
SC PYTHAGORE

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

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

Date 26 août 2024

1.	DEFINITIONS	5
2.	CARACTERISTIQUES GENERALES	5
2.1	Caractéristiques de la Société	5
2.2	Renseignements sur les Parts émises par la Société	6
2.3	Mise à disposition de différents documents et informations	6
3.	ACTEURS DE LA SOCIETE.....	7
4.	POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE	11
4.1	Objectif de gestion	11
4.2	Indicateur de référence.....	12
4.3	Stratégie d'investissement de la Société	12
4.4	Profil de risque.....	17
4.4.1	Risques généraux	18
4.4.2	Risques liés à la stratégie d'investissement	19
4.5	Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type.....	22
4.6	Garantie ou protection	23
4.7	Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts	23
4.8	Traitement préférentiel.....	24
5.	PARTS DE LA SOCIETE	24
5.1	Caractéristiques des Parts.....	24
5.2	Valeur Liquidative	25
5.3	Durée de placement recommandée	25
5.4	Modalités de souscription et de rachat des Parts	25
5.4.1	Souscription des Parts.....	25
5.4.2	Rachat des Parts.....	27
5.5	Cession des Parts.....	30
5.6	Modalités de distribution de la Société	30
6.	FRAIS ET COMMISSIONS	30
6.1	Commissions de souscription et de rachat.....	30
6.2	Frais et commissions	31
6.2.1	Frais de gestion de la Société	32
6.2.2	Frais de gestion externes à la Société de Gestion.....	33
6.2.3	Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions d'acquisition ou de cession d'Actifs Immobiliers.....	33
6.2.4	Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers	34
6.2.5	Commission de cession d'Actifs Immobiliers	34
6.2.6	Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières	34
6.2.7	Frais de constitution	35
6.2.8	Frais d'exploitation immobilière	35
6.2.9	Frais indirects	36

7.	ORGANE DE GOUVERNANCE	36
8.	SUIVI DES RISQUES.....	36
9.	EVALUATION ET COMPTABILISATION.....	36
9.1	Immobilisations	37
9.2	Ecart de réévaluation	37
9.2.1	Evaluation des parts de SCPI	37
9.2.2	Evaluation des parts ou actions d’OPCI	38
9.2.3	Evaluation des autres sociétés immobilières	38
9.2.4	Evaluation des immeubles.....	38
9.2.5	Evaluation des valeurs mobilières.....	38
9.3	Ajustement pour risque d’exigibilité	39
9.4	Ajustement pour différence d’estimation	39
9.5	Ajustement pour frais et droits	39
9.6	Endettement	40
9.7	Instruments financiers à terme	40
9.8	Mesure du risque global de la Société	40
	La mesure du risque global de la Société sera effectuée avec la méthode du calcul de l’engagement.	40
10.	REGIME FISCAL.....	40
10.1	Généralités	40
10.2	Taxe 3%.....	40
11.	ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE	42
12.	INFORMATION DES ASSOCIES	43
12.1	Langue de communication	43
12.2	Notifications	43
12.3	Modification du Document d’Information	43
12.4	Rapport annuel	44
12.5	Documents d’information périodiques	44
13.	AUTRES INFORMATIONS	45

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS
PYTHAGORE
SOCIETE CIVILE 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 appelle 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 de fonctionnement et de gestion propres, définies au sein du présent document d'information (le « Document d'Information »).

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 4.5 ci-après.

La Société a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans sous réserve d'une dissolution anticipée ou de la prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.

La durée de placement recommandée est de huit (8) 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 ou de Cession des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Articles 5.4.2 et 5.5 ci-après. En particulier, en cas de demande de rachat des Parts de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, et en particulier de la valeur liquidative des fonds sous-jacents ou des actifs détenus en direct par la Société.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 4.4 ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant 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 421-24 du Règlement Général de l'AMF (le « RG AMF ») et à l'instruction AMF n°2014-02 « *Information des investisseurs des FIA non agréés ou déclarés* ». Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF. Toutefois, ce document est notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société.

La Société est un fonds d'investissement qui ne sera commercialisé qu'auprès d'un nombre restreint d'investisseurs professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF (cent cinquante (150) investisseurs au maximum).

1. DEFINITIONS

Pour les besoins du 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.

2. CARACTERISTIQUES GENERALES

2.1 Caractéristiques de la Société

Nature juridique	PYTHAGORE est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la « Directive AIFM ») de droit français, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. PYTHAGORE 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	PYTHAGORE est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable (la « Société »), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 891 761 348.
Dénomination sociale	PYTHAGORE
Siège social	105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Date de création de la Société	La Société a été immatriculée le 7 décembre 2020 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la « Date de Constitution ») sous le numéro 891 761 348.
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 la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.
Synthèse de l'offre de gestion	<ul style="list-style-type: none"> a) <u>Compartiments</u> : non. b) <u>Souscripteurs concernés</u> : les Parts sont destinées aux Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.5. c) <u>Montant minimum de souscription initiale</u> : 100 euros. d) <u>Code ISIN</u> : FR0014000F47.

2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

Les Parts de la Société ne sont pas des titres négociables.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initiale	Décimalisation	Montant minimum de souscription ultérieur
Parts	FR0014000F47	EUR	100 euros	100 euros	Néant	100 euros

2.3 Mise à disposition de différents documents et informations

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Information, le DIC PRIIPS et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés. Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion, dans un espace sécurisé réservé aux Associés.

Les documents annuels et périodiques comprendront les informations exigées aux IV et V de l'article 421-34 du RG AMF, à savoir :

- (a) le pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- (b) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la Société ;
- (c) 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 ;
- (d) tout changement 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 ;
- (e) le montant total du levier auquel la Société a recours.

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion :

THEOREIM
105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris
E-mail : contact@theoreim.com

3. ACTEURS DE LA SOCIETE

<p><u>Société de Gestion</u></p>	<p>La Société sera gérée par THEOREIM, une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 11 septembre 2020 sous le numéro GP-20000030, dont le siège social est sis 105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 882 005 622 (la « Société de Gestion »).</p> <p>Le capital social de la Société de Gestion est de 128.256 euros.</p> <p>Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RG AMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, THEOREIM dispose d'une assurance de responsabilité civile professionnelle suffisante pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Règlementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et l'intérêt social.</p> <p>La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1^{er} du Code civil, sous réserve des décisions que la loi attribue expressément aux assemblées des Associés.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.</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.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation 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 ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.</p>
---	---

	<p>La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les Associés.</p> <p><u>Délégations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des risques). Elle ne délègue pas la gestion de tout ou partie du portefeuille de la Société.</p> <p><u>Droit 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 <i>reportings</i> dans les conditions prévues à l'Article 12 ci-après.</p>
<p><u>Dépositaire</u></p>	<p>CACEIS Bank Société anonyme 1-3, place Valhubert</p> <p>75013 Paris</p> <p>Les missions confiées à Caceis Bank en tant que dépositaire (le « Dépositaire »), tant légales que réglementaires et conventionnelles sont notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suivi des flux de liquidité de la Société (notamment paiements et versements liés aux opérations de souscription et de rachat de Parts) ; - la conservation des actifs ou la tenue de registre ou de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ; - le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ; - le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société. <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la Réglementation Applicable.</p>

	<p>A ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) suivi des flux de liquidités de la Société ; (b) garde des actifs de la Société ; (c) contrôle de la Société de Gestion et de la Société. <p>Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (a) et au (c) ci-avant.</p> <p>Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (b) ci-avant dans les conditions fixées par le RG AMF.</p> <p><u>Droit des Associés :</u></p> <p>Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.</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>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission telle que définie par la Règlementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n°231/2013 complétant la Directive AIFM.</p> <p>En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés 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>Commissaire aux Comptes</u>	Mazars

	<p>RCS de Nanterre : 784 824 153</p> <p>(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 l'assemblée générale des Associés 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>Etablissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs</u>	<p>Le contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.</p>
<u>Déléataire de la gestion comptable</u>	<p>La gestion comptable de la Société est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à :</p> <p>Denjean & Associés 35 Avenue Victor Hugo BP - 266 75 770 Paris Cedex 16</p>
<u>Centralisateur</u>	<p>La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur.</p> <p>Le centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de la Société.</p>
<u>Evaluateur Immobilier</u>	<p>Jones Lang LaSalle Expertises S.A.S 40-42, rue la Boétie, 75008 PARIS</p> <p>L'évaluateur immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Immeubles détenus directement ou au travers des sociétés contrôlées par la Société.</p>
<u>Prestataires de services immobiliers</u>	<p>La Société peut avoir recours à des prestataires tiers pour les missions de <i>property management</i> et d'<i>asset management</i> ou autres missions immobilières.</p>

