à l'Article 4.

7.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative, identique pour chaque Part, est égale à la valeur de l'Actif Net Réévalué divisé par le Nombre Total de Parts. Les règles de valorisation des actifs et de détermination de l'Actif Net Réévalué sont précisées à l'Article 12.

Les souscriptions de Parts sont effectués sur la base de cette Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est établie :

- sur une base trimestrielle, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année ;
- à tout moment, la Société de Gestion se réservant la possibilité, après en avoir informé les Investisseurs Autorisés, d'établir une Valeur Liquidative exceptionnelle dans l'intérêt du bon fonctionnement de la Société, afin notamment de permettre la réalisation d'une opération d'apport, de rachat de Parts, de fusion ou de répondre à des besoins de nature comptable ;

(chacune, la "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**").

La publication de la Valeur Liquidative intervient au plus tard le trentième (30^{ème}) Jour Ouvré après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

Elle est concomitamment mise en ligne sur le site Internet de la Société de Gestion (<https://amperegestion.cdc-habitat.com>) dans une partie sécurisée accessible aux seuls Associés, et peut être obtenue aux coordonnées suivantes :

AMPERE GESTION
33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

7.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 20 ans.

7.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts

7.4.1 Souscription des Parts

La souscription des Parts de la Société est possible par tout Investisseur Autorisé dans la limite du capital maximum autorisé par les Statuts et sous réserve de ce qui prévu au (d) ci-dessous. Le montant du capital maximum autorisé de la Société pourra être modifié (augmenté ou diminué) par décision collective des Associés selon les modalités précisées dans les Statuts.

(a) Montant minimum de souscription initiale

Le montant minimum de souscription initiale est d'un million d'euros (1.000.000 €), étant précisé que ce montant n'est pas applicable aux Associés Fondateurs.

(b) Commission de souscription non acquise à la Société

La commission de souscription non acquise à la Société est la suivante :

Commission de souscription non-acquise la Société	Assiette	Taux
Parts	Valeur Liquidative x Nombre de Parts souscrites	Néant

(c) Commission de souscription acquise à la Société

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

La commission de souscription est entièrement acquise à la Société. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à vingt pour cent (20 %) du prix de souscription des Parts souscrites, étant précisé qu'aucune commission de souscription ne sera due par le ou les Associé(s) Fondateur(s) lors de la souscription initiale. Le taux effectif de commission de souscription acquise sera indiqué dans le Bulletin de Souscription au moment de chaque souscription.

Commission de souscription acquise à la Société	Assiette	Taux
Parts	Valeur Liquidative x Nombre de Parts souscrites	20 % maximum

(d) Modalités de transmission et d'exécution des ordres de souscription

Les demandes de souscription sont transmises à la Société de Gestion au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un Bulletin de Souscription daté, signé et indiquant le montant de la souscription, par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés (le "**Bulletin de Souscription**").

Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu) augmentée des commissions de souscription non acquise à la Société visées ci-dessous.

(e) Nature et valeur des souscriptions

Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Elles sont effectuées en numéraire ou en nature conformément à la Réglementation Applicable. Les souscriptions en nature ne pourront intervenir qu'après la libération totale des Parts souscrites en numéraire.

Le prix de souscription d'une Part (le "**Prix de Souscription**") est égal à la Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription acquises à la Société visées à l'Article 7.4.1(c).

Lors de chaque émission, il sera prévu une prime d'émission destinée à refléter la différence positive entre la valeur nominale et la Valeur Liquidative sur la base de laquelle la souscription est réalisée.

Les souscriptions seront suspendues de plein droit dans l'hypothèse où la Valeur Liquidative serait inférieure à la valeur nominale.

Tout versement réalisé dans le cadre d'une souscription à des Parts nouvelles donne lieu à l'émission d'un nombre de Parts égal au montant versé auquel est soustrait la prime d'émission et les éventuelles commissions de souscription acquises à la Société visées à l'Article 7.4.1(c) divisé par la valeur nominale des Parts à la date de souscription.

Dans l'attente de l'utilisation des montants relatifs aux souscriptions, ceux-ci seront investis dans les conditions prévues à l'Article 5.3.3.

(f) Jouissance des Parts

La jouissance des Parts commence au jour de leur inscription sur le registre des Associés.

7.4.2 Rachat des Parts

Le capital social peut être réduit par la reprise des apports résultant du retrait total ou partiel des Associés. Aucun rachat ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital social minimum visé dans les Statuts.

