

SCP LF MULTIMMO

Société civile à capital variable

Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris

479 495 632 RCS PARIS

(la « SCP » ou la « Société »)

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

(Date de mise à jour : Janvier 2023)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d'investissement alternatif (FIA) constitué sous forme de Société Civile de Portefeuille (SCP) régie par l'article L. 214-24, III, 1 du Code monétaire et financier. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à l'article 421-34, I du Règlement Général (RG) de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FIA et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Avertissements :

La performance de la SCP n'est pas garantie.

Ce placement comporte un risque de perte en capital. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SCP, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	Société Civile de Portefeuille (SCP)
Dénomination	SCP LF Multimmo Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris
Date de création de la SCP	Immatriculation le 16 novembre 2004
Droit applicable	Droit Français
Code LEI	969500FINMF5IJTKWF42
Catégories de Parts et code ISIN :	- LF UniCimmo : FR0013488038 - LF Philosophale 2 : FR0013488020 - LF Philosophale 2-A : FR0013522208
Lieu où l'on peut se procurer les derniers documents annuels de la SCP	Les derniers documents annuels (Etats Financiers, Rapport de Gestion, Rapports du Commissaire aux comptes) et les éventuelles informations disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : La Française Real Estate Managers, Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris - France

Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation	Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication, sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : La Française Real Estate Managers, Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris - France
---	---

2. ACTEURS

Société de Gestion	La Française Real Estate Managers, Société par actions simplifiée, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion le 26 juin 2007, sous le n° GP 07-000038 et ayant reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014. Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris Identité/Fonctions des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société de gestion dans la SCP : ☐ Néant Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière, conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF.
Dépositaire conservateur	BNP PARIBAS S.A. RCS: 662 042 449 RCS Paris Siège social : 16, Boulevard des Italiens 75009 PARIS Adresse de correspondance : Grands Moulins de Pantin – 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin Les missions confiées au Dépositaire portent sur : - Le suivi des flux de liquidité ; - la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCP ; - le contrôle de la régularité des décisions de la SCP et de la Société de Gestion ; - le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCP et des créances d'exploitation -

Commissaires aux comptes	Titulaire : Deloitte & Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine Suppléant : B.E.A.S. - 195, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Expert central	CUSHMAN & WAKEFIELD

3. INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les parts sociales sont destinées à tout Investisseur Autorisé, à savoir les clients professionnels, tels que précisés aux articles L 533-16 et D 533-11 à D 533-12 du Code monétaire et financier, qui sont des compagnies d'assurance régies par le Code des assurances.

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

Les parts de cette SCP n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

La SCP est interdite à la souscription par des investisseurs de détail au sens du Règlement (UE) No 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.

4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

4.1. Objectif et stratégie d'investissement

Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement.

4.1.1. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à constituer et détenir durablement et de manière directe et indirecte un patrimoine immobilier destiné à la location.

La SCP a pour objectifs :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière pouvant être confiée par mandat à un prestataire de service d'investissement et susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier et, à titre accessoire ;

- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire outre la réalisation de l'objet social notamment pour assurer la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et de la SCP de remboursement.

Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières et toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, y compris l'octroi de tous cautionnements, avals, sûretés et garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières y afférents, y compris au bénéfice de toutes sociétés affiliées ou de tiers.

D'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des Assurances, entrant dans cet objet social à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales au sens de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 sur 75% minimum de son portefeuille immobilier et poursuit un objectif d'investissement durable sur 25% minimum de son portefeuille immobilier. L'objectif d'investissement durable que le Fonds entend partiellement réaliser est la contribution significative aux ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques », tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Sur la partie de son portefeuille promouvant des caractéristiques environnementales, le Fonds adopte une approche en sélectivité en sélectionnant des actifs ou fonds immobiliers gérés par des sociétés de gestion prenant en compte les principales incidences négatives des actifs immobiliers en exploitation en phase de sélection et/ou de gestion des actifs.

Sur la partie de son portefeuille poursuivant un objectif d'investissement durable environnemental, le Fonds vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des actifs immobiliers pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation 1,5°. Pour ce faire :

- En phase d'acquisition, il analyse les performances énergétiques et environnementales des opportunités d'investissement afin d'inclure le coût de mesures d'amélioration dans le Business Plan de l'actif si nécessaire
- En phase de gestion, il mesure annuellement les consommations d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs immobiliers poursuivant l'objectif d'investissement durable environnemental du Fonds, afin de définir et/ou d'amender si nécessaire les trajectoires de décarbonation

Le Fonds prend en compte les principales incidences négatives définies par le règlement (UE) 2019/2088 et vise ainsi à intégrer les considérations environnementales dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société de Gestion s'engage à investir au minimum 0 % de l'actif du Fonds dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie.

5. REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

La SCP pourra détenir directement jusqu'à 95% de ses actifs en actifs immobiliers. Ces actifs, détenus de manière directe et indirecte, pourront porter sur :

Immeubles, droits réels portant sur de tels biens :

- 1) Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SCP ;
- 2) Immeubles que la SCP fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
- 3) Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les immeubles mentionnés au 4° 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 SCP peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2).

5.1. Stratégie de financement et sûretés

La SCP pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès d'établissements de crédit ou tout tiers autorisé conformément à la réglementation applicable. Les emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des actifs immobiliers.

L'effet de levier maximal auquel la Société peut recourir est de 1,4 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État Membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique. Les emprunts pourront être conclus à taux fixe ou à taux variable.

Il pourra être conclue des conventions de comptes courants entre les Associés et la SCP.

Dans le cadre des emprunts souscrits, la SCP pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs.