	<p>Les <i>asset managers</i> interviendront en qualité de conseils dans le cadre de décisions portant sur l'acquisition ou la gestion d'Actifs Immobiliers, notamment pour la mise en œuvre de stratégies d'investissement plus spécifiques.</p> <p>Dans l'hypothèse où un <i>asset manager</i> serait à l'origine du <i>sourcing</i> d'un Actif Immobilier, ce dernier pourra également être sélectionné de manière indépendante par la Société de Gestion afin de l'assister dans le cadre de l'acquisition et de la gestion dudit Actif Immobilier.</p> <p>Les <i>property managers</i> prendront en charge la gestion locative et technique des Actifs Immobiliers de type « <i>core</i> » / « <i>core +</i> ».</p> <p>Ces prestataires seront sélectionnés par la Société de Gestion au regard de la typologie des Actifs Immobiliers et des stratégies mises en place, de leurs capacités (<i>track record</i>, équipes en place...) et des conditions d'intervention (coût de la prestation notamment).</p>
--	--

4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

4.1 Objectif de gestion

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille immobilier diversifié et exposé majoritairement dans des actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités...) ou résidentiels (logements, résidences gérées...) ou d'actifs immobiliers de diversification (santé, hôtellerie...) situés principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être investis hors Union Européenne), offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme, conformément aux principes énoncés au présent Article 4 (les « **Actifs Immobiliers** »).

Cet objectif sera recherché au travers de :

- une sélection d'Actifs Immobiliers essentiellement composés de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), de Fonds Professionnels Spécialisés (FPS), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger domiciliés principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être domiciliés hors Union Européenne), et à titre plus accessoire des parts ou actions d'organismes de placement collectifs de valeurs mobilières (OPCVM) ayant vocation à investir ou répliquer la performance de Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), ou d'immeubles détenus en direct par la Société ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier des financements externes, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(d) à l'Article 4.3(e); et
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante, à la liquidité des Parts, sous la forme d'une Poche de Liquidité, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(c).

La constitution du portefeuille pourra se faire en ayant recours à l'endettement bancaire, non bancaire, direct et/ou indirect de la Société, dans la limite d'un ratio maximum de 40 % de la valeur de l'ensemble des Actifs Immobiliers. La Société de Gestion vérifie, au moins une fois par an, que la limite de 40 % est respectée. L'utilisation de l'endettement, sans être systématique, sera précisément évaluée pour chaque acquisition en fonction des disponibilités de la Société au moment de l'acquisition. Le cas échéant, des refinancements des actifs post-acquisition pourront également intervenir.

L'endettement bancaire ou non bancaire des sociétés ou fonds non contrôlés par la Société n'est pas pris en compte dans le calcul du ratio d'endettement susvisé.

4.2 Indicateur de référence

La spécificité du portefeuille rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

4.3 Stratégie d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière, situé principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être investis hors Union Européenne), essentiellement composé de titres de sociétés immobilières, notamment de club-deals immobiliers, de FIA immobiliers, de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobilier de droit étranger domiciliés principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être domiciliés hors Union Européenne), et à titre plus accessoire de parts ou actions d'OPCVM ayant vocation à investir ou répliquer la performance de SIIC ou dans des actions de sociétés du secteur de l'immobilier (foncières, promoteurs...) et accessoirement de secteurs connexes (constructeurs, fabricants de matériaux de construction...), ou d'immeubles détenus en direct par la Société, construits ou à construire.

(a) Allocation stratégique cible entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidité

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % de l'actif en immobilier situé en France ou à l'étranger, détenu directement ou indirectement.

A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % maximum de l'actif en Actifs Immobiliers (la « **Poche Immobilière** ») ; et
- à hauteur de cinq (5) % minimum de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telles que précisées ci-après (la « **Poche de Liquidité** »).

(b) Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

La stratégie de la Poche Immobilière consiste à investir dans des Actifs Immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités...) ou résidentiels (logements, résidences gérées...) ou d'actifs immobiliers de diversification (santé, hôtellerie...) situés principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être investis hors Union

Européenne), au travers de FIA, d'OPCVM et de sociétés à prépondérance immobilière contrôlées ou non.

Les opérations de la Poche Immobilière porteront sur des investissements directs ou indirects dans des immeubles sous-jacents (i) construits et loués, afin de générer un rendement immédiat et (ii) à construire ou à développer afin de profiter des gains potentiels en termes de rendement et de valorisation sur la durée totale de placement recommandée dans la Société.

La mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la Poche Immobilière prendra en considération quatre (4) principaux paramètres :

- les typologies d'Actifs Immobiliers sélectionnées, notamment les anticipations de marché de la Société de Gestion pour les différentes typologies ;
- les zones géographiques ciblées, notamment les anticipations de marché de la Société de Gestion pour différentes zones d'investissement ;
- les stratégies de création de valeur déployées, notamment les anticipations de la Société de Gestion relatives aux stratégies déployées pour chacun des investissements (stratégie de détention patrimoniale ou de création de valeur) ;
- les Prestataires Immobiliers sélectionnés pour mettre en œuvre les stratégies immobilières, notamment au regard de leur expérience (sociétés de gestion réglementées dans le cadre de la sélection de FIA ou OPCVM, *asset managers* indépendants notamment dans le cadre de la sélection de club-deals ou d'Actifs Immobiliers à stratégie de valeur ajoutée, gestionnaires immobiliers (*property managers*)).

La Société de Gestion cherchera à maintenir une diversification du portefeuille en fonction de ces paramètres, étant précisé que la composition cible de de la Poche Immobilière respectera les critères d'exposition suivants :

- (i) au moins trois (3) typologies d'Actifs Immobiliers distinctes au terme d'une période de trois (3) ans (analyse par transparence) ;
- (ii) au moins trois (3) pays distincts au terme d'une période de trois (3) ans (analyse par transparence) ;
- (iii) au moins soixante (60) % dans des stratégies dites Core/Core+, c'est-à-dire des stratégies d'investissement dont la performance est principalement issue de la perception des loyers et dans une moindre mesure d'une revalorisation en capital.

En cas de non-respect de ces ratios cibles une information spécifique sera mentionnée dans le document d'information périodique.

En outre, la Société de Gestion prendra en compte la liquidité de chacun des actifs sous-jacents au regard de la liquidité du passif de la Société dans la constitution de son portefeuille.

Les Actifs Immobiliers éligibles au sein de la Poche Immobilière sont définis dans le tableau ci-dessous.

ACTIFS ELIGIBLES

Actifs Immobiliers détenus en direct

- 1 immeubles construits ou que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover ;
 - 2 terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.
- Les immeubles mentionnés au 2 peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.
- La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2.
- Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus sous les formes suivantes :
- 1 la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
 - 2 l'emphytéose ;
 - 3 les servitudes ;
 - 4 les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;
 - 5 tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
 - 6 les autres droits de superficie.

Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) respectant les conditions suivantes :

- 1 ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2 les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;
- 3 les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :
 - a) la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;
 - b) la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
 - c) la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;

<p>d) la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du CMF ou d'Autre FIA qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</p> <p>e) ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.</p>
<p>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société</p>
<p>L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurant ci-dessus ainsi que des obligations émises par ces sociétés.</p>
<p>Participations dans des fonds d'investissement</p>
<p>L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits de fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (FPS, SCPI, OPCI, Autre FIA, etc.), ou de tout véhicule comparable de droit étranger, et sous la forme d'OPCVM ayant vocation à investir ou répliquer la performance de SIIC ou dans des sociétés liées au secteur de l'immobilier.</p>

En outre, la Société s'engage à exclure à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % de la Poche Immobilière, les Actifs Immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, tels que définis à l'article 2, point 62), du règlement (UE) 2018/1999 du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat.

La Société ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Elle n'est aujourd'hui pas en mesure de quantifier les incidences négatives sur l'ensemble de son portefeuille, en particulier en ce qui concerne les investissements indirects. Des informations sont toutefois disponibles dans le rapport annuel de la Société de Gestion.

A ce titre, la stratégie d'investissement de la Société promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « **SFDR** »), mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

Les investissements sous-jacents de la Société ne prennent ainsi pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au regard des premiers objectifs environnementaux identifiés par le Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (« **Règlement Taxonomie** »).