(a) Modalités de passation des ordres

Les Associés peuvent demander le rachat des Parts à l'issue de la Période de Blocage.

Les ordres de rachat sont centralisés par la Société de Gestion. Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Les demandes de rachat doivent être adressées à la Société de Gestion au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

Elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative.

Les demandes de rachat portent sur un montant.

Le délai de règlement des rachats de Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des sommes correspondantes à l'Associé, est en principe de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés. Toutefois, si le remboursement exige la réalisation préalable d'Actifs Immobiliers, ce délai peut être prorogé par la Société de Gestion sans pouvoir excéder deux (2) ans à compter de l'envoi de la demande de rachat. Au terme de ce délai, tout Associé dont la demande de rachat n'a pas été satisfaite peut demander la liquidation du Fonds.

En tout état de cause, aucune demande de rachat ne sera recevable à compter de l'entrée en pré-liquidation et après dissolution du Fonds.

(b) Commission de rachat

Aucune commission de rachat acquise ou non acquise n'est applicable.

(c) Période de blocage des rachats

Aucune demande de rachat de Parts n'est autorisée pendant une durée de dix (10) à compter de la Date de Constitution, le cas échéant prorogée sur décision de la Société de Gestion (la "**Période de Blocage**").

(d) Plafonnement des demandes de rachat

A l'issue de la Période de Blocage, lorsqu'un ou plusieurs Associé(s) de la Société demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à zéro virgule zéro un (0,01) % du Nombre Total de Parts de la Société, la ou les demande(s) de rachat des Parts de la Société pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total zéro virgule zéro un (0,1) % du Nombre Total de Parts. Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Valeur Liquidative.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

L'Associé de la Société ayant demandé le rachat de ses Parts, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

7.5 Cession des Parts

Toute Cession de Parts par un Associé (l'"**Associé Cédant**") ne peut intervenir qu'au bénéfice d'une personne qui répond aux critères suivants :

- être un Investisseur Autorisé répondant à l'ensemble des critères visés à l'Article 4 ;
- respecter les dispositions applicables au Transfert de Titres énoncées dans le Pacte ;
- s'engager à adhérer au Pacte avec effet à la date de Cession ;
- avoir obtenu l'agrément de la Société de Gestion lorsque cet agrément est requis par le Pacte. L'agrément ne pourra être refusé si (i) le tiers a la qualité d'Investisseur Qualifié et (ii) les stipulations du Pacte relatives à cette Cession ont été respectées.

7.6 Distributions de la Société

La Société a pour objectif de distribuer cent pour cent (100 %) de sa trésorerie disponible en conformité avec les règles comptables et fiscales applicables, sous forme de dividendes, de distributions de réserves et/ou de prime d'émission et/ou de réduction de capital par remboursement d'apports ou réduction de la valeur nominale, sous réserve du respect par la Société de ses obligations au titre de toute dette financière et dans la limite des besoins en trésorerie liés aux Immeubles en développement, aux réinvestissements dans le respect des présentes et à ses besoins en fonds de roulement.

8. FRAIS ET COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème (TVA à 20 %)
1. Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net (Valeur Liquidative x Nombre total de Parts)	1% TTC maximum annuel
	Valeur Globale des Actifs Gérés	0,5 % TTC maximum annuel
2. Frais d'exploitation immobilière	Actif net	4 % TTC maximum en moyenne sur les trois (3) prochaines années
	Valeur Globale des Actifs Immobiliers Gérés	2 %TTC maximum annuel
3. Commission de surperformance	Sans objet	Néant
4. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières		
- Frais liés aux opérations sur Actif Immobilier hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Valeur TTC hors droits	12% TTC
- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers :	Valeur TTC hors droits et hors frais	2,4% TTC maximum pour les acquisitions et les cessions en bloc 5% TTC maximum pour les cessions en lots

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème (TVA à 20 %)
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Sans objet	Néant

8.1 Frais de fonctionnement et de gestion

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

Ces frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) TTC par an de la valeur globale des actifs de la Société.

8.1.1 Rémunération de la Société de Gestion

Les frais récurrents incluent la rémunération de la Société de Gestion (la "**Commission de Gestion**").

A ce titre, la Commission de Gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion de la Société (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers de la Société, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- démarches nécessaires à l'établissement de chaque Valeur Liquidative sur la base du rapport de l'Évaluateur Immobilier ;
- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition, à la cession et à la gestion d'Actifs Immobiliers.