5.2. Profil de risque

La SCP investit en actifs immobiliers, détenus directement, sélectionnés par la Société de Gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées directement aux risques du marché immobilier. La SCP est également exposée directement au risque de défaillance d'un locataire, ou encore de défaillance d'un intervenant au titre d'un contrat de promotion immobilière, maîtrise d'ouvrage déléguée ou autre.

Enfin, la SCP est exposée aux risques financiers de taux, de contrepartie et de liquidité.

5.2.1 Risques généraux - risque en capital

La SCP n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient

pas réaliser un investissement dans la SCP s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SCP.

5.2.2. Risque lié à la stratégie d'investissement

5.2.2.1 Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

- Les investissements réalisés par la SCP sont soumis aux risques inhérents à la détention directe et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés 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 entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par la SCP. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs détenus par la SCP.
- Au niveau immobilier, la SCP est également exposée indirectement au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.
- La SCP pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier.
- La SCP peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. La SCP pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SCP.

5.2.2.2 Risques liés à l'effet de levier

La SCP aura un recours à l'endettement de manière directe (recours au découvert bancaire de façon exceptionnelle et limitée dans le temps tel que spécifié au 5.1). Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCP, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la SCP.

5.2.2.3. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), d'une contrepartie de gré à gré (instruments financiers à terme) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SCP.

5.2.2.4. Risques financiers

- **Risque de taux**

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCP à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCP.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- **Risque de liquidité**

Toute décision de retrait d'un Associé s'exerce dans les conditions définies dans les statuts. En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la SCP.

5.2.3 Risques en matière de durabilité

Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCP, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCP, notamment par :

- 1) une baisse des revenus ;
- 2) des coûts plus élevés ;
- 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- 4) coût du capital plus élevé ; et
- 5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

6. DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

La durée de placement recommandée est de 8 ans dans le cadre de l'assurance-vie. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SCP est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, la SCP étant dissoute à l'issue de cette période, excepté en cas de décision des Associés de proroger la durée de vie de la SCP.

7. MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

7.1 Souscription de parts

Le capital social peut être augmenté ou diminué dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Le prix d'émission des parts est fixé par le gérant sur la base de la valeur liquidative de la part de la catégorie concernée, augmentée d'un droit d'entrée dont le taux diffère selon la catégorie de parts concernée.

Un droit d'entrée acquis par la SCP pourra être prélevé lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par la Société lors de l'acquisition d'actifs.

Un droit d'entrée non acquis par la SCP pourra revenir à la société de gestion afin de rémunérer la commercialisation.

	Assiette	Taux maximum		
Droit d'entrée acquis à LF MULTIMMO	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A
		1,5%	0%	1%
Droit d'entrée non acquis à LF MULTIMMO	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A
		0,5 %	0 %	1%

7.2 Rachat des parts

Les modalités de rachat de parts sont régies par les statuts de la SCP.

7.3 Traitement équitable

Il n'y a pas de distinction entre les investisseurs. L'ensemble des investisseurs bénéficient d'un traitement équitable.

8. FRAIS ET COMMISSIONS

8.1 Frais récurrents supportés par la Société

1) Rémunération du gérant

La SCP règle de façon récurrente la rémunération du gérant qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion de la Société, à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement, l'allocation entre les poches immobilière, financière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, l'information des porteurs, l'établissement du rapport annuel de gestion ;
- gestion du portefeuille, à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, actifs

- immobiliers, titres de foncières, etc.) ;
- gestion des actifs immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs.

2) Autres frais et charges récurrents.

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

- l'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment s'il y a lieu, les honoraires du valorisateur et du dépositaire;
- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais afférents au financement de l'acquisition (à l'exclusion des intérêts des emprunts) des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des charges afférentes à la gestion des actifs financiers ;
- l'ensemble des coûts afférents aux travaux et à l'entretien des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des charges des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative ;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

8.2 Frais non récurrents supportés par la Société

1) Rémunération non récurrente du gérant

La Société règle au gérant de façon non récurrente une rémunération qui couvre l'ensemble de ses diligences pour l'acquisition et l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers, ainsi que les commissions de mouvements liées à l'achat et la vente de certains actifs financiers.

2) Autres frais et charges non récurrents.

Outre les rémunérations du gérant, la Société supporte de façon non récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

Les frais liés aux travaux qui couvrent :

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosse 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 experts, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires.
- les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation ou de rafraîchissement, etc...non refacturables aux locataires.

Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers qui couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et

d'évaluation des actifs, les frais d'audits technique, 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 au financement des acquisitions 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.

Rémunérations du Gérant

REMUNERATIONS RECURRENTES				
	Assiette	Pourcentage maximum		
Commission de gestion Calculée chaque semaine, lors de l'établissement de chaque valeur liquidative hebdomadaire Payée hebdomadairement à chaque valeur liquidative	Actif brut	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A
		0,90% HT maximum (1,08% TTC) soit un taux hebdomadaire de 0,0173 % HT maximum (0,0208% TTC)	1,00% HT maximum (1,2% TTC), soit un taux hebdomadaire de 0,0192 % HT maximum (0,023% TTC)	1,20% HT maximum (1,44% TTC) soit un taux hebdomadaire de 0,0231% HT maximum (0,0277% TTC)
REMUNERATIONS NON RECURRENTES				
	Assiette	Pourcentage maximum ou montant		
Commission d'investissement Payée ponctuellement	Valeur d'acquisition des immeubles hors taxes ou droits compris acte en main prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés immobilières	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A
		1,50 % HT maximum (1,8 % TTC)		
Commission de cession	Valeur de cession des	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A

Payée ponctuellement	immeubles ou biens sociaux sauf OPCVM	3 % HT maximum (3,6 % TTC)
-------------------------	--	----------------------------

Les modalités de révision éventuelle de ces rémunérations seront arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision prise à la majorité des trois quarts des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

9. CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts de la Société sera calculée sur la base des comptes arrêtés le vendredi et sera mise à la disposition des associés le premier jour ouvré suivant son calcul.