Davantage de détails sur la manière dont les Actifs Immobiliers de la Société contribuent à cette caractéristique environnementale sont fournis en Annexe.

(c) Stratégie de la Poche de Liquidité

Afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, en particulier pour faire face aux demandes de rachat des Associés selon les modalités de l'Article 5.4.2, la Société pourra investir sa trésorerie courante ainsi que ses liquidités disponibles en instruments financiers offrant une liquidité suffisante tels que notamment des dépôts à terme, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Union Européenne, parts ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires ou obligataires investis à plus de quatre-vingt-dix (90) % de leur actif sur des titres mentionnés ci-avant (les « **Actifs Liquides** »).

Durant les trois (3) premières années suivant la création de la Société, ces liquidités pourront représenter jusqu'à cent (100)% de l'actif de la Société. A l'issue de cette période de trois (3) ans, les liquidités représenteront au minimum cinq (5)% de l'actif de la Société, étant toutefois précisé que, conformément à l'Article 4.3, pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissements, qui peut s'écouler, entre la collecte des fonds et l'acquisition d'Actifs Immobiliers, ou entre la cession d'un Actif Immobilier et l'acquisition d'un nouvel Actif Immobilier, les sommes en attente d'investissement dans la Poche Immobilière ou de distribution pourront être intégralement investies en Actifs Liquides.

En fonction des besoins de liquidités, et notamment pendant la phase de reconstitution des liquidités suivant l'exécution de demandes de rachat d'Associés, la Société pourra être investie dans la Poche de Liquidités en-deçà du seuil de cinq (5)% susvisé.

(d) Stratégie de financement et sûretés

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou conclure avec ses Associés détenant plus de cinq (5) % du capital social des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

Cet endettement bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect, aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers détenus directement ou par des sociétés contrôlées par la Société et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social et de 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 éventuellement détenues par la Société.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio maximum au titre de l'endettement bancaire ou non-bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers (*Loan to value*), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par

endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur. L'endettement des FIA et sociétés non contrôlés par la Société n'est pas pris en compte dans le calcul du ratio d'endettement.

Le ratio d'endettement maximum devra être respecté à l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution.

Ce ratio sera exprimé suivant la méthode de l'engagement au sens de l'article 8 du Règlement Délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, la Société se limitera à un levier maximum théorique de 1,67 (un virgule soixante-sept).

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, cessions de créances à titre de garantie (cessions « Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), 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 ses filiales.

Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (couverture ou échange de taux) ou de change pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés principalement de gré à gré sous la forme par exemple de contrats d'échange de taux (« *swap* »), ou de taux plafond et plancher (« *cap*, *floor* », « *collar* »), ou de contrats à terme de type « *forward exchange rate* », négociés sur un marché organisé ou de gré à gré, en liaison avec la politique d'endettement de la Société et la stratégie d'investissement de cette dernière. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite par la Société.

(e) Emprunts d'espèces

Dans le cadre de son fonctionnement normal et nonobstant le financement bancaire et les comptes courants d'associés visés au paragraphe (d) précédent, la Société peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours dans ce cas, à l'emprunt d'espèces à court terme dans la limite de dix (10) % de son Actif Net.

Les emprunts d'espèce sont inclus dans le calcul du ratio maximum d'endettement de quarante (40) % défini au paragraphe (d) ci-dessus.

4.4 Profil de risque

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont ceux décrits ci-après.

4.4.1 Risques généraux

(a) Risque 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 et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières 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 titres financiers. 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 des personnes en mesure de supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est en outre 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 pas récupérer le montant originellement investi dans la Société.

(b) Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment responsable des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

(c) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer de manière discrétionnaire la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les Actifs Immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

4.4.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

(a) Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

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 ;
- la possible concentration géographique des Actifs Immobiliers de la Société ;
- la situation financière des locataires, des acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers de la Société ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement ;
- la relative illiquidité des Actifs Immobiliers par comparaison aux Actifs Liquides ;
- les possibles écarts entre le prix d'achat des Actifs Immobiliers ou les valorisations des Actifs Immobiliers (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des Actifs Immobiliers ; et
- l'absence de connaissance par la Société de Gestion de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'Actifs de la Société.

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels et les réglementations qui sont attachés de manière générale aux Actifs Immobiliers, telles que modifiées le cas échéant,

exposent les Associés à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

(b) Risque de liquidité

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.2 et que les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 5.5 des Statuts.

Enfin, la Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers et dont les délais de rachat de parts, dans le cas des investissements dans des FIA, peut dépendre de la capacité de ces FIA à honorer un tel rachat.

(c) Risques spécifiques liés aux opérations de développement

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, acquisitions en l'état futur d'achèvement, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et (iii) 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 directement ou indirectement 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.

(d) Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

(e) 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'intérêt et de change, 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 de la Société plus significative et rapide que celle des Actifs sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement *a minima*. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

(f) Risques 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 : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des Actifs peut ainsi se voir diminuée.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

(g) Risque de change

Les Actifs Immobiliers peuvent être directement ou indirectement investis dans des devises autres que l'euro. En cas d'une baisse d'une devise d'investissement par rapport à l'euro, la Valeur Liquidative pourra baisser.

(h) Risque de contrepartie

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

(i) Risque actions

Il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles la Société est exposée baissent, sa Valeur Liquidative peut baisser.

(j) Risque de durabilité

Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques.

Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent. Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipés et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif important sur le prix de marché attendu/estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la Société.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

- Les risques de transition portant sur l'évolution des réglementations liées :aux consommations énergétique ;
- aux émissions de gaz à effet de serre ;
- à la gestion des ressources ;
- à la préservation de la biodiversité ; et
- aux enjeux de réduction des risques de pollution (sols, eaux, air).
- Les risques physiques liés au changement climatique (risques aigus et risques chroniques).

La Société de Gestion prend en compte ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement au travers de :

- La mise en place d'une cartographie des risques de durabilité sur le patrimoine détenu via notamment :
- L'utilisation de l'outil Bat-Adapt (ou équivalent),
- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ;
- La connaissance des raisons pour lesquelles une partie du patrimoine ne pourrait être cartographiée ;
- La mise en place d'une veille sectorielle et réglementaire au niveau de la Société de Gestion ;
- Pour les investissements indirects, la cartographie des investissements pour lesquels les facteurs de durabilité sont pris en compte dans le processus de gestion (catégorie SFDR des investissements indirects).

De plus amples détails sur les risques de durabilité pertinents auxquels la Société est exposée seront fournis dans les rapports annuels.

4.5 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

La Société est dédiée aux investisseurs :

- ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier ; et

- aux sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2ème alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients ;

(ensemble les « **Investisseurs Autorisés** »).

Les personnes physiques et les personnes qui n'ont pas la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des Parts de la Société.

Les Parts de la Société ne peuvent être souscrites aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « *U.S. Person* », telle que définie par la réglementation américaine « *Regulation S* » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« **SEC** »). Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la Société auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* ». Tout Associé doit informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « *U.S. Person* ».

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des Parts par une « *U.S. Person* » et notamment opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert des Parts à une « *U.S. Person* ».

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 ont reçu l'information requise.

4.6 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 par les Associés pourra ne pas être intégralement restitué auxdits Associés.

4.7 Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts

Les Associés s'engagent vis-à-vis de la Société et de la Société de Gestion agissant en qualité de gérant de la Société, et seront liés par l'ensemble des stipulations du Document d'Information et des Statuts.

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.

La souscription des Parts de la Société par un Associé implique son adhésion aux Statuts et au Document d'Information.

Les droits et les obligations des Associés sont tels que prévus dans le Document d'Information et les Statuts et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Document d'Information et des Statuts.

4.8 Traitement préférentiel

Conformément à l'article 319-3 du RG AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Associés ;
- 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.

5. PARTS DE LA SOCIETE

5.1 Caractéristiques des Parts

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initiale	Montant minimum de souscription ultérieur	Affectation des Distributions
Parts	FR0014000F47	EUR	100 euros	100 euros	100 euros	Capitalisation

Les Parts ne sont pas décimalisées.

(a) Droits attachés aux Parts

Un droit de vote est attaché à chaque Part afin de participer aux décisions relevant de la compétence de la collectivité des Associés. Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente.

Une Part ne peut être représentée par un titre négociable.

(b) Inscription à un registre

Un registre des Parts est tenu par la Société de Gestion.

(c) Forme

Les Parts sont inscrites au nominatif pur ou administré, au choix de l'investisseur, dans le registre visé au (b). Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

(d) Libération

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

(e) Commercialisation des Parts

Les Parts seront autorisées à la commercialisation auprès de clients professionnels, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du Code monétaire et financier, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.