8.1.2 Autres frais récurrents supportés par la Société

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

- les frais et charges liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais liés à la gouvernance et à l'administration de la Société (suivi administratif, comptable, juridique et fiscal) ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux de l'Évaluateur Immobilier.

8.2 Les frais d'exploitation immobilière

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

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

Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois années suivantes et sont communiqués dans le rapport annuel aux Associés, accompagnés de l'historique du taux annuel effectivement constaté.

8.3 Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

8.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

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

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

Ces frais feront l'objet d'un *reporting*.

8.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

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

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-dessus.

8.3.3 Commissions de mouvements liées aux titres financiers autres que les Actifs Immobiliers

La Société de Gestion ne percevra aucune commission de mouvement au titre de toutes opérations sur actifs financiers.

8.3.4 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la Société relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

8.3.5 Commission de surperformance

Néant.

8.3.6 Acquisitions et cessions temporaires de titres

Non applicable.

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que hors les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

9. ORGANES DE GOUVERNANCE

9.1 Gérant

(a) Principes

La gérance de la Société est assumée par la Société de Gestion, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les Statuts.

La Société de Gestion dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, elle est investie de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales ou réglementaires et les Statuts de la Société aux autres organes sociaux.

La Société est engagée même par les actes du Gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des Statuts de la Société ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Les fonctions de Gérant prennent fin soit par la démission ou la révocation pour Faute Lourde de la Société de Gestion (tel que ce terme est défini dans le Pacte), soit par l'ouverture à l'encontre de celle-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

9.2 Conseil Stratégique

La gestion de la Société par la Société de Gestion est placée sous le contrôle d'un Conseil Stratégique (le "**Conseil Stratégique**") dont l'existence et le fonctionnement sont prévus par les Statuts. Le Conseil Stratégique ne peut en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société, ni porter atteinte à l'autonomie de la Société de Gestion.

Le Conseil Stratégique est composé de personnes physiques ou morales, désignées pour une durée illimitée dont :

- (i) un (1) membre désigné par et représentant CDC Habitat, tant que celle-ci détiendra une participation au capital de la Société, et
- (ii) un ou plusieurs membre(s) désigné(s) par et représentant les autres Associés, chaque bloc de dix pour cent (10 %) des Titres de la Société détenu par un Associé (ensemble avec ses Affiliés, tel que ce terme est défini dans le Pacte) lui donnant le droit de désigner (ensemble avec ses Affiliés) un (1) membre du Conseil (dans la limite d'un maximum de trois (3) membres du Conseil par Associé, ensemble avec ses Affiliés).

La répartition des droits de vote au sein du Conseil reflète la détention du capital de l'Associé dans la Société.

10. MODIFICATION DU DOCUMENT D'INFORMATION

Toute proposition de modification d'une stipulation du Document d'Information est prise à l'initiative de la Société de Gestion ou à la demande d'un Associé.

La Société de Gestion adresse au Dépositaire une description des mesures proposées ainsi que tous documents nécessaires à son information. Dans les conditions prévues par la convention conclue entre le Dépositaire et la Société mentionnée à l'Article 3, le Dépositaire peut s'opposer à une modification d'une stipulation du Document d'Information en notifiant son refus à la Société de Gestion, étant entendu qu'un refus du Dépositaire ne pourra intervenir que pour motif légitime, sérieux et raisonnable.

En cas de consultation, la Société de Gestion adresse à chaque Associé, une description des mesures proposées ainsi que tous documents nécessaires à l'information des Associés.

Les Associés sont convoqués et réunis pour décider d'approuver ou non les modifications Document d'Information dans les conditions précisées à l'article 12 des Statuts.

Nonobstant ce qui précède, la Société de Gestion peut modifier le Document d'Information sans consulter les Associés afin de transposer toute modification de la loi et/ou de la Réglementation Applicable à la Société.

En cas de modification du Document d'Information, la Société de Gestion communiquera, dans les plus brefs délais, aux Associés, au Dépositaire et au Commissaire aux Comptes, la version à jour du Document d'Information en mentionnant la date d'entrée en vigueur des nouvelles stipulations.