Cette valeur liquidative sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

MÉTHODE		
Immobilisations		
Écart de réévaluation		
ACTIF IMMOBILISÉ		I
Créances	d'exploitation	
Créances	diverses	
Disponibilités		
ACTIF CIRCULANT		C
Dettes	financières	
Dettes	d'exploitation	
Dettes diverses		
DETTE		D
D		
ECART POUR RISQUE D'EXIGIBILITE		E
ECART POUR DEPRECIATION		E'
ECART POUR FRAIS ET COLLECTE NON INVESTIE		E''
ACTIF NET		(I + C – D – E – E' – E'')

9.1. Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente.

9.2. L'écart de réévaluation

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

▪ **Pour les 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 dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription : à la valeur de retrait;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation : à la valeur de réalisation minorée de 5% maximum dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ; ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

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.

▪ **Pour les OPCI :**

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise à (aux) OPCI concerné(s).

▪ **Pour les 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 cotation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

▪ **Pour les immeubles**

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de 6 mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

▪ **Pour les valeurs mobilières**

- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance ;
- Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la gérance ;
- 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 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 gérance ;

- Les parts ou actions d'O.P.C.V.M sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la gérance à leur valeur probable de négociation ;
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la gérance.

9.3. Écart pour risque d'exigibilité

Le gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et, d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

9.4. Ecart pour dépréciation

Le gérant a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier.

9.5. Écart pour frais et droits et collecte non investie

Le gérant a la faculté de doter une provision destinée à couvrir :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans la cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la société pour certains investissements ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

10. COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations relatives à la SCP qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celle-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le Dépositaire, sont soumises à la loi et à la juridiction des tribunaux compétents.

11. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

À l'égard des tiers, les Associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

12. INFORMATIONS DES ASSOCIES

Les documents d'information relatifs à la SCP sont constitués des statuts, du document d'information des investisseurs, du rapport annuel intégrant

- 1) le rapport de gestion,
- 2) les comptes annuels et
- 3) les rapports du Commissaire aux comptes.

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

Le cas échéant, les Associés pourront également demander des informations sur les performances passées de la SCP.

La Société de Gestion informe l'investisseur de tout changement substantiel concernant ces informations.

13. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la SCP peut être adressée à la Société de Gestion.

De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion.

Les statuts, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de :

LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS
128 boulevard Raspail
75006 Paris

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'associé.

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

La **taxonomie 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 sur la taxonomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☒ ☒ ☐ **Oui**

☒ ☐ ☒ **Non**

☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental**: N/A

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

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

☐ il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : N/A

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

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

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

☐ ayant 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?

En engageant un dialogue constructif avec les sociétés de gestion qui gèrent les actifs ou fonds dans lesquels il investit, afin de réduire les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers, le Fonds promeut les caractéristiques environnementales suivantes :

- Suivi des consommations d'énergie (tous usages, tous fluides, parties communes et privatives)
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre
- Tri et traitement des déchets

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

La promotion des caractéristiques environnementales sera réalisée si les sociétés de gestion qui gèrent les actifs ou fonds immobiliers dans lesquels le Fonds est investi :

- mesurent les consommations énergétiques des actifs clés de leur portefeuille à une fréquence au minimum annuelle
- mesurent les émissions de gaz à effet de serre des actifs clés de leur portefeuille à une fréquence au minimum annuelle
- mettent en place une solution permettant le tri et le traitement des déchets d'exploitation

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

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la promotion des caractéristiques sociales du Fonds sont :

- La part du portefeuille immobilier du Fonds dont les consommations d'énergie ont été mesurées
- La part du portefeuille immobilier dont les émissions de gaz à effet de serre ont été mesurées

Pour calculer les indicateurs de durabilité, la part des actifs est pondérée par leur valeur.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

Un investissement durable est un investissement qui contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

L'objectif d'investissement durable partiel de ce Fonds est de contribuer significativement à l'ODD 13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre (GES) de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est atteint si les émissions moyennes de GES des actifs poursuivant un objectif d'investissement durable sont inférieures au plafond d'émissions défini par le CRREM en utilisant ses trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable, chaque année

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

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

Le Fonds estime que les actifs immobiliers tertiaires peuvent avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

Pour rendre compte de la prise en considération des principales incidences négatives, le Fonds reportera annuellement sur les indicateurs suivants :

Changements climatiques

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique
- Intensité de consommation d'énergie
- Emissions de gaz à effet de de serre

Déchets

- Production de déchets d'exploitation

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 :

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE.

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

La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêts.

A partir de 2023, une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, viendra compléter les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

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

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux



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

☒ Oui,

☐ Non

Le Fonds cherche à réduire les principales incidences négatives de son portefeuille détenu en direct sur :

- Les changements climatiques, en mesurant chaque année les consommations d'énergie réelle tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives de ses actifs. Il définit pour ses actifs les plus énergivores des plans de réduction des consommations d'énergie conforme au dispositif éco-énergie tertiaire et souscrit des contrats d'énergie renouvelable pour limiter les émissions de gaz à effet de serre
- Les déchets, en installant sur chacun de ses actifs des équipements permettant le tri ou le traitement des déchets d'exploitation. A cette fin, le Fonds pourra avoir recours à des contrats spécifiques avec des entreprises spécialisées dans le traitement des déchets.

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives des actifs immobiliers détenus indirectement en analysant les mesures prises pour les réduire par les sociétés de gestion qui gèrent les actifs ou fonds dans lesquels le Fonds est investi.

Les informations relatives aux principales incidences négatives du Fonds figurent dans le Rapport Annuel au paragraphes « Principales Incidences Négatives ».