5.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le Nombre Total de Parts.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé sur les méthodes et critères visés à l'Article 9.

Les souscriptions et les rachats de Parts sont effectués sur la base de la Valeur Liquidative, selon les modalités définies ci-après.

La Valeur Liquidative est établie le jeudi de chaque semaine (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »), qu'il soit un Jour Ouvré ou non, selon les modalités du présent Article 5.2.

La Valeur Liquidative est communiquée par la Société de Gestion aux Associés le troisième Jour Ouvré suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

A tout moment, la Société de Gestion se réserve la possibilité 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 fusion ou de répondre à des besoins de nature comptable.

5.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

5.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts

5.4.1 Souscription des Parts

(a) Période de souscription

La souscription de Parts de la Société est possible par tout Investisseur Autorisé qui a été préalablement agréé par la Société de Gestion pendant toute la durée de vie de la Société, dans la limite du capital maximum autorisé par les Statuts d'un milliard (1 000 000 000) d'euros. 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.

Toutefois, la Société de Gestion peut suspendre à tout moment la souscription des Parts ; la suspension des souscriptions n'entraînant pas pour autant la suspension des demandes de rachat visées à l'Article 5.4.2.

La Société de Gestion peut notamment décider la suspension provisoire des souscriptions dans les situations suivantes :

- lorsque le montant total des sommes non investies dans des Actifs Immobiliers est supérieur à trente (30) % de l'Actif Net de la Société ;
- lorsque le capital social maximum statutaire de la Société est atteint ;
- lorsque le montant des souscriptions collectées en un (1) trimestre glissant est supérieur à cent cinquante millions (150 000 000) d'euros.

Les Associés seront informés de la suspension de la souscription des Parts par tout moyen, au minimum le jour de prise d'effet de la suspension.

(b) Modalités de réception et centralisation des souscriptions

Les demandes de souscription sont centralisées par la Société de Gestion au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) le jour précédant la date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Souscriptions** »). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date Limite de Centralisation des Souscriptions est fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

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

Pour être prise en compte, chaque souscription doit être accompagnée d'un bulletin de souscription complété, daté et signé, indiquant la raison sociale, le siège social, le lieu de résidence fiscale de l'investisseur (et s'il est considéré, au regard de la réglementation FATCA, comme des « *US Resident* » ou des « *US Persons* ») le montant ou le nombre de parts de la souscription de l'Investisseur Autorisé (le « **Bulletin de Souscription** »), par lequel celui-ci reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés.

A titre d'exemple, un investisseur souhaitant souscrire des Parts pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au jeudi 23 juillet devra faire parvenir son Bulletin de Souscription à la Société de Gestion au plus tard le mercredi 22 juillet à 12 heures (heure de Paris). Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative au 23 juillet.

La Société de Gestion notifie à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre de souscription le quatrième Jour Ouvré suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

(c) Nature et prix des souscriptions

Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Elles sont effectuées en montants exprimés en euros ou en nombre de parts entières. Les Parts sont intégralement libérées lors de leur souscription.

Le prix de souscription des Parts (le « **Prix de Souscription** ») est égal la Valeur Liquidative.

Dans l'attente de l'utilisation des montants relatifs aux souscriptions, ceux-ci seront investis dans les conditions prévues à l'Article 0.

(d) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription par un Investisseur Autorisé est de cent (100) euros.

(e) Règlement du montant de la souscription

Le règlement du montant de la souscription doit être reçu par la Société de Gestion au maximum cinq (5) Jours Ouvrés après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. Il appartient à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son Bulletin de Souscription. Si le règlement n'est pas reçu dans les délais, l'ordre de souscription est reporté sur la Date Limite de Centralisation des Souscriptions suivante, jusqu'à réception du règlement.

(f) Agrément des souscriptions

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

(g) Délai de livraison des Parts

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, le lendemain de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Parts est au maximum de cinq (5) Jours Ouvrés.

Le délai de livraison des Parts applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Associé au moment de la demande de souscription et à tout moment sur le site internet réservé aux Associés.

(h) Commission de souscription acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de souscription acquise à la Société.

(i) Commission de souscription non acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de souscription non-acquise à la Société.

5.4.2 Rachat des Parts

(a) Principes généraux

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Les demandes de rachat portent sur un nombre entier de Parts.

Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat, permettant en particulier de compenser tous les charges, coûts et frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du rachat des Parts concernées.

(b) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des rachats

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Rachats** »).

En outre, la demande de rachat, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de rachat, par lequel l'Associé manifeste sa volonté irrévocable de racheter ses Parts, daté et signé, transmis par télécopie ou par courriel à la Société de Gestion, précisant la raison sociale et le siège social de l'Associé concerné et le nombre de Parts sur lequel porte la demande de Rachat ou le montant du retrait (le « **Bulletin de Rachat** »).

La Société de Gestion réceptionnera le Bulletin de Rachat.

A titre d'exemple, si les contraintes de liquidité de la Société le permettent, un Associé souhaitant faire racheter ses Parts sur la base de la Valeur Liquidative du jeudi 23 juillet devra faire parvenir son ordre de rachat à la Société de Gestion au plus tard à 12 heures (heure de Paris) le 22 juillet.

(c) Cas particulier des rachats/souscriptions

Tout Associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le rachat total ou partiel de ses Parts, suivi immédiatement d'une souscription de même montant, étant précisé que cette opération de rachat/souscription pourra notamment permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. L'ordre de rachat et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement à la Société de Gestion et sont valables sous réserve de leur agrément.

(d) Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des rachats de Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des sommes correspondantes à l'Associé est de cinq (5) Jours Ouvrés.

(e) Suspension des demandes de rachat

(i) *Suspension des demandes de rachats supérieures à un (1)% du Nombre Total de Parts*

Lorsqu'un Associé ou plusieurs Associés de la Société demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à un (1) % du Nombre Total de Parts de la Société ou lorsque plus d'un (1) % du Nombre Total de Parts de la Société sont en attente de rachat, 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 un (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 Date Limite de Centralisation des Rachats.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée *pari passu* avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

(ii) *Suspension des demandes de rachat supérieures à dix (10) % du Nombre Total de Parts au cours des cinquante-deux (52) dernières Valeurs Liquidatives*

La Société de Gestion pourra décider de suspendre les demandes de rachat supérieures à dix (10) % du Nombre Total de Parts au cours des cinquante-deux (52) dernières Valeurs Liquidatives.

Pour le calcul de ce seuil de dix (10) %, la Société de Gestion :

- cumulera, pour les seules Valeurs Liquidatives au cours desquelles le Nombre Total de Parts rachetées a été supérieur au Nombre Total de Parts souscrites, dans la limite des cinquante-deux (52) dernières Valeurs Liquidatives, la différence entre le Nombre Total de Parts rachetées et le Nombre Total de Parts souscrites ;
- rapportera ce solde au Nombre Total de Parts en circulation à la Date de Centralisation.

La fraction de la demande de rachat non-exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats. Elle sera représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée *pari passu* avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

Il est néanmoins précisé que les demandes de rachat venant compenser des souscriptions seront exécutées pendant cette période, à l'exception des souscriptions dont les sommes ont d'ores et déjà été affectées à des investissements, capex ou remboursements d'emprunts de la Société.

(iii) *Suspension des demandes de rachat d'Associés ayant pour effet de porter l'Actif Net de la Société en deçà de (dix) 10% du capital social maximum statutaire*

La Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Parts de la Société dès lors que leur exécution aurait pour effet de réduire l'Actif Net de la Société au-dessous de dix (10)% du capital social maximum statutaire.

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 Date Limite de Centralisation des Rachats.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée *pari passu* avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

(iv) *Suspension des demandes de rachats en cas de circonstances exceptionnelles*

La Société de Gestion peut décider de plafonner ou de suspendre le rachat des Parts de la Société lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et que l'intérêt des Associés le commande. Il pourrait en être ainsi notamment lorsque, indépendamment de la mise en œuvre courante de la stratégie de gestion de la Société, les demandes de rachat sont telles qu'au regard des conditions de liquidité de l'actif de la Société, elles ne pourraient être honorées dans des conditions préservant l'intérêt des Associés et assurant un traitement équitable de ceux-ci ou lorsque les demandes de rachat se présentent dans des circonstances portant atteinte à l'intégrité du marché.

(f) Commission de rachat acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat acquise à la Société.