11. CONFIDENTIALITE

(a) Informations Confidentielles

Toutes les informations, écrites ou orales, reçues ou fournies par les Associés et/ou leurs représentants concernant la Société, la Société de Gestion et les Associés (y inclus leur identité), notamment celles contenues dans les Documents d'Information Périodique, et tout autre document ou information financière, fournis par la Société de Gestion, sont qualifiées d'"**Informations Confidentielles**" devront être conservées strictement confidentielles.

Par exception, les informations connues par les Associés ou la Société de Gestion avant leur communication ou accessibles au public après leur communication sans violation d'un engagement de confidentialité et les informations qu'un Associé ou la Société de Gestion aurait pu raisonnablement déduire de ses propres recherches et diligences ne sont pas considérées comme des Informations Confidentielles.

Sous réserve du paragraphe (b) et du paragraphe (c) ci-dessous, la Société, la Société de Gestion et les Associés s'engagent à garder confidentielles les Informations Confidentielles et à ne pas les communiquer à des tiers, à moins qu'ils n'y soient tenus en vertu des dispositions légales et réglementaires qui leurs sont respectivement applicables (sous réserve alors, dans la mesure du possible, d'en informer au préalable ou, à défaut, dans les meilleurs délais les autres parties).

(b) Divulgations autorisées

La Société, la Société de Gestion et les Associés pourront transmettre des Informations Confidentielles :

- (i) aux entités du groupe auquel ils appartiennent et aux tiers (sous-traitants, commissaires aux comptes, dépositaires, conseils juridiques ou financiers externes...) ayant l'utilité de cette Information Confidentielle et également soumis à une obligation de confidentialité au titre d'un accord contractuel ou à une obligation de secret professionnel dont le respect est contrôlé par une instance professionnelle ; ou
- (ii) à tout cessionnaire potentiel de leurs droits et obligations au titre des présentes sous réserve que ce cessionnaire prenne un engagement de confidentialité équivalent à celui prévu dans le Document d'Information ; ou
- (iii) à toute autorité de régulation ou de supervision ou toute autorité judiciaire à leur demande ; ou

- (iv) dans le cadre de toute procédure judiciaire à laquelle ils sont parties, pour la défense de leurs droits ; ou
- (v) avec l'accord préalable écrit des autres parties.

(c) Communications relatives à la Société

Nonobstant les stipulations des paragraphes (a) et (b) ci-dessus et sous réserve des obligations de confidentialité applicables à la Société dans le cadre de ses investissements, les Associés pourront effectuer toute communication relative à l'existence de la Société et à ses activités, sous réserve d'obtenir l'accord préalable de la Société de Gestion. La Société de Gestion assistera les Associés dans le cadre de la préparation de ces communications.

12. EVALUATION ET COMPTABILISATION

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de sa Valeur Liquidative.

L'actif net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué selon les méthodes et critères correspondant aux indications de valorisation prévues par les Guidelines édictées par The European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV), telles que mises à jour, et dans le respect de la réglementation comptable en vigueur à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (l' "**Actif Net Réévalué**").

Pour les besoins du calcul de l'actif net réévalué, la valeur réelle des actifs de la Société sera évaluée selon les procédures internes de la Société de Gestion.

12.1 Principe

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

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

La devise de comptabilité est l'euro.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du Portefeuille.

Le cas échéant, les valeurs des actifs à caractère immobilier, instruments financiers et instruments financiers à terme libellés en devises sont converties dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.

12.2 Méthode de comptabilisation

12.2.1 Mode de comptabilisation des revenus

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu encaissé lié aux loyers courus pour l'ensemble des actifs.

12.2.2 Charges d'entretien et travaux

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

12.3 Modalités de calcul du ratio du risque global

Le ratio du risque global est calculé selon la méthode de l'engagement.

12.4 Evaluation de l'actif en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

12.4.1 Actifs Immobiliers

La Société de Gestion valorise les Actifs Immobiliers de la Société à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée par un évaluateur immobilier (l'"**Evaluateur Immobilier**") selon les modalités précisées ci-après.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

(a) Valorisation des immeubles et droits réels détenus directement par la Société ou par les sociétés dans lesquels la Société détient une participation directe ou indirecte

La Société de Gestion désigne à cet effet et pour quatre (4) ans, un Evaluateur Immobilier, sur appel d'offres et sous réserve de l'approbation du Conseil Stratégique. Le Conseil Stratégique ne pourra refuser d'approuver plus de deux (2) évaluateurs immobiliers successifs proposés par la Société de Gestion).

Le premier évaluateur externe est CBRE Valuation.