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

Le Fonds vise à investir dans des actifs ou fonds immobiliers gérés par des sociétés de gestion prenant en compte les principales incidences négatives des actifs immobiliers en exploitation en phase de sélection et/ou de gestion des actifs. Pour ce faire, le Fonds engagera un dialogue constructif avec les sociétés de gestion des

actifs ou fonds dans lesquels elle investit. Ces échanges se matérialiseront par la collecte des informations nécessaires au calcul des indicateurs de durabilité du Fonds et des principales incidences négatives. Le Fonds poursuit un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des actifs immobiliers sur une partie de son portefeuille.

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

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 Fonds exclut les investissements dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport, ou à la production de combustion fossiles dont l'exploitation participe active au changement climatique

Avant chaque investissement, le Fonds procédera à une revue des politiques définies par les sociétés de gestion qui gèrent les actifs ou fonds dans lesquels le Fonds est investi pour réduire les principales incidences négatives liées à l'exploitation des actifs immobiliers.

Pour la partie de son portefeuille poursuivant l'objectif d'investissement durable environnemental, le Fonds mesure chaque année les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des actifs immobiliers. De plus il pilote la politique d'investissement et de gestion de la part de son portefeuille immobilier poursuivant l'objectif d'investissement durable environnemental pour s'assurer que les émissions moyennes de GES soient inférieures au plafond d'émissions d'une trajectoire de décarbonation 1,5°.

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

Le Fonds ne prend pas d'engagement à réduire la portée des investissements envisagés selon un taux minimal.

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

Le Fonds ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier détenu de manière direct ou indirect, le Fonds a mis en place :

- Pour les actifs détenus indirectement une politique pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés de gestion gérant les fonds dans lesquels le Fonds est investi
- Pour les actifs détenus directement, une politique pour faire évaluer les pratiques de bonne gouvernance de ses Property Managers. En effet, les Property Managers assurent la gestion locative et technique des actifs immobiliers.



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

Le Fonds investit principalement dans des fonds qui prennent en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers ; en partie dans des fonds qui visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des actifs immobiliers afin d'inscrire les émissions de GES du fonds sur un trajectoire de décarbonation 1,5° ; et de manière accessoire dans des fonds n'ayant pas mis en place de politique de durabilité suffisamment rigoureuse pour permettre le suivi d'indicateurs annuels.

Sur les actifs détenus directement, le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation des actifs immobiliers.

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

Le Fonds n'a pas recours à des produits dérivés.

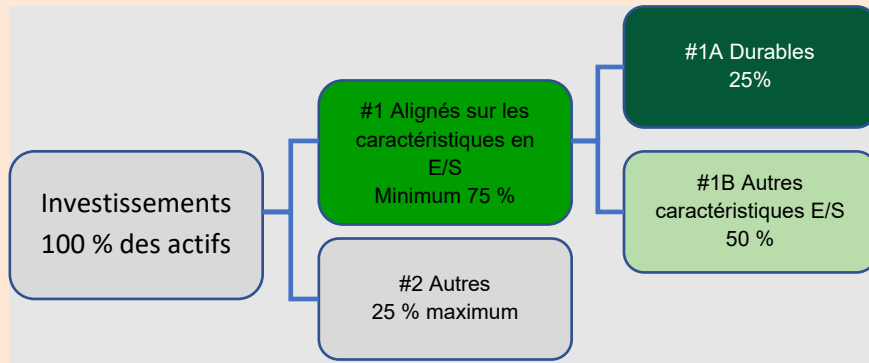
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La 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.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.



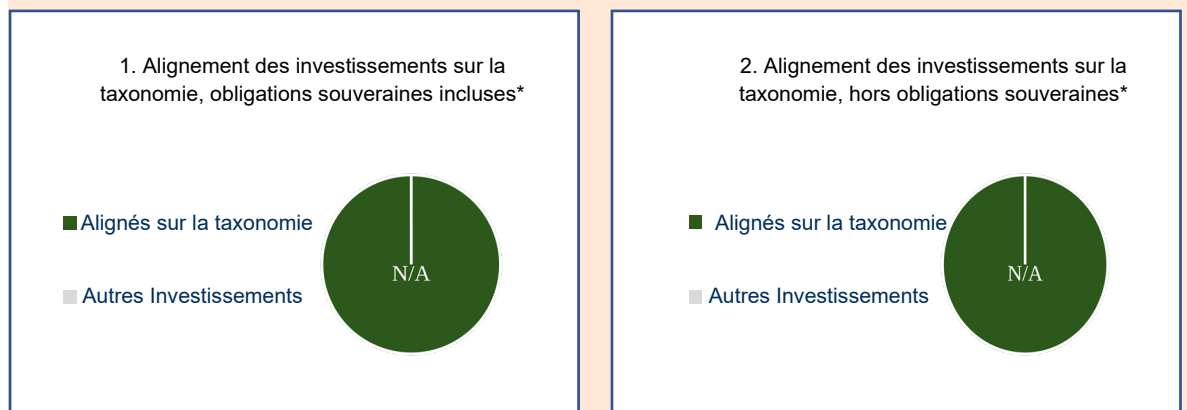
Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La mesure minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental aligné sur la taxonomie de l'UE est de 0%.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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



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

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

La part minimale d'investissements dans des activités transitoires est de 0%.

La part minimale d'investissements dans des activités habilitantes est de 0%.



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

La part minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE peut être déduite de l'allocation du Fonds. Le Fonds investira un minimum de 25% de son portefeuille dans des actifs poursuivant un objectif d'investissement durable environnemental, qui pourront être alignés ou non alignés sur la Taxonomie de l'UE.



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

La part minimale d'investissement durable sur le plan social du Fonds est de 0 %.



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

Le portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire à la réalisation de l'objet social notamment pour assurer la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement, le cas échéant sont inclus dans la catégorie « #2 Autres ». Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales.

