

FIA soumis au droit français

AFER IMMO 2

Société Civile à Capital Variable

Caractéristiques Détaillées

Date de publication : 23 octobre 2026



ofi invest
Real Estate

DEFINITIONS

Actifs Immobiliers	Désignent les immeubles bâtis ou non bâtis détenus en direct, les droits réels immobiliers, les droits détenus au titre de contrats de crédit-bail immobilier, les immeubles détenus via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, dans des fonds d'investissement alternatifs ou assimilés gérés par la Société de Gestion.
Associé	Désigne tout souscripteur de Part(s) de la SCI.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Dépositaire	Désigne la Société Générale, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social <i>s/s</i> 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris.
FIA	Désigne les fonds d'investissement alternatifs régis par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.
OCDE	Désigne l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques.
OPCVM	Désigne un Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières.
Part(s)	Désigne une ou plusieurs parts de la SCI.
Produit ou SCI ou Société	Désigne AFER IMMO 2, société civile immobilière à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 820 921 179.

Société de Gestion	Désigne la société OFI INVEST REAL ESTATE, société anonyme au capital social de 3 214 892 euros, ayant son siège social 127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 824 539 407. OFI INVEST REAL ESTATE est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 17-000003.
Statuts	Désignent les statuts de la SCI.
Valeur Globale des actifs sous gestion	Désigne la valeur totale des Actifs Immobiliers détenus en direct, de la quote-part des détentions de la SCI dans des sociétés à prépondérances immobilières (en ce inclus les comptes courants d'Associés), de la quote-part de détention de la SCI dans des FIA (en ce inclus les comptes courants d'Associés), ainsi que de toutes valeurs mobilières et de la trésorerie.

1. PRESENTATION GENERALE

AFER IMMO 2 prend la forme d'une société civile immobilière à capital variable de droit français, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 820 921 179, ayant son siège social et son adresse postale s/s 127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux.

AFER IMMO 2 a été créée le 13 juin 2016 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date d'immatriculation.

1.1 Gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les Associés, et désignés par décision collective ordinaire des Associés.

Est nommé gérant pour une durée indéterminée :

OFI INVEST REAL ESTATE, société anonyme, au capital social de 3 214 892 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 824 539 407, société de gestion de portefeuille de FIA agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-17-000003.

Les modalités de nomination et de révocation ainsi que les pouvoirs de la gérance sont prévues par les Statuts.

En cas de défaillance de la société Ofi Invest Real Estate, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

L'investissement dans la SCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

1.2 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

Les souscripteurs concernés sont les sociétés Abeille Vie et Abeille Epargne Retraite, les Parts de la SCI étant destinées à servir de support financier aux contrats d'assurance-vie et/ou de contrats d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle, libellés en unités de compte, souscrits auprès d'elles par l'association Afer.

Les parts ne pourront pas être souscrites, cédées, offertes/vendues sur l'ensemble du territoire des Etats-Unis d'Amérique ; elles ne pourront pas davantage l'être au profit de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique.

Le montant investi doit être déterminé en fonction de la situation patrimoniale de l'investisseur, de ses objectifs, de son horizon de placement et de sa capacité à supporter une perte en capital et un risque de liquidité. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cette SCI.

La durée de placement recommandée est de dix (10) ans.

1.3 Parts de la SCI

Les Parts de la SCI sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France. La SCI a une seule catégorie de Parts.

Devise	EUR
Nominal des Parts	10 euros
Décimalisation	N/A

Les modalités de calcul de la valeur liquidative et la nature du droit attaché aux Parts, ainsi que les modalités de souscription et de rachat des Parts par les Associés, sont prévues par les Statuts.

1.4 Dépositaire

Le Dépositaire est la Société Générale. Le Dépositaire est désigné par la gérance.

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la gérance.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec le gérant, il en informe l'AMF.

1.5 Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes est PricewaterhouseCoopers Audit ayant son siège social sis 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine.

Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCI à la fin de cet exercice.

Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.

1.6 Délégations et externalisations

La Société de Gestion pourra décider de déléguer ou d'externaliser les fonctions de gestion immobilière, de gestion comptable, juridique et administrative et de gestion financière.