(g) Commission de rachat non acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat non acquise à la Société.

5.5 Cession des Parts

Toute cession de Parts ne peut être réalisée qu'auprès d'un Investisseur Autorisé dans les conditions visées à l'article 14 des Statuts.

5.6 Modalités de distribution de la Société

La Société n'effectuera pas de distributions et incorporera directement le montant du résultat net annuel en comptes de capitaux propres de la Société, dans les conditions prévues à l'article 27 des Statuts.

6. FRAIS ET COMMISSIONS

6.1 Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le Prix de Souscription payé par les Investisseurs Autorisés ou diminuer le prix de remboursement versé aux Associés. Ces commissions acquises à la Société servent à compenser les frais supportés par la Société pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la Société de Gestion.

COMMISSIONS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR AUTORISE, PRELEVEES LORS DES SOUSCRIPTIONS ET DES RACHATS	ASSIETTE	TAUX MAXIMUM
Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Prix de souscription des Parts	Néant
Commission de souscription acquise à la Société	Prix de souscription des Parts	Néant
Commission de rachat non acquise à la Société	Valeur liquidative X	Néant

	Nombre de Parts dont le rachat est demandé	
Commission de rachat acquise à la Société	Valeur liquidative X Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant

6.2 Frais et commissions

Les frais détaillés au sein du présent Article recouvrent tous les frais facturés directement à la Société afin d'en assurer le fonctionnement et la gestion ou supportés indirectement par la Société.

	FRAIS FACTURES A LA SOCIETE*	ASSIETTE		TAUX BAREME
1	Frais de gestion annuels	Immeubles détenus en direct	Valeur des Actifs Immobiliers	1,6 % TTI maximum
		Parts ou actions de FPS, SCPI, OPCV ou fonds d'investissement immobiliers assimilés	Valeur des parts ou actions	1,6 % TTI maximum
		OPCVM et Actifs Liquides	Valeur des Actifs	1,6 % TTI maximum
		Participations dans des structures dédiées à la réalisation d'opérations immobilières (en ce compris comptes courants affectés à ces structures)	Valeur des participations	1,6 % TTI maximum
	Frais de gestion externes à la Société de Gestion (CAC, Dépositaire...)	Valeur des Actifs Immobiliers (GAV)		Frais réels

3	Commissions d'acquisition	Prix d'acquisition (frais inclus (AEM))	1% TTI maximum pour les immeubles acquis directement ou indirectement 0,5% TTI maximum pour les participations dans des FIA ou sociétés non contrôlés
4	Commissions de cession	Prix de cession net de frais	1% TTI maximum pour les immeubles détenus directement ou indirectement 0,5% TTI maximum pour les participations dans des FIA ou sociétés non contrôlés
5	Commissions de mouvement sur actifs financiers	N/A	Néant
6	Commission de surperformance	N/A	Néant
7	Frais de Constitution	N/A	Dans la limite de 80 000 euros TTC
8	Frais d'exploitation immobilière	Actif net	3%HT (3,6%TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années
9	Frais indirects maximum (commissions et frais de gestion) **	Actif net	2 % TTC Taux maximum

* Les taux effectifs seront précisés dans le document d'information périodique fourni par la Société de Gestion conformément à l'Article 12.

** Le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement supporté par la Société sera indiqué dans le rapport annuel fourni par la Société de Gestion. Pour toute information complémentaire, il conviendra également de se reporter au rapport annuel de gestion.

6.2.1 Frais de gestion de la Société

La Société de Gestion perçoit, au titre des frais de gestion, une rémunération annuelle maximale égale (i) en fonction de la catégorie d'Actifs Immobiliers concernés et (ii) de la valeur des Actifs Immobiliers telle que déterminée à la date de calcul, sur la base des taux maximum visés dans le tableau ci-dessus.

Les commissions de la Société de Gestion seront perçues trimestriellement.

Cette commission couvre ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment 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 et la Poche de Liquidité, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;

- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de cession et locative, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état), l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu et sa mise à jour et la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'Actifs Immobiliers.

Les prestations de *fund management* et d'*asset management* seront réalisées par la Société de Gestion. Toutefois, les prestations d'*asset management* pourront également être réalisées par des Prestataires Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion, aux frais de la Société, conformément à sa politique de *best selection*, dans le meilleur intérêt de la Société et des Associés.

Les prestations de *property management* seront systématiquement réalisées par des Prestataires Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion, aux frais de la Société, conformément à sa politique de *best selection*, dans le meilleur intérêt de la Société et des Associés.

6.2.2 Frais de gestion externes à la Société de Gestion

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

- 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 de fonctionnement des organes de gouvernance, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des Actifs, notamment ceux de l'Évaluateur Immobilier.

Les frais récurrents supportés par la Société sont payés au fur et à mesure des dépenses.

6.2.3 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions d'acquisition ou de cession d'Actifs Immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions d'acquisition et de cession décrites aux Articles 6.2.4 et 6.2.5 ci-après :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de

sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des Actifs, les frais d'audits techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, conseils immobiliers 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.
- les commissions de souscriptions ou de rachat, acquises ou non acquises, ou autres frais équivalents lors des investissements dans les FIA ainsi que tous les frais liés à la réalisation des *due diligences* en vue de prendre une participation dans ces FIA.
- les frais induits par l'étude d'un investissement lorsque cet investissement n'a pas pu être réalisé.

6.2.4 Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers

Ces commissions de mouvement liées aux acquisitions d'Actifs Immobiliers à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

6.2.5 Commission de cession d'Actifs Immobiliers

Ces commissions de mouvement liées aux cessions d'Actifs Immobiliers à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'acquéreurs, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

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

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

La Société de Gestion a mis en place une procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires intervenant pour la réalisation d'opérations d'investissement et désinvestissement sur les marchés d'instruments financiers qui prévoit les modalités suivantes :

- avant l'entrée en relation, la vérification par la Société de Gestion que les intermédiaires disposent de l'autorisation et de la capacité pour apporter les prestations nécessaires à ses besoins ;
- l'obtention de la politique d'exécution de l'intermédiaire et son engagement à assurer un service de *best execution* ;
- une évaluation régulière des intermédiaires ;

L'assiette et le taux de cette commission (commission de mouvement sur actifs financiers) sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

6.2.7 Frais de constitution

Ces frais couvrent tous les frais rattachables à la formation et la création de la Société, en ce compris notamment, les coûts de préparation et d'impression du Document d'Information et des Statuts, les honoraires d'avocats, les dépenses de personnel et les coûts liés à la soumission de la documentation de la Société aux autorités réglementaires.

Le montant maximum de ces frais est indiqué dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

6.2.8 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 (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. Ne sont pas pris en compte les travaux qui, de par leur nature, sont considérés comme des immobilisations.

La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la Société :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment, 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 dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants 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 d'exploitation immobilière font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois (3) années suivantes. L'historique du taux annuel constaté figure également dans les documents d'information périodiques.

L'assiette et le taux moyen de ces frais sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

6.2.9 Frais indirects

Les frais indirects font référence aux frais et commissions de gestion et de fonctionnement directement facturés aux FIA et sociétés sous-jacents dans lesquels la Société est investie. Ces frais sont indirectement supportés par la Société en ce qu'ils impactent la valeur liquidative des FIA et sociétés sous-jacents.

Il est précisé que la Société de Gestion ne percevra aucune commission d'entités dans lesquelles la Société détient une participation. Les quote-part des frais de gestion et des commissions de souscription/rachat éventuellement rétrocédées par un fonds sous-jacent à la Société, en rémunération de son apport de capitaux, bénéficieront exclusivement à la Société.

L'assiette et le taux maximum de ces frais sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que, hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

7. ORGANE DE GOUVERNANCE

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés civiles s'applique à la Société. Les seules adaptations tiennent au fait que la gérance de la Société est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts, laquelle désigne un représentant permanent (personne physique).

Les règles de fonctionnement de la gouvernance de la Société sont fixées dans ses Statuts.

8. SUIVI DES RISQUES

Les règles d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion de la Société sont celles déjà mises en œuvre par la Société de Gestion et détaillées dans son programme d'activité.

9. EVALUATION ET COMPTABILISATION

La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Immobilisations (+) Écart de réévaluation	
= ACTIF IMMOBILISE	AI
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
= ACTIF CIRCULANT	AC
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
= DETTES	D
AJUSTEMENT DES NON-VALEURS	EC1
AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	EC2
AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION	EC3
AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS	EC4
ACTIF NET	(AI + AC - D - EC1 - EC2 +/- EC3 - EC4)

9.1 Immobilisations

Les Actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

9.2 Ecart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des Actifs et l'évaluation desdits Actifs selon les règles définies ci-dessous.