Le Fonds peut investir dans des fonds n'ayant pas mis en place de politique de durabilité suffisamment rigoureuse pour permettre le suivi d'indicateurs annuels. Le Fonds sensibilisera les sociétés de gestion gérant cette partie de son portefeuille aux thématiques environnementales, sociétales et de gouvernance.



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

Le fonds n'utilise pas d'indice de référence pour juger de la réalisation de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales.



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 : <https://www.lfgrou.pe/fpi>

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

LF MULTIMMO
Société civile à capital variable
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
479 495 632 RCS PARIS

STATUTS

Mis à jour suite à l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2022

Article 1. Forme

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 octobre 2004, il est constitué un Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA) sous la forme d'une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par l'article L.231-1 du Code de commerce, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes et par les présents statuts.

La société est exclusivement destinée à être détenue par une ou plusieurs compagnies d'assurance régies par le Code des assurances.

Article 2. Objet

La Société civile de portefeuille immobilier a pour objet :

- La constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière pouvant être confiée par mandat à un prestataire de service d'investissement et susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier et, à titre accessoire ;
- La constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire outre la réalisation de l'objet social notamment pour assurer la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières et toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, y compris l'octroi de tous cautionnements, avals, sûretés et garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières y afférents, y compris au bénéfice de toutes sociétés affiliées ou de tiers.
- D'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des Assurances, entrant dans cet objet social à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3. Dénomination sociale

La Société a pour dénomination : **LF MULTIMMO**

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile à capital variable ».

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé au 128, boulevard Raspail - 75006 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5. Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 6. Apports

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté en numéraire à la Société :

- par la société UFG COURTAGE, la somme de cent euros,
- par la société UNION FRANCAISE DE GESTION, la somme de cent euros,

Soit la somme totale de deux cents euros.

Chacun des apporteurs a en outre versé à la Société la somme de 50 euros à titre de prime d'émission.

Article 7. Capital social initial

Le capital social initial est fixé à la somme de deux-cents (200) euros, divisé en deux (2) parts sociales de catégorie A de cent (100) euros de valeur nominale, numérotées de 1 à 2, entièrement souscrites et libérées et attribuées à la constitution aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- UFG COURTAGE, 1 part de catégorie A numéroté 1 ;
- UNION FRANÇAISE DE GESTION, « UFG », 1 part de catégorie A numéroté 2 ;

Soit au total : 2 parts de catégorie A

Il est précisé que la société La Française Real Estate Managers a été subrogée dans les droits et obligations de la société UNION FRANÇAISE DE GESTION, « UFG » résultant des présents statuts suite à la dissolution sans liquidation de cette dernière intervenue le 1er novembre 2006 dans le cadre d'une opération de Scission puis à son changement de dénomination sociale intervenue le 22 septembre 2011.

La Société est composée de trois catégories de parts : A , B et C, lesquelles ont respectivement pour dénomination commerciale LF Philosophale 2, LF UniCimmo et LF Philosophale 2-A dont les droits respectifs sont décrits à l'article 10 des présents statuts.

Les parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Les parts sont fractionnées en cent-millièmes, dénommées fractions de parts.

Article 8. Variabilité du capital social

Le capital social est variable. Conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce, le capital est susceptible d'augmentation par les versements des associés ou ceux résultant de l'admission de nouveaux associés, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

8.1. Augmentation du capital – Capital social autorisé

La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de Un Milliard (1 000 000 000) d'euros, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles sont émises à la valeur liquidative telle que décrite au 8.1.1. ci-après.

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance.

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que celle-ci ait été agréée par la gérance et que le souscripteur ait libéré, dans les délais requis, les fonds correspondants.

Les demandes de souscriptions, tant des associés que des personnes non encore admises, sont adressées à la gérance au plus tard à 16 heures le jour précédent la date de calcul de la valeur liquidative défini à l'Article 9 ci-après (la Date Limite de Centralisation des Souscriptions) par télécopie

ou par courrier électronique en indiquant les nom, prénoms et domicile du souscripteur ou sa raison sociale et son siège, le montant de sa souscription et la catégorie des parts souscrites. Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Souscriptions sera fixée le jour ouvré immédiatement précédent.

Le règlement de la souscription doit être reçu par la gérance au plus tard à 16 heures le jour de la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. Si le règlement n'est pas reçu, l'ordre est reporté sur la centralisation suivante jusqu'à réception des fonds.

En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les huit jours de la réception de la demande de souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. Le refus d'agrément entraîne restitution des fonds versés pour la souscription sans intérêt ni indemnité. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la souscription projetée.

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, le jour du calcul de la valeur liquidative de la part établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

La gérance notifie au souscripteur, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre le jour ouvré suivant la date de calcul de la valeur liquidative.

A titre d'exemple, pour une souscription à la valeur liquidative du vendredi 13 juillet, les demandes de souscriptions et les fonds correspondants doivent être reçues par le Gérant au plus tard le jeudi 12 juillet avant 16 heures. Le souscripteur est informé de la bonne exécution de son ordre le lundi 16 juillet. Cet exemple ne tient pas compte des éventuels jours non ouvrés.

Le capital social peut par ailleurs être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes, ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la collectivité des associés.

8.1.1. Prix d'émission des parts

Le prix d'émission des parts est fixé par le gérant sur la base de la valeur liquidative de la part de la catégorie concernée, augmentée d'un droit d'entrée dont le taux diffère selon la catégorie de parts concernée.

Un droit d'entrée acquis par LF MULTIMMO pourra être prélevé lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la société lors de l'acquisition d'actifs.

Un droit d'entrée non acquis par LF MULTIMMO pourra revenir à la société de gestion afin de rémunérer la commercialisation.