A la date des présentes :

- la gestion de la poche financière et de la poche de trésorerie est confiée à OFI INVEST ASSET MANAGEMENT (824 539 407 RCS Nanterre) au travers d'une délégation ;
- la tenue de la comptabilité, la réalisation des états financiers, le calcul de la valeur liquidative, la fiscalité et le secrétariat juridique sont confiés, au titre d'une convention de prestation de services, au GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE du Groupe ABEILLE ASSURANCES.

Ces deux sociétés appartiennent au même groupe que la Société de Gestion et les honoraires correspondants sont payés par la Société de Gestion.

La Société de Gestion a procédé au recensement des situations de conflits d'intérêts dans lesquelles les activités exercées par ces sociétés sont susceptibles de générer des conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des investisseurs. Afin de prévenir, surveiller et gérer ces situations de conflits d'intérêt, la Société de Gestion s'est dotée d'un dispositif et d'une cartographie des risques régulièrement mise à jour.

1.7 Expert Externe en évaluation immobilière

L'expert externe en évaluation immobilière (« l'Expert Immobilier ») est la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE SA ayant son siège social à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 185-189 Avenue Charles de Gaulle.

Il a été désigné par la Société de Gestion, sur la base de ses compétences professionnelles Il assure les missions qui lui ont été confiées contractuellement par la Société de Gestion.

Il procède à une expertise quinquennale des immeubles détenus directement par la Société et actualise la valeur de chacun d'entre eux a minima de manière trimestrielle, ou plus fréquemment sur demande initiée par la Société de Gestion.

Conformément aux Statuts, la Société de Gestion évalue les immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par la SCI à chaque date d'établissement de la valeur liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, la Société de Gestion fixe à chaque valeur liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

1.8 Informations pratiques

Les Statuts, les reportings, le dernier rapport annuel et, la dernière valeur liquidative, sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

OFI INVEST REAL ESTATE
127-129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux

2. OBJECTIFS DE GESTION ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

2.1 Objectifs de gestion

L'objectif de la SCI est de proposer aux investisseurs une perspective de plus-value à long terme assise sur un patrimoine immobilier générant des revenus locatifs.

Le patrimoine immobilier sera diversifié (bureaux, commerces, logistique, hôtels, santé, etc.) et situé en France, dans les pays de l'Union Européenne et le Royaume-Uni.

Il est susceptible d'être composé à la fois d'immeubles détenus directement ou indirectement, de biens, de droits immobiliers, de contrats de crédit-bail, de valeurs mobilières, de titres de sociétés immobilières, de parts de FIA : SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou d'OPCI (organismes de placement collectif immobilier).

La SCI offrira aux investisseurs une exposition immobilière par l'intermédiaire d'investissements dans un patrimoine d'actifs immobiliers et d'actifs financiers ; cet investissement sera complété par des liquidités.

2.2 Stratégie d'investissement

2.2.1 Stratégie d'investissement globale de la SCI

La SCI est gérée, de façon discrétionnaire, avec une approche patrimoniale long terme et sera investie sur différentes poches d'allocation d'actifs.

La stratégie d'investissement globale de la SCI vise à constituer un portefeuille diversifié alloué en trois « poches » : immobilière, financière et de liquidité.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SCI est la suivante :

- **Poche immobilière** : entre 80% et 100% de la Valeur Globale des actifs sous gestion.
- **Poche financière** : cible aux alentours de 5% de la Valeur Globale des actifs sous gestion, soit dans une fourchette comprise entre 0% et 10% de la Valeur Globale des actifs sous gestion investis comme décrit à l'article 2.2.3.1 ci-après.
- **Poche de liquidité** : cible aux alentours de 5% de la Valeur Globale des actifs sous gestion, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de la Valeur Globale des actifs sous gestion investis comme décrit à l'article 2.2.3.2 ci-après.

La SCI fait la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »), mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable.

La SCI ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement SFDR). En conséquence, le pourcentage minimum d'investissement aligné à la Taxonomie sur lequel s'engage la SCI est de 0% (zéro pour cent).

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.

Lors de l’application de la stratégie d’investissement de la SCI, la Société de Gestion considère, dans le cadre de son processus de diligence préalable, tous les risques financiers pertinents, y compris tous les risques pertinents en matière de durabilité pouvant avoir une incidence négative significative sur le rendement d’un investissement, dans sa décision d’investissement et les évalue en permanence.