9.2.1 Evaluation des parts de SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI à capital variable :
 - à la valeur de retrait ou
 - dans une optique de cession, en cas de constatation de demandes de retraits inscrites depuis plus de deux (2) mois sur le registre des SCPI et portant sur plus de deux pourcents (2%) du nombre total de parts des SCPI concernées, la Société de Gestion pourra appliquer une décote d'illiquidité sur la valeur des parts de SCPI jusqu'à une limite de cinq pourcents (5%) par année de blocage avec un maximum de deux (2) ans;
- pour les SCPI à capital fixe, (i) à la moyenne des prix d'exécution des 4 derniers trimestres figurant dans les bulletins trimestriels d'information dans une optique de conservation ou (ii) au prix le plus faible entre la moyenne des prix d'exécution des 4 derniers trimestres figurant dans les bulletins trimestriels d'information et le dernier prix d'exécution, dans une optique de cession.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

9.2.2 Evaluation des parts ou actions des FIA (hors SCPI)

Les parts ou actions des FIA sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise dans les conditions prévues dans le prospectus du véhicule et en fonction de la stratégie de sortie de Pythagore.

Les distributions versées seront valorisées chaque semaine à concurrence de 1/52e du dividende prévisionnel annuel (sous réserve de la disponibilité de l'information). Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation, lors du versement effectif de ces distributions, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle. En cas de perception de distributions susceptibles d'être incluses dans la dernière valeur liquidative connue, les distributions perçues seront retraitées de la valeur de la valeur des parts ou actions.

9.2.3 Evaluation des autres sociétés immobilières

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels (sous réserve de la disponibilité de l'information). Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

Les non-valeurs inscrites dans les comptes des sociétés immobilières seront retraitées (supprimées).

Les distributions versées par les sociétés immobilières seront valorisées chaque semaine à concurrence de 1/52e du dividende prévisionnel annuel (sous réserve de la disponibilité de l'information). Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation, lors du versement effectif de ces distributions, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle. En cas de perception de distributions susceptibles d'être incluses dans la dernière valorisation connue, les distributions perçues seront retraitées de la valeur des parts ou actions de sociétés immobilières.

9.2.4 Evaluation des immeubles

Les immeubles détenus directement sont évalués par l'Évaluateur Immobilier à leur valeur d'expertise ou d'actualisation hors droits, majorée des revenus immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet d'une expertise annuelle et d'une évaluation semestrielle.

9.2.5 Evaluation des valeurs mobilières

(i) Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant

celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à trois (3) mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la Société de Gestion ;

- (ii) Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- (iii) Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la Société de Gestion à leur valeur probable de négociation.

9.2.6 Non-valeurs

L'actif net réévalué est ainsi calculé à partir des éléments « patrimoniaux » en excluant les non-valeurs.

Les non-valeurs feront l'objet d'une analyse au cas par cas pour évaluer les modalités de leur retraitement.

9.3 Ajustement pour risque d'exigibilité

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité. Cet ajustement est utilisé en cas de décollecte nette importante afin de prendre en compte la contrainte du Fonds à céder les actifs dans un délai court afin de reconstituer sa liquidité. Cet ajustement correspond à l'écart existant entre, d'une part, la valeur vénale instantanée du portefeuille d'Actifs de la Société, permettant de couvrir le besoin de liquidité, déterminée par la Société de Gestion, et d'autre part, la valeur des Actifs concernés, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus. Cet ajustement prend en compte l'annulation de la quote-part de frais restant à amortir sur les actifs dont la cession est envisagée.

La valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'Actifs de la Société correspond à la valeur financière estimée contre laquelle la totalité du portefeuille d'Actifs serait échangée à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

9.4 Ajustement pour différence d'estimation

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative de la Poche Immobilière lorsque la Société de Gestion estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier, Actif par Actif.

Cas des actifs en cours de cession : Lorsqu'un engagement de vendre a été conclu par la Société et qu'il est hautement probable que la vente aboutisse, l'actif immobilier est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés.

9.5 Ajustement pour frais et droits

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement destiné à faire supporter à un investisseur entrant sa quote-part de frais. Cet ajustement consiste à :

- Etaler de manière linéaire sur la durée la plus courte entre la durée de détention prévisionnelle et la durée de placement recommandée, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition, ainsi que les frais de constitution supportés par la Société pour certains investissements ;
- Etaler de manière linéaire sur la durée la plus courte entre la durée de placement recommandée et la durée de l'emprunt, les frais d'émission d'emprunt.

9.6 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 Actifs Liquides, 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.

9.7 Instruments financiers à terme

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, utilisés 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.

9.8 Mesure du risque global de la Société

La mesure du risque global de la Société sera effectuée avec la méthode du calcul de l'engagement.

10. REGIME FISCAL

10.1 Généralités

Selon le régime fiscal des Associés, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention des Parts de la Société peuvent être soumis à taxation. Il est conseillé aux Associés de se renseigner à ce sujet auprès de leur conseil fiscal habituel.

10.2 Taxe 3%

L'Associé déclare que, au jour des présentes, lui-même et tous ses associés ou membres directs et indirects (i) ne sont pas dans le champ d'application de la Taxe de 3%, ou (ii) sont dans le champ d'application de la Taxe de 3% et remplissent les conditions leur permettant d'être exonérés de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société. Dès lors que l'Associé et tous ses associés ou membres directs et indirects sont dans le champ d'application de la Taxe de 3% au titre de la

détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société, l'Associé s'engage à prendre, et se porte-fort que tous ses associés ou membres directs et indirects prendront, à tout moment toutes les mesures nécessaires, dans les délais requis par la législation fiscale, afin de se conformer aux exigences et aux obligations requises pour continuer à bénéficier d'une exonération de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société.

L'Associé s'oblige à communiquer à la Société, dans les délais requis, toute information, document, attestation ou certificat demandé par la Société et nécessaire afin de remplir les conditions et obligations déclaratives lui permettant d'être exonérée de Taxe de 3% (« **Obligation de Coopération** »).

Dans le cas où, au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société :

- la Taxe de 3% dont l'Associé ou l'un quelconque des associés ou membres directs et indirects de l'Associé serait redevable au sens des dispositions de l'alinéa 1 de l'article 990 D du code général des impôts, ferait l'objet d'une mise en recouvrement auprès de la Société ou de l'une de ses filiales ;
- le non-respect de l'Obligation de Coopération par l'Associé empêcherait la Société ou l'une de ses filiales de remplir les conditions et obligations déclaratives lui permettant de bénéficier d'une exonération totale de Taxe de 3% et la rendrait redevable d'un montant de Taxe de 3% proportionnel à la participation de l'Associé ou d'un associé ou membre direct ou indirect de l'Associé,

(la Taxe de 3% due par la Société ou l'une de ses filiales dans les deux cas visés ci-dessus est désignée ci-après la « **Taxe de 3% Imputable à l'Associé** »),

l'Associé s'engage à indemniser la Société ou sa filiale (le ou les « **Bénéficiaire(s) de la Garantie** ») dans les conditions détaillées ci-après :

- a) dans l'hypothèse où l'Associé et les Bénéficiaires de la Garantie conviendraient, par échange réciproque de lettres adressées en recommandé avec demande d'avis de réception, qu'il n'y aurait pas lieu de contester le bien-fondé de l'imposition ou le montant de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé, l'Associé devra indemniser les Bénéficiaires de la Garantie à hauteur du montant (i) de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé et (ii) des intérêts et/ou pénalités dus à l'administration fiscale au titre du recouvrement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé. Cette indemnisation sera effectuée dans les délais et selon les modalités convenues entre l'Associé et les Bénéficiaires.
- b) dans l'hypothèse où l'Associé et les Bénéficiaires de la Garantie entendraient contester le bien-fondé de l'imposition ou le montant de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé, l'Associé devra indemniser les Bénéficiaires de la Garantie de :
 - (i) tous les frais qu'ils pourraient engager pour la constitution des garanties suffisantes leur permettant de bénéficier d'un sursis au paiement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé dans le cadre des dispositions des articles L. 277 et suivants du livre des procédures fiscales,

- (ii) tous les frais exposés par les Bénéficiaires de la Garantie dans le cadre de la contestation de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé,

l'indemnisation visée aux (i) et (ii) ci-dessus devant intervenir par un paiement effectué par l'Associé dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant réception par ce dernier de la notification effectuées par le(s) Bénéficiaire(s) de la Garantie (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) enjoignant l'Associé de procéder à cette indemnisation, pour autant que la notification énonce précisément chacune des sommes payées, décrive précisément leur objet inclue toute pièce justificative de leur paiement.