	Assiette	Taux maximum		
Droit d'entrée acquis à LF MULTIMMO	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A
		1,5%	0%	1%
Droit d'entrée non acquis à LF MULTIMMO	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A
		0,5 %	0 %	1%

8.1.2. Suspension des souscriptions

La gérance peut suspendre à tout moment la souscription à une ou plusieurs catégories de parts ; la suspension des souscriptions n'entraînant pas pour autant la suspension des retraits. Les associés en sont alors informés par tout moyen au minimum 7 jours ouvrés avant la prise d'effet de la suspension.

8.2. Diminution du capital – Capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait ou de l'exclusion d'associés décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Toutefois, à la demande de l'associé, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution de biens sociaux.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à deux cents (200) euros.

Chaque année, l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, constatera et arrêtera le montant du capital social existant le jour de la clôture de cet exercice.

Le capital social peut par ailleurs être réduit, par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la collectivité des associés.

8.2.1. Retrait des Associés

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts, par télécopie ou par courrier électronique, indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement la catégorie et le nombre de parts sur laquelle porte la demande de retrait ou le montant du retrait.

Les demandes de retrait sont reçues par le gérant au plus tard avant 16 heures le jour précédent la date de calcul de la valeur liquidative (la Date Limite de Centralisation des Retraits). Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Retraits sera fixée le jour ouvré immédiatement précédent.

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la première valeur liquidative de la part concernée établie après la Date Limite de Centralisation des Retraits, soit à cours inconnu.

Le montant par part versé lors du retrait est égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou 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 retrait.

8.2.2. Délai de règlement du retrait

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Retraits et la date de règlement des parts par le Gérant est de 10 jours ouvrés.

Ce délai pourra toutefois être porté au maximum à 6 mois si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent, et ce dès lors que la condition suivante sera constatée:

- les actifs réalisables (**AR**), dont la cession est possible dans un délai de 10 jours, sont égaux ou inférieurs à 5 % de l'actif net (**AN**) de la Société majorée de la somme des quatre dernières valeurs des retraits nets.

$$\text{le si : } AR_t \leq 5\% AN_t + (VRN_t + VRN_{t-1} + VRN_{t-2} + VRN_{t-3})$$

VRN = Valeur des retraits nets

Le gérant fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site Internet www.lafrancaise-am.com au moins deux jours ouvrés avant la Date Limite de Centralisation des Retraits correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de retraits enregistrées n'aura pas été réglée ou tant que la condition précédente restera vérifiée.

8.2.3. Indemnité en cas de rallongement du délai de règlement

En cas de rallongement du délai de règlement, tout associé ayant demandé le retrait partiel ou total de ses parts aura droit, en rémunération de l'indisponibilité de ses fonds pendant la période de rallongement, au versement d'un intérêt financier calculé en appliquant la formule :

$(\text{Eonia} \times \text{Délai de règlement} / 365) \times \text{Montant du retrait}$.

- **Le taux Eonia**, pris en compte étant celui publié au 1^{er} jour ouvré suivant la date de publication de la valeur liquidative ayant servi de base au retrait ;
- **Le Délai de règlement** correspond au nombre de jours écoulés entre la date du retrait et le jour effectif de son règlement.

8.2.4. Associé important - Suspensions des demandes de retrait

Le gérant peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux mois, la demande de retrait de tout associé détenant plus de 20 % et moins de 99% des parts de la Société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2% du nombre total de parts émises par la Société.

L'associé dont le retrait est suspendu est informé par tout moyen approprié des motifs justifiant cette suspension et des conditions d'exécution qui sont applicables à sa demande de retrait de parts, notamment les dates de report d'exécution.

Après information de l'associé, la demande de retrait est exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des retraits demandés lors de la même valeur liquidative. La fraction de la demande de retrait non encore exécutée est repositionnée dans le système de centralisation selon le calendrier proposé par le gérant à l'associé.

8.3. Cas particulier des retraits/souscriptions

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le retrait total ou partiel de ses parts, suivie immédiatement d'une souscription de même montant, étant précisé que ce retrait/souscription pourra porter, au choix de l'associé, sur l'une quelconque des catégories de parts, notamment pour

permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. L'ordre de retrait et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement au gérant, et seront valables sous réserve de leur agrément.

Il est précisé que, dans l'hypothèse d'un retrait de parts suivi d'une souscription portant sur des parts de catégorie différente, la différence éventuelle entre le prix d'émission et le prix auquel s'effectue le retrait devra être versée au profit du souscripteur ou par celui-ci selon le cas.

Les opérations de retrait/souscription sur une même catégorie de part ne sont pas soumises au droit d'entrée mentionné à l'article 8.1.1. ci-avant.

8.4. Fonds de remboursement

Afin de faciliter les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, le gérant pourra, s'il le juge utile, constituer un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés et proviennent :

- soit de fractions non investies des souscriptions,
- soit des produits de cessions d'éléments du patrimoine social,
- soit des bénéfices sociaux,
- soit d'un emprunt.

Le gérant pourra, si le fonds de remboursement baisse de manière significative et s'il l'estime nécessaire à la bonne gestion de la Société, procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments d'actif composant le patrimoine social afin de reconstituer le fonds de remboursement.

Article 9. Calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative des parts de la Société sera calculée sur la base des comptes arrêtés le vendredi et sera mise à la disposition des associés le premier jour ouvré suivant son calcul.

Cette valeur liquidative sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

MÉTHODE	
Immobilisations	
Écart de réévaluation	
ACTIF IMMOBILISÉ	I
Créances d'exploitation	
Créances diverses	
Disponibilités	
ACTIF CIRCULANT	C
Dettes financières	
Dettes d'exploitation	
Dettes diverses	
DETTES	D
D	
ECART POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	E
ECART POUR DEPRECIATION	E'
ECART POUR FRAIS ET COLLECTE NON INVESTIE	E''
ACTIF NET	(I + C - D - E - E' - E'')

9.1. Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente.