2.2.2 Stratégie et composition de la poche immobilière

2.2.2.1. Composition de la poche immobilière

La poche immobilière sera constituée des Actifs Immobiliers et des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et/ou des fonds d’investissement alternatif, gérés par des sociétés tierces.

La Société de Gestion mettra en œuvre une politique d’investissement de type patrimonial avec comme objectif de fournir aux investisseurs une allocation diversifiée avec une approche caractérisée par des revenus locatifs stables et une appréciation à long terme de la valeur du portefeuille. La SCI adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et pourra faire évoluer son allocation dans les différents types d’Actifs Immobiliers en fonction des appréciations de marché.

La stratégie d’investissement de la poche immobilière vise à acquérir et à constituer un patrimoine immobilier en s’appuyant sur la sélection suivante :

1. La Société de Gestion investira dans des actifs immobiliers diversifiés majoritairement à usage de bureaux et/ou locaux commerciaux et/ou relevant du secteur résidentiel et du secteur industriel, logistique, hôtelier, de la santé, étudiant et/ou des loisirs ;
2. Les investissements immobiliers pourront être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction, etc.), détenus directement ou indirectement par la SCI. Ils pourront également être réalisés au travers de contrats de crédit-bail portant sur des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCI ;
3. Les Actifs Immobiliers pourront être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l’état futur d’achèvement ou dans le cadre d’achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis loués ou en vue de leur location ;
4. La zone géographique d’investissement sera la France, les pays de l’Union Européenne et le Royaume-Uni.

Dans le cadre d’acquisition d’Actifs Immobiliers, la Société de Gestion réalisera un certain nombre d’études et d’analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- profondeur du marché local (offre immédiate et future, surfaces annuellement commercialisées, valeurs locatives) ;

- situation géographique (localisation, desserte par les transports en commun, desserte routière) ;
- vocation et attrait du secteur ;
- aspects techniques de l'actif ;
- état locatif et qualité des locataires ; et
- analyse juridique et fiscale.

La prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière, et ou tout FIA, sera réalisée sur la base des critères suivants :

- étude juridique, comptable et fiscale des sociétés visées ;
- niveau du levier financier, notamment dans le cadre de l'appréhension des risques et du respect des contraintes en matière d'endettement de la SCI ; et
- appréciation des conditions de liquidité et des modalités de valorisation.

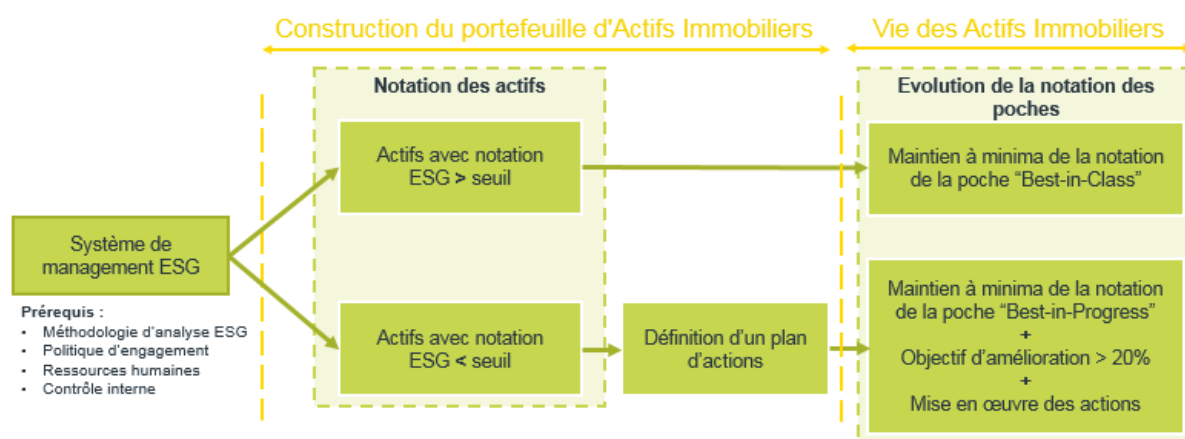
D'une manière générale, la stratégie de la SCI conduit à envisager une durée de détention moyenne des immeubles supérieure à dix (10) ans. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, la SCI pourrait être amenée à céder certains de ses Actifs Immobiliers dans un délai plus court.