Si, à la suite de cette contestation, la Taxe de 3% Imputable à l'Associé devenait définitivement due après épuisement de toutes les voies de recours, l'Associé s'engage à indemniser les Bénéficiaires de la Garantie à hauteur du montant (i) de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé devenue définitive et (ii) des intérêts et/ou pénalités dus à l'administration fiscale au titre du recouvrement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé, cette indemnisation devant intervenir par un paiement effectué par l'Associé dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant réception par ce dernier de la notification effectuée par le(s) Bénéficiaire(s) (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) enjoignant l'Associé de procéder à cette indemnisation, pour autant que la notification énonce précisément le montant (i) de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé devenue définitive et (ii) des intérêts et/ou pénalités dus à l'administration fiscale au titre du recouvrement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé.

A défaut pour l'Associé de payer l'indemnisation aux Bénéficiaires de la Garantie, dans les conditions et selon les modalités stipulées aux a) et b) ci-avant, la Société pourra opérer une compensation entre (A) les sommes dues par l'Associé au titre de son obligation d'indemnisation et (B) toute somme due à l'Associé par la Société, à compter du sixième (6^{ème}) Jour Ouvré suivant (i) l'expiration du délai convenu avec l'Associé pour procéder à l'indemnisation visée au a) ci-dessus ou (ii) la date de réception par l'Associé d'une notification visée au b), et sans préjudice de tous dommages-intérêts qui pourraient être dus par l'Associé aux Bénéficiaires de la Garantie.

11. ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE

Chaque Associé sera tenu de fournir à la Société de Gestion et à la Société, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant (ou concernant ses bénéficiaires effectifs) que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents à toute participation du portefeuille pour (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source, (ii) conclure, maintenir ou se conformer à l'accord visé à la section 1471 (b) du U.S. Code, (iii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 du U.S. Code afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce y inclus, toute retenue sur les sommes distribuées audit Associé), (iv) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code ou (v) satisfaire aux exigences issues des normes européennes d'échanges automatiques de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale. En outre, chaque Associé prendra toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède.

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la Société ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant

de tout manquement au présent Article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 du U.S. Code sur toute participation du portefeuille ou toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué en application du présent Article.

Chaque Associé avisera immédiatement la Société de Gestion par écrit au cas où (i) l'U.S. Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec ledit Associé ayant trait à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avère plus sincère, exact et complet ou au cas où un formulaire précédemment communiqué arrive à expiration, n'est plus valable ou devient obsolète, ou (iii) un changement dans les renseignements fournis à la Société de Gestion conformément au présent Article survient.

12. INFORMATION DES ASSOCIES

12.1 Langue de communication

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

12.2 Notifications

Les documents d'information relatifs à la Société sont constitués :

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 421-33 du RGAMF, les éléments listés à l'Article 12.4 ci-dessous ; et
- des documents périodiques d'information visés à l'Article 12.4 ci-dessous.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés.

12.3 Modification du Document d'Information

La Société de Gestion est autorisée à modifier les stipulations du présent Document d'Information sans solliciter l'accord des Associés dans les cas suivants :

- afin de remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une disposition incomplète, ou incompatible avec d'autres dispositions, corriger toute erreur matérielle, à la condition expresse que les intérêts des Associés ne soient pas affectés par ces modifications de façon défavorable ;
- afin de transposer toute modification de la loi et/ou de la réglementation applicable à la Société ; ou
- afin de retranscrire une modification statutaire votée par les Associés dans les conditions prévues à l'article 19 des Statuts.

Il est précisé que le présent Document d'Information a été élaboré sur la base des textes en vigueur à la date d'élaboration du Document d'Information. Dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés au présent Document d'Information serait modifié, les nouvelles

dispositions seront automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le Document d'Information.

Toute modification du Document d'Information ne relevant pas des hypothèses ci-dessus devra être approuvée par les Associés, statuant à la majorité simple préalablement à leur mise en œuvre.

12.4 Rapport annuel

La Société de Gestion établit un rapport annuel pour chaque exercice comptable. Le rapport annuel est établi conformément aux principes visés à l'Article 2 de l'Instruction AMF n° 2014-02.

Les informations énumérées ci-dessous figurent a minima dans le rapport annuel :

- le pourcentage des Actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- les nouvelles dispositions éventuelles prises pour gérer la liquidité de la Société ;
- le profil de risque actuel de la Société et le système de gestion des risques ;
- le changement du niveau maximal de levier auquel la Société peut recourir ; et
- le montant total du levier auquel la Société a recours.

Le rapport annuel sera adressé par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés dans un délai de six (6) mois après la fin de l'exercice financier et restera disponible pour chacun des Associés et au siège social de la Société. Il est mis à disposition de l'AMF.

12.5 Documents d'information périodiques

La Société de Gestion transmet aux Investisseurs Autorisés, préalablement à leur souscription, et aux Associés de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la Règlementation applicable, et notamment celles prévues aux articles 421-34, IV et V et 421-35 du RGAMF.

En outre, la Société fournira aux Associés un rapport d'information financière trimestriel.

Ils seront adressés à chacun des Associés dans un délai de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés à compter de la fin du trimestre concerné aux Associés. Ils comportent les éléments suivants :

1° État du patrimoine de la Société présentant en particulier les Actifs Immobiliers, les Actifs Liquides, les avoirs bancaires, le passif et la valeur nette d'inventaire ;

2° Nombre de Parts en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Part ;

4° Ajustement du Portefeuille ;

5° Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;

6° Indication des données chiffrées relatives aux dividendes versés au cours de la période ou à verser, après déduction des impôts.

7° Récapitulatif des cas et conditions dans lesquels le plafonnement des rachats a été décidé, le cas échéant, conformément aux stipulations de l'Article 5.4.2 ci-dessus, au cours de la période.

13. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à la Société de Gestion aux coordonnées suivantes :

THEOREIM
105 – 109, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris
E-mail : contact@theoreim.com

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.

Actifs	désigne les Actifs Immobiliers et les Actifs Liquides
Actif Immobilier	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Actif Liquide	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3 c).
Actif Net	désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du présent Document d'Information.
AMF	désigne l'Autorité des marchés financiers.
Article	désigne tout article du présent Document d'Information.
Associé	désigne tout titulaire de Parts de la Société.
Bénéficiaire de la Garantie	a la signification qui lui est donnée à l'Article 10.2.
Bulletin de Souscription	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(b).
Bulletin de Rachat	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(b).
CMF	désigne le Code monétaire et financier
Commissaire aux Comptes	désigne le commissaire aux comptes de la Société.
Date de Centralisation des Souscriptions	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(b).
Date de Centralisation des Rachats	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(b).
Date de Constitution	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.

Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.2.
Dépositaire	désigne le dépositaire de la Société.
DIC PRIIPS	désigne le document d'informations clés pour l'investisseur établi conformément aux dispositions du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance.
Directive AIFM	désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.
Document d'Information	désigne le présent document d'information.
Evaluateur Immobilier	désigne l'évaluateur immobilier de la Société tel que désigné à l'Article 3.
FATCA	désigne le Foreign Account Tax Compliance Act, 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 Code monétaire et financier.
FPS	désigne un fonds professionnel spécialisé, régi par les articles L. 214-154 à L. 214-158 du Code monétaire et financier
GAV	Valeur Vénale Hors Droits des actifs détenus en direct par le fonds
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 4.5.

Jour Ouvré	désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches, jours de Bourse chômés et jours fériés.
Nombre Total de Parts	désigne le nombre total de Parts de la Société en circulation.
Obligation de Coopération	désigne l'obligation de coopération visée à l'article 10.2 du Document d'Information.
OPCI	désigne un organisme de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-33 à L. 214-85 du Code monétaire et financier ou un organisme professionnel de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-148 à L. 214-151 du Code monétaire et financier.
Parts	désigne les parts émises par la Société.
Poche Immobilière	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(a).
Poche de Liquidité	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(a).
Prix de Souscription	désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 5.4.1(c).
Règlementation 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 RG AMF et ses instructions d'application, ainsi que tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
RG AMF	désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
SCPI	désigne une société civile de placement collectif immobilier, régie par les articles L. 214-86 à L. 214-125 du Code monétaire et financier.
SIIC	désigne les sociétés d'investissement immobilier cotées
Société	désigne PYTHAGORE.