9.2. L'écart de réévaluation

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

▪ Pour les 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 dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription : à la valeur de retrait;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation : à la valeur de réalisation minorée de 5% maximum dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ; ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

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.

▪ Pour les OPCI :

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise à (aux) OPCI concerné(s).

▪ Pour les 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 cotation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

▪ Pour les immeubles

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de 6 mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

▪ Pour les valeurs mobilières

- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance ;
- Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la gérance ;
- 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 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 gérance ;

- Les parts ou actions d'O.P.C.V.M sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la gérance à leur valeur probable de négociation ;
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la gérance.

9.3. Écart pour risque d'exigibilité

Le gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et, d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

9.4. Ecart pour dépréciation

Le gérant a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier.

9.5. Écart pour frais et droits et collecte non investie

Le gérant a la faculté de doter une provision destinée à couvrir :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans la cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la société pour certains investissements ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

Article 10. Parts sociales

A - Dispositions communes à l'ensemble des parts sociales

1 - Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2 - Chaque part sociale donne droit, en fonction des règles applicables à sa catégorie exposées au B ci-dessous, à une fraction, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices proportionnelle au nombre de parts sociales existantes de la catégorie concernée.

3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

B - Dispositions spécifiques à chacune des catégories de parts sociales

1. Les différentes catégories de parts pourront supporter des frais de gestion et des droits d'entrée différents tels que prévus respectivement aux articles 8.1.1 et 16.2 des statuts.

2. Les différentes catégories de parts pourront avoir des valeurs liquidatives différentes déterminées selon les règles exposées à l'article 9 des statuts.

3. Les droits aux bénéfices et aux pertes attachés à chacune des catégories de parts seront déterminés par application au résultat de l'exercice de la clé de répartition applicable à chacune des catégories de

part. Le résultat de l'exercice sera subdivisé en résultat afférent aux parts de la catégorie A, en résultat afférent aux parts de catégorie B et en résultat afférent aux parts de catégorie C déterminé en fonction de la clé de répartition applicable à chacune des catégories.

Ces clés de répartition sont déterminées à la clôture de chaque exercice pour chacune des catégories de part comme suit :

Variables

AN1	Actif Net année N-1
S/R	Souscription et Rachats de l'exercice N
Ani	Actif Net intermédiaire
Ci	Clé de répartition intermédiaire
R	Produits et différences d'estimation de l'exercice N
Anaf	Actif Net avant frais
F	Frais de gestion calculés en % de l'ANI (différents pour chaque part)
F'	Autres frais (CAC, Dépositaire...)
AN	Actif Net année N
C	Clé de répartition année N

LF Philosophale 2	LF UniCimmo	LF Philosophale 2-A	Total
$AN1 \text{ LF Philosophale 2} * S/R = Ani \text{ LF Philosophale 2}$	$AN1 \text{ LF UniCimmo} * S/R = Ani \text{ LF UniCimmo}$	$AN1 \text{ LF Philosophale 2-A} * S/R = Ani \text{ LF Philosophale 2-A}$	Ani
$Ani \text{ LF Philosophale 2} / Ani = Ci \text{ LF Philosophale 2}$	$Ani \text{ LF UniCimmo} / Ani = Ci \text{ LF UniCimmo}$	$Ani \text{ LF Philosophale 2-A} / Ani = Ci \text{ LF Philosophale 2-A}$	Ci (100%)
$Ci \text{ LF Philosophale 2} * R = Anaf \text{ LF Philosophale 2}$	$Ci \text{ LF UniCimmo} * R = Anaf \text{ LF UniCimmo}$	$Ci \text{ LF Philosophale 2-A} * R = Anaf \text{ LF Philosophale 2-A}$	Anaf
$(Anaf \text{ LF Philosophale 2} * F \text{ LF Philosophale 2}) + Ci \text{ LF Philosophale 2} * F'$	$(Anaf \text{ LF UniCimmo} * F \text{ LF UniCimmo}) + Ci \text{ LF UniCimmo} * F'$	$(Anaf \text{ LF Philosophale 2-A} * F \text{ LF Philosophale 2-A}) + Ci \text{ LF Philosophale 2-A} * F'$	AN
Calcul clé de répartition	Calcul clé de répartition	Calcul clé de répartition	
$AN \text{ LF Philosophale 2} / AN = C \text{ LF Philosophale 2}$	$AN \text{ LF UniCimmo} / AN = C \text{ LF UniCimmo}$	$AN \text{ LF Philosophale 2-A} / AN = C \text{ LF Philosophale 2-A}$	C (100%)

4. Les droits à l'actif social (boni ou mali) attachés à chacune des catégories de parts seront déterminés par application à l'actif social de clôture de la clé de répartition applicable à chacune des catégories de part déterminée conformément aux formules décrites au 3 ci-dessus. L'actif social à la clôture de la liquidation sera ainsi subdivisé en actif social afférent aux parts de la catégorie A, à l'actif social afférent aux parts de catégorie B et à l'actif social afférent aux parts de catégorie C déterminé en fonction de la clé de répartition applicable à chacune des catégories.

Article 11. Cession de parts sociales

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, ou par transcription sur le registre de « transfert » des parts sociales.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et des formalités de dépôt au registre du commerce et des sociétés conformément à la réglementation.

2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant

3 - Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de la gérance.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre et la catégorie des parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les huit jours suivant cette notification, la gérance doit notifier à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision d'acceptation ou de refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le cessionnaire proposé est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la cession projetée.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à un agrément dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts

En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, la gérance procède à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Article 12. Liquidation d'un associé personne morale

La liquidation ou le redressement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés.