2.2.2.2. Stratégie ESG

La Société de Gestion prend en compte des critères extra-financiers dans sa politique de sélection et de gestion des Actifs Immobiliers (hors FIA ou assimilés) afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance. Plus spécifiquement la Société de Gestion s'attachera à :

- Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des Actifs Immobiliers
- Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs
- Intégrer les immeubles dans leur territoire.

La SCI développe une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement, et d'amélioration continue de la qualité ESG des Actifs Immobiliers en portefeuille.



Approche ESG sur les Actifs Immobiliers

Pour évaluer la performance ESG de chaque Actif Immobilier détenu par la SCI, la Société de Gestion a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne. Aujourd'hui, cette analyse s'opère au travers de deux grilles de notation ESG pour des Actifs Immobiliers en Exploitation ou en Construction / Rénovation.

EXPLOITATION

Environnement	
Intensité Energétique EF	Fluide Frigorigène
Intensité Energétique EP	Certification Environnementale
Etiquette DPE / EPC	Consommation d'eau
Trajectoire énergétique	Equipements Hydro économes
Audit Energétique et Energy Management	Déchets - Tri sélectif
Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment	Déchets - Gestion des déchets par un prestataire
Energie verte (contrat ou réseau urbain)	Biodiversité - Taux de Végétalisation
Energie Renouvelable	Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés
Intensité Carbone	Biodiversité - Gestion Ecologique des Espaces Verts
Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)	Biodiversité - Audit Ecologique

Social	Gouvernance
Accessibilité PMR	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Mobilité - Distance des transports	Résilience au changement climatique
Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes	Relation Parties Prenantes - Réunions locataires
Mobilité - Bornes de recharges électriques	Relation Locataires - Sensibilisation des occupants finaux
Mobilité & Services rendus aux occupants	Relation Locataires - Satisfaction des locataires
Services rendus aux occupants - Espaces de détente	
Sécurité des occupants	
Santé & confort des occupants - Confort Thermique	
Santé & confort des occupants - Confort Acoustique	
Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur	

CONSTRUCTION / RENOVATION

Environnement	
Intensité Energétique EF	Certification Environnementale
Intensité Energétique EP	Consommations d'eau du chantier
Consommations d'énergie du chantier	Equipements Hydro économes
Etiquette DPE / EPC	Dispositifs de réduction des consommations d'eau
Performance Thermique du bâtiment	Déchets – Local de Stockage
Trajectoire énergétique	Déchets – Déchets de chantier
Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment	Matériaux de construction – ACV
Approvisionnement en Energie du site	Matériaux de construction – Recyclé, bio/géosourcé
Energie Renouvelable	Matériaux de construction - Réemploi
Intensité Carbone	Incidences sur l'environnement Et Pollution des Sols
Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)	Biodiversité - Taux de Végétalisation
Temps de Retour Carbone (TRC)	Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés
Fluide Frigorigène	Biodiversité - Audit Ecologique

Social	Gouvernance
Accessibilité PMR	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Mobilité - Distance des transports	Résilience au changement climatique
Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes	Ancrage Local - Clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux
Mobilité - Bornes de recharges électriques	Ancrage Local - Recours à des compétences locales
Mobilité & Services rendus aux occupants	Relation Parties Prenantes - Concertation avec les parties prenantes
Services rendus aux occupants - Espaces de détente	Relations Parties Prenantes - Sensibilisation des occupants finaux
Services rendus aux occupants – Connectivité	Politique d'Engagement ESG Ofi Invest RE - Respect des Enjeux ESG
Sécurité des occupants	
Santé & confort des occupants - Confort Thermique	
Santé & confort des occupants - Confort Acoustique	
Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur	

Une note ESG globale de 0 à 100 est attribuée à chaque immeuble sur la base des critères ci-dessus.

Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers. A noter, dans le cas spécifique des Actifs Immobiliers notés initialement en VEFA et / ou en rénovation, ces derniers seront notés sur une grille dite « d'exploitation », après leurs livraisons et un an d'exploitation (année glissante en année n). Ceci permettra d'obtenir l'ensemble des données énergétiques de l'Actif Immobilier. Après un an d'exploitation, les données énergétiques d'une année pleine ou année civile seront retenues dans la grille dite « exploitation ».