Dans son expertise, l'Evaluateur Immobilier est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

L'Evaluateur Immobilier fournit les données relatives aux Actifs Immobiliers à la Société de Gestion, qui réalise elle-même la fonction d'évaluation, cette dernière étant prise en charge par une personne de la Société de Gestion (l'"**Expert Interne en Evaluation**") qui n'intervient pas dans la gestion des Actifs Immobiliers ni dans la détermination de la politique de rémunération.

Au moins deux fois par an et à six mois d'intervalle, chaque Actif Immobilier est évalué par l'Evaluateur Immobilier et l'Expert Interne en Evaluation. Par ailleurs, une fois par an, chaque Actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière.

Sur décision du Conseil Stratégique statuant à la majorité simple, chaque Actif Immobilier peut être évalué par l'Evaluateur Immobilier et valorisé par l'Expert Interne en Evaluation trimestriellement.

La Société de Gestion établit et communique au Commissaire aux Comptes un plan précisant les modalités d'application du présent Article.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'actif net de la Société s'appuie sur la dernière mise à jour des évaluations effectuées par l'Evaluateur Immobilier et de la valorisation retenue par l'Expert Interne en Evaluation.

(b) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue.

La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan. Le montant de la moins-value latente qui excède le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan fait l'objet d'une provision complémentaire. Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une plus-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital en appliquant à la plus-value latente le pourcentage d'avancement de l'immeuble en construction. Ce pourcentage est déterminé en

utilisant le rapport entre les coûts des travaux exécutés à la date de calcul et le total des coûts de travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

Dans le cas où il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue, l'immeuble est maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement. Toutefois, lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur nette comptable de l'immeuble doit être dépréciée, à hauteur de la perte de valeur, à l'actif du bilan. En contrepartie, une différence d'estimation est inscrite directement dans le compte de capital. La perte de valeur correspond à la différence entre la valeur actuelle de l'immeuble en construction et sa valeur nette comptable.

(c) Immeubles en cours de cession

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par la Société et qu'il est probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'Actif Immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés.

(d) Avances en compte courant

La Société pourra consentir des avances en compte courant à ses participations dès lors qu'elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) de leur capital social. Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

12.4.2 Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la Société à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

Les parts ou actions d'OPCVM dans lesquels la trésorerie de la Société sera investie sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

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

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

12.4.3 Endettement

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, sera diminuée du montant de l'endettement de la Société tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la Société se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts ou comptes courants, et les intérêts courus non payés.

13. REGIME FISCAL

Avertissement : la taxation des revenus de la Société et des plus-values constatées lors du rachat des Parts de la Société est fonction de sa nature juridique et du régime fiscal du porteur ou Associé. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal.

Une note sur le régime fiscal applicable à la Société est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

Nous vous recommandons de vous rapprocher de votre propre conseil fiscal pour évaluer, par rapport à votre situation personnelle, les conséquences fiscales d'un investissement dans la Société.

14. DISTRIBUTION

La Société a pour objectif d'apporter à ses Associés des revenus annuels représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

15. INFORMATION DES ASSOCIÉS

15.1 Langue de communication

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

15.2 Lieu de la publication de la Valeur Liquidative

L'établissement et la publication de la Valeur Liquidative sont réalisés par la Société de Gestion.

La Valeur Liquidative et le nombre de Parts émises par la Société sont disponibles auprès de la Société de Gestion.

15.3 Reporting

Les "**Documents d'Information Périodique**" relatifs à la Société sont constitués :

- du rapport financier annuel mentionné à l'Article 15.3.1, et
- du rapport trimestriel d'activité et de gestion mentionné à l'Article 15.3.2,

Ces Documents d'Information Périodique seront adressés par la Société de Gestion par courrier ou par email à chacun des Associés et mis à la disposition des Associés à l'adresse suivante : 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris.

Le contenu des Documents d'Information Périodique pourrait être modifié en tenant compte des changements apportés à la Réglementation Applicable

15.3.1 Rapport annuel

La Société de Gestion établit un rapport annuel pour chaque exercice comptable.

Les comptes annuels de la Société sont établis en selon le PCG. Les annexes aux comptes comporteront une section détaillant le passage des capitaux propres à la valeur liquidative de la société.

Le rapport annuel est établi conformément aux principes visés à l'Article 2 de l'Instruction AMF n° 2014-02.