Article 13. Responsabilité des associés

1 - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède et conformément aux règles applicables à sa catégorie de parts telles que mentionnées à l'article 10 des statuts.

2 - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux et conformément aux règles applicables à sa catégorie de parts telles que mentionnées à l'article 10 des statuts.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

Article 14. Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

1 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

2 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

3 - La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 15. Gérance

1 - La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, avec ou sans limitation de mandat, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 20-2 des présentes.

2 - Est nommé gérant de la Société pour une durée indéterminée :

**La société La Française Real Estate Managers
société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros,
sise à PARIS (75008), 173 boulevard Haussmann,
immatriculée sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS.**

3 - Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

4 - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5 - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6 - Le gérant est révocable par la collectivité des associés par décision prise à la majorité des trois quarts des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'un nouveau gérant.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

7 - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

8 - Dans l'attente de la nomination du nouveau gérant, le gérant révoqué ou démissionnaire gère les affaires courantes.

Article 16. Frais de fonctionnement de la Société

16.1. Frais récurrents supportés par la Société

1) Rémunération du gérant

La Société règle de façon récurrente la rémunération du gérant qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion de la Société, à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement, l'allocation entre les poches immobilière, financière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, l'information des porteurs, l'établissement du rapport annuel de gestion ;
- gestion du portefeuille, à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, actifs immobiliers, titres de foncières, etc.) ;
- gestion des actifs immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs.

2) Autres frais et charges récurrents.

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

- l'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment s'il y a lieu, les honoraires du valorisateur et du dépositaire ;
- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais afférents au financement de l'acquisition (à l'exclusion des intérêts des emprunts) des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des charges afférentes à la gestion des actifs financiers ;
- l'ensemble des coûts afférents aux travaux et à l'entretien des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des charges des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative ;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

16.2. Frais non récurrents supportés par la Société

1) Rémunération non récurrente du gérant

La Société règle au gérant de façon non récurrente une rémunération qui couvre l'ensemble de ses diligences pour l'acquisition et l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers, ainsi que les commissions de mouvements liées à l'achat et la vente de certains actifs financiers.

2) Autres frais et charges non récurrents.

Outre les rémunérations du gérant, la Société supporte de façon non récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

Les frais liés aux travaux qui couvrent :

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosse 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 experts, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires.

- les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation ou de rafraîchissement, etc...non refacturables aux locataires.

Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers qui couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits technique, 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 au financement des acquisitions 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.

Rémunérations du Gérant

REMUNERATIONS RECURRENTES				
	Assiette	Pourcentage maximum		
Commission de gestion Calculée chaque semaine, lors de l'établissement de chaque valeur liquidative hebdomadaire Payée hebdomadairement à chaque valeur liquidative	Actif brut	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A
		0,90% HT maximum (1,08% TTC) soit un taux hebdomadaire de 0,0173 % HT maximum (0,0208% TTC)	1,00% HT maximum (1,2% TTC), soit un taux hebdomadaire de 0,0192 % HT maximum (0,023% TTC)	1,20% HT maximum (1,44% TTC) soit un taux hebdomadaire de 0,0231% HT maximum (0,0277% TTC)
REMUNERATIONS NON RECURRENTES				
	Assiette	Pourcentage maximum ou montant		
Commission d'investissement Payée ponctuellement	Valeur d'acquisition des immeubles hors taxes ou droits compris acte en main	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A
	prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés immobilières	1,50 % HT maximum (1,8 % TTC)		
Commission de cession Payée ponctuellement	Valeur de cession des immeubles ou biens sociaux sauf OPCVM	Parts LF Philosophale 2	Parts LF UniCimmo	Parts LF Philosophale 2-A
		3 % HT maximum (3,6 % TTC)		

Les modalités de révision éventuelle de ces rémunérations seront arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision prise à la majorité des trois quarts des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 17. Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Article 18. Assemblées générales

1 - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

3 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint, par un autre associé justifiant de son pouvoir, ou par le gérant.

5 - L'assemblée générale désigne le Président de séance.

6 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Article 19. Assemblée générale ordinaire

1- L'assemblée générale ordinaire statue sur les comptes annuels après avoir pris connaissance du rapport écrit de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

L'assemblée générale pourra affecter une partie du résultat à la constitution d'une réserve qui pourra être utilisée notamment pour alimenter le fonds de remboursement.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

2 - Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie.

Si le quorum n'est pas atteint sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire est convoquée une deuxième fois. Elle délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Article 20. Assemblée générale extraordinaire

1 - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital autorisé,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- la nomination et la révocation du gérant,
- la modification de la rémunération du gérant.

2 – Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par les trois quarts au moins des associés présents ou représentés, représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie.

Si le quorum n'est pas atteint sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire est convoquée une deuxième fois. Elle délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Article 21. Consultations par correspondance

La gérance peut consulter les associés par correspondance à l'effet de prendre toutes décisions collectives.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme votant favorablement aux résolutions proposées.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 22. Calcul des majorités

Les majorités fixées aux présents statuts sont calculées par rapport à la totalité des associés et au nombre total de parts effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par la gérance quinze jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale ou de celle de l'envoi de la lettre de consultation écrite. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation et quelle que soit la catégorie des parts qu'il possède.

Article 23. Exercice social

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

Article 24. Comptes sociaux

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 25. Contrôle des comptes

Le contrôle des comptes est assuré par un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaires et suppléants, qui exercent leur mission conformément à la loi.

Article 26. Affectation des résultats

1. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

2. Après approbation du rapport des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils

déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux selon les modalités prévues à l'article 10 ci-avant.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les exercices ultérieurs.

Article 27. Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la société et de la gérance. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la gérance, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Article 28. Liquidation de la Société

1 - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3 - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés les conditions précisés à l'article 10 des présents statuts.

Article 29. Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.