Une note ESG minimale (« seuil ») est retenue par la Société de Gestion au regard de la réglementation et des benchmarks sectoriels.

Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale supérieure ou égale au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée « Best-in-Class ». Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale inférieure au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée « Best-in-Progress ».

En se basant sur la note ESG globale obtenue lors de l'acquisition, un filtre ESG est appliqué de la manière suivante :

- La Société de Gestion s'efforcera de maintenir a minima la note ESG globale moyenne de la poche Best-in-Class.
- Pour les immeubles composant la poche Best-in-Progress, la Société de Gestion s'efforcera d'améliorer significativement (20 points minimum) la note ESG moyenne de la poche Best-in-Progress ou d'atteindre la note ESG globale seuil.

Dans cette optique :

- un plan d'amélioration et une évaluation ESG cible sont définis pour chacun des immeubles de la poche Best-in-Progress ;
- un objectif d'amélioration significatif (20 points minimum) de la note ESG moyenne de la poche Best-in-Progress est fixé en cohérence avec les notes ESG cibles des immeubles qui la composent ;
- des plans d'amélioration sont formalisés et mis en œuvre au niveau des immeubles afin de permettre l'atteinte de l'objectif d'amélioration fixé sur un horizon maximal de 10 ans ;

- la Société de Gestion s'efforce de maintenir la note ESG de l'immeuble une fois la note ESG cible atteinte.

Préalablement à l'acquisition d'un immeuble, la Société de Gestion examine, par application des critères ci-dessus, si cet immeuble serait inclus dans la poche « Best-in-Class », la poche « Best-in-Progress » ou aucune des deux. Lorsque la Société de Gestion ne peut, par application des critères ci-dessus, affecter en amont un immeuble à aucune de ces deux poches, elle cesse le processus d'investissement relatif à cet immeuble.

La stratégie prédominante de la SCI pour les Actifs Immobiliers est de type Best-in-Progress.

Pour répondre à ses objectifs, la Société de Gestion s'efforcera d'améliorer les critères ESG suivants dès la décision d'investissement :

Indicateurs d'impacts
Performance énergétique de l'ensemble du bâtiment (kWhEF/m².an)
Emission de GES scope 1, 2 et 3 partiellement (kgCO2e/m².an))
Part des actifs avec une certification environnementale ou un label
Consommation d'eau de l'ensemble du bâtiment (m3/m².an)
Taux de végétalisation des sites
Part des actifs situés à proximité des transports en commun
Part des actifs avec au moins un espace détente ou service pour les occupants
Part des contrats avec les prestataires de service intégrant des clauses ESG
Part des actifs sur lesquelles des réunions locataires traitant des sujets environnementaux sont tenues

L'évolution des objectifs spécifiques sera communiquée aux Associés dans les reportings :



Dans la limite de 20% maximum de la valeur de l'actif net de la poche immobilière, la Société de Gestion pourra sélectionner des actifs immobiliers ne disposant pas d'un score ESG.

***Principales limites méthodologiques de la stratégie ESG mise en œuvre :** L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG des Actifs Immobiliers repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à la Société de Gestion, ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.*

2.2.3 Stratégie adoptée sur les poches financière et de liquidité

La gestion des poches financière et de liquidité est assurée par OFI INVEST ASSET MANAGEMENT (824 539 407 RCS Nanterre).

2.2.3.1. Poche financière

Il est prévu de constituer une poche financière diversifiée dans la SCI qui représentera une valeur cible de 5% de la Valeur Globale des actifs sous gestion, soit dans une fourchette comprise entre 0 et 10% de la Valeur Globale des actifs sous gestion. Cette poche pourra être investie en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs devra être lié à l'immobilier.

Les investissements de la poche d'actifs financiers seront libellés en euro. La Société de Gestion s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

L'univers d'investissement de la poche financière sera exclusivement composé de fonds qui relèvent au minimum de l'« Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, ou de toute classification équivalente résultant d'une évolution future de ce cadre réglementaire.

▪ **Actions cotées**

Les actions cotées seront des titres de sociétés cotées françaises et de la zone Euro.

La stratégie d'investissement repose sur une gestion active fondée sur une approche disciplinée de la sélection de valeurs alliant analyse financière et extra-financière.

L'univers d'investissement des actions retient, sur la base de critères extra-financiers, les