15.3.2 Rapport trimestriel

La Société de Gestion adresse aux Associés et aux membres du Conseil Stratégique dans un délai de deux (2) mois suivant la fin du trimestre concerné un rapport trimestriel comprenant les informations suivantes :

- 1° État du patrimoine de la Société ;
- 2° Indication des mouvements intervenus dans la composition du Portefeuille, au cours de la période de référence ;
- 3° Présentation des comptes de la Société et de la Valeur Liquidative ;
- 4° Etat de suivi de la performance du véhicule ;
- 5° Présentation des différents ratios de frais et commissions tels que définis à l'Article 8 ; et
- 6° Suivi des Objectifs ESG.

15.3.3 Reporting additionnel

La Société de Gestion fournit également sur une base annuelle des informations sur les audits fiscaux et les différends ou procédures contentieuses impliquant la Société ou les structures dans lesquelles la Société détient des participations. Toutefois, ces informations devront être communiquées sur une base mensuelle dans l'hypothèse où des sanctions pénales seraient encourues.

15.4 Obligations relatives à la loi FATCA

La Société de Gestion pourra demander à tout investisseur potentiel toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République

Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (la "**Loi FATCA**") en date du 14 novembre 2013 (l'"**Accord**") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

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

15.5 Obligations relatives au Règlement SFDR

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

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

15.6 Obligations relatives à la réglementation CRS

Pour répondre aux exigences de l'Echange Automatique d'Informations dans le domaine fiscal ("**CRS**") développé par l'OCDE et en particulier aux dispositions de l'article 1649 AC du Code Général des Impôts et de la Directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la Directive 2011/16/UE du Conseil du 15 février 2011, les Associés seront tenus de fournir à la Société, à la Société de Gestion ou à leur mandataire des renseignements notamment (mais non limitativement) sur leur identité personnelle, leurs bénéficiaires directs ou indirects, les bénéficiaires finaux et personnes les contrôlant, leur résidence fiscale (par l'émission de formulaires d'auto-certification par l'Associé), leur numéro d'identification fiscale et leur classification CRS.

Chaque Associé sera tenu de se conformer à toute demande de la Société de Gestion de fournir ces informations afin de permettre à la Société de Gestion et la Société de se conformer à leurs obligations de déclarations CRS. Ces informations sont susceptibles d'être transmises par les autorités fiscales françaises à des autorités fiscales étrangères.

15.7 Informations supplémentaires

Le Document d'Information et les derniers rapports intermédiaires et annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur simple demande de l'Associé auprès de :

AMPERE GESTION
33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à la même adresse.

Le rapport de synthèse annuel de l'Evaluateur Immobilier est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'Associé.

Date de publication du Document d'Information : 10 février 2022.

Le site internet de l'AMF www.amf-france.org contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

Le présent Document d'Information doit être remis aux investisseurs préalablement à la souscription.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION

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

Accord	a la signification qui lui est donnée à l'Article 15.4.
Act de 1933	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.
Actif Immobilier	désigne les Immeubles et les participations dans les Sociétés Immobilières.
Actif Net Réévalué	a la signification qui lui est donnée à l'Article 12.
AMF	désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
AMPERE	désigne AMPERE GESTION, une société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'AMF sous le numéro GP-14000021 le 9 juillet 2014 au titre de la Directive AIFM.
Article	désigne tout article du présent Document d'Information.
Associé	désigne tout titulaire de Parts de la Société.
Associé Cédant	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.5.
Bulletin de Souscription	désigne le bulletin de souscription devant être signé par chaque Associé lors de la souscription de Parts.
CDC Habitat	désigne la société CDC HABITAT, société anonyme d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance, dont le siège social est sis 33 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168.
Cession	désigne tout transfert de propriété, ou tout démembrement de la propriété, par quelque voie que ce soit (y compris par voie de vente, échange, apport, libéralité, transmission universelle de patrimoine, etc.) ainsi que la constitution de toute sûreté.
Commissaire aux Comptes	désigne MAZARS, dont le signataire est Monsieur Said BENCHAYOUNE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 784 824 153 et dont le siège social est sis Tour Exaltis – 61 rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE.
Commission de Gestion	a la signification qui lui est donnée à l'Article 8.1.1.
Contrôle(é)	a le sens qui lui est donné à l'article L.233-3 I du Code de commerce, qu'il soit exercé directement ou indirectement ; les termes Contrôlé et Contrôler étant interprétés en conséquence.
CMF	désigne le Code monétaire et financier.
Conseil Stratégique	a la signification qui lui est donnée à l'Article 9.2.
CRS	a la signification qui lui est donnée à l'Article 15.6.