Société de Gestion	désigne THEOREIM.
Statuts	désigne les statuts de la Société.
Taxe de 3%	désigne la taxe annuelle sur la valeur vénale des immeubles et droits immobiliers, prévue par les articles 990 D et suivants du Code général des impôts.
Taxe de 3% Imputable à l'Associé	a la signification qui lui est données à l'Article 10.2.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative des Parts calculée conformément à l'Article 5.2.

ANNEXE 2

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

Dénomination du produit : **Pythagore (la « Société »)**

Identifiant d'entité juridique : **891 761 348**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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

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

Oui

Non

Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%

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

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

Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social** : ____%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 0 % d'investissements durables

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

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

avec un objectif social

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



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

La Société vise à constituer un portefeuille immobilier composé d'actifs détenus directement ou au travers de fonds d'investissement gérés par des sociétés de gestion tierces.

La Société adopte une approche visant à limiter l'exposition de l'ensemble de son portefeuille immobilier aux énergies fossiles :

- elle vise à exclure à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % des Actifs Immobiliers détenus directement et indirectement, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, tels que définis à l'article 2, point (62), du règlement (UE) 2018/1999 du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat.

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales de la Société.

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

Lors de son processus d'investissement et de gestion, la Société prend en compte des indicateurs de durabilité en vue de mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales mentionnées ci-dessus.

L'indicateur de durabilité utilisé pour mesurer la limitation d'exposition aux énergies fossiles est l'exposition du portefeuille d'actifs aux énergies fossiles, via la part des actifs destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles.

Concernant les investissements au travers de fonds d'investissement gérés par des sociétés de gestion tierces, la donnée sera collectée auprès de ces mêmes sociétés de gestion tierces.

● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

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

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

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

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

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

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.



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

Oui, _____

Non

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Les incidences négatives en matière de durabilité sont les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements immobiliers réalisés par la Société aux facteurs environnementaux et sociaux.

La Société ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Elle n'est aujourd'hui pas en mesure de quantifier les incidences négatives sur l'ensemble de son portefeuille, en particulier en ce qui concerne les investissements indirects. Des informations sont toutefois disponibles dans le rapport annuel de la Société de Gestion.

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière, situé principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être investis hors Union Européenne), essentiellement composé (i) d'immeubles détenus en direct par la Société, construits ou à construire, (ii) de titres de sociétés immobilières, notamment de club-deals immobiliers, (iii) de parts ou actions de FIA immobiliers, (iv) de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobilier de droit étranger domiciliés principalement en Union Européenne, et (v) à titre plus accessoire de parts ou actions d'OPCVM ayant vocation à investir ou répliquer la performance de SIIC ou dans des actions de sociétés du secteur de l'immobilier (foncières, promoteurs...) et accessoirement de secteurs connexes (constructeurs, fabricants de matériaux de construction...).

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

Le processus d'investissement de la Société tient compte de façon contraignante de l'indicateur de durabilité mentionné ci-dessus.

La stratégie est ainsi contrainte par l'indicateur relatif à l'exposition aux énergies fossiles des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement. La part des Actifs Immobiliers exposés aux énergies fossiles ne doit pas dépasser 10% de la poche d'Actifs Immobiliers.

Les Actifs Immobiliers de la Société sont donc sélectionnés suite à cette analyse et au regard de cet indicateur.

- **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Sans objet.

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



- **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

Sans objet s'agissant d'Actifs Immobiliers.



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

La Société a vocation à être exposée au maximum à hauteur de 95% en Actifs Immobiliers et à 5% minimum en Actifs Liquides.

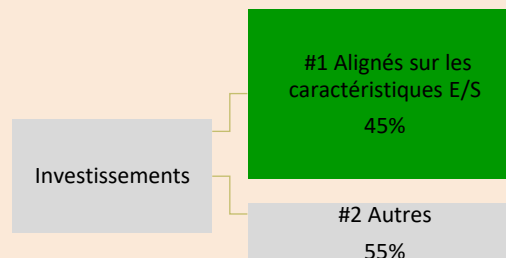
90% des Actifs Immobiliers auront vocation à promouvoir des caractéristiques environnementales. Toutefois, le Document d'Information de la Société n'impose pas de seuil minimum d'exposition aux Actifs Immobiliers.

Il est néanmoins envisagé que le portefeuille de la Société soit investi majoritairement en Actifs Immobiliers

et la Société est donc en mesure de s'engager sur l'allocation suivante des actifs :

- au minimum quarante-cinq (45) % du portefeuille en Actifs Immobiliers promouvant des caractéristiques environnementales ("**#1 Alignés sur les caractéristiques E/S**" ci-dessous) ;
- au maximum cinquante-cinq (55) % du portefeuille en actifs non-alignés sur les caractéristiques environnementales se composant de la part d'Actifs Immobiliers non-alignés (maximum 10% de la poche immobilière) et des Actifs Liquides ("**#2 Autres**" ci-dessous).

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



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

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

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

La Société de Gestion n'aura pas recours à des produits dérivés pour atteindre les caractéristiques environnementales promues par la Société.



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

La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Le pourcentage d'alignement avec la Taxinomie européenne, au sens du Règlement (UE) 2020/852 sera à minima de 0% en termes de Chiffre d'Affaires.

● Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

Oui



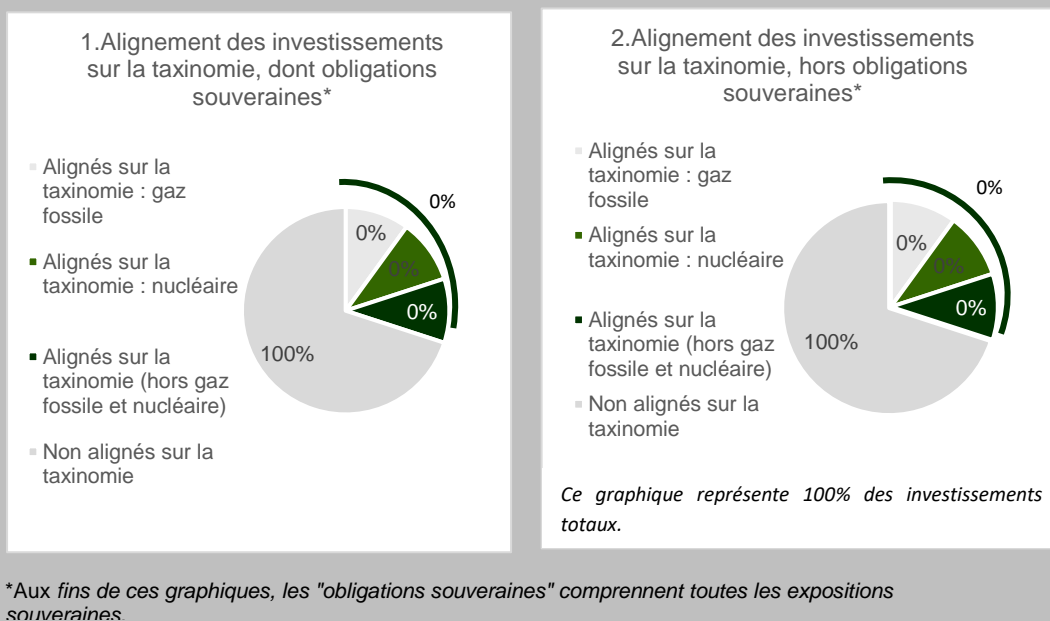
Dans le gaz fossile



Dans l'énergie nucléaire

Non

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



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

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



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

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

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

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », correspondent à deux types d'actifs :

- les Actifs Immobiliers qui ne prennent pas en compte les caractéristiques environnementales promues par la Société et qui peuvent représenter jusqu'à 10 % maximum de la poche immobilière de l'actif ;
- les Actifs Liquides (dépôts à terme, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Union Européenne, parts ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires ou obligataires investis à plus de quatre-vingt-dix (90) % de leur actif sur des titres mentionnés ci-avant), qui serviront à placer les sommes en attente d'investissement ou disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société.



Ces investissements n'ont pas vocation à contribuer à l'atteinte des caractéristiques environnementales promues par la Société et aucune garantie environnementale ou sociale minimale n'est offerte s'agissant de ces investissements.



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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Vous trouverez plus d'informations spécifiques aux produits sur le site web : <https://www.theoreim.com/> ou auprès d'un intermédiaire financier agréé partenaire de THEOREIM.