Date d'Établissement de la Valeur Liquidative	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.2.
Date Centralisation de des Rachats	désigne la date de réception des ordres de rachat par la Société de Gestion telle que définie à l'Article 7.4.2. Lorsque ce jour est un samedi, dimanche ou jour férié légal en France ou jour de bourse chômé, la date de centralisation est avancée au jour de bourse strictement précédent.
Date Centralisation de des Souscriptions	désigne la date de réception des ordres de souscription par la Société de Gestion telle que définie à l'Article 7.4.1. Lorsque ce jour est un samedi, dimanche ou jour férié légal en France ou jour de bourse chômé, la date de centralisation est avancée au jour de bourse strictement précédent.
Date de Constitution	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.
Dépositaire	désigne CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert, 75013 Paris France.
Directive AIFM	désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.
Directive MIF	désigne la directive n° 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014.
Documentation de la Société	désigne (i) les Statuts, (ii) le Document d'Information, et (iii) les Bulletins de Souscription.
Document d'Information	désigne le présent document d'information.
Documents d'Information Périodique	désigne les documents énumérés à l'Article 15.3.
Evaluateur Immobilier	a la signification qui lui est donnée à l'Article 12.4.1.
Expert Interne en Evaluation	a la signification qui lui est donnée à l'Article 12.4.1(a).
Loi FATCA	désigne le <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> , à savoir les sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation ou interprétation officielle actuelles ou futures, tout accord conclu conformément à la section 1471(b) du U.S. Code, et tout accord intergouvernemental entre les Etats-Unis et toute autre juridiction, dont l'accord intergouvernemental signé entre la France et les Etats-Unis en date du 14 novembre 2013, ainsi que toute loi ou réglementation mettant en œuvre de tels accords intergouvernementaux, tels que le cas échéant amendées ou mises à jour.
FIA	désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du CMF.
Immeuble	désigne les immeubles construits ou à construire répondant aux caractéristiques visées à l'Article 5.3.
Informations Confidentielles	ont la signification qui leur est donnée à l'Article 11(a).

Investisseur Autorisé	désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Parts de la Société conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'Article 4.
Jour Ouvré	désigne un jour autre qu'un samedi, dimanche ou un jour férié en France au sens de l'article L. 3133-1 du Code du travail.
Limite Promotion	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.1.
Nombre Total de Parts	désigne le nombre total de Parts de la Société en circulation.
Objectifs ESG	désigne les objectifs énumérés à l'Article 5.4.1(a).
Pacte	désigne le pacte d'associés relatif au groupe Lamartine conclu entre CDC Habitat et la SCP Lamartine Monitoring Holding, en présence d'AMPERE.
Parts	désigne une ou plusieurs parts émises par la Société.
PCG	désigne le Plan comptable général édicté par l'Autorité des normes comptables.
Période de Blocage	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.4.2(c).
Plan d'Affaires	désigne le plan d'affaires de la Société tel qu'annexé au Pacte.
Portefeuille	désigne le portefeuille de la Société tel que décrit à l'Article 5.3.
Prix de Souscription	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.4.1(d).
Réglementation Applicable	désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier, le RGAMF et ses instructions d'application, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
Règlement AIFM	désigne le Règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 complétant la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les dérogations, les conditions générales d'exercice, les dépositaires, l'effet de levier, la transparence et la surveillance.
Rescrit	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.
RGAMF	désigne le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.
Société	désigne la SCI LAMARTINE, société civile immobilière à capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 897 470 761.
Société Immobilière	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.1.
SAS Nerval	désigne la SAS Nerval, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 908 676 265, ayant son siège social sis 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris.

Société de Gestion	désigne AMPERE GESTION, une société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'AMF sous le numéro GP-14000021 le 9 juillet 2014 au titre de la Directive AIFM.
Stratégie d'Investissement	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.3.
Statuts	désignent les statuts de la Société.
Supports Prudents	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.3.3.
Taxonomie Européenne	désigne le système de classification permettant de déterminer si une activité pouvait être considérée comme durable au sens du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.
Terme	désigne la durée de la Société telle que prévue à l'Article 2.
Valeur Liquidative	est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisée par le Nombre Total de Parts de la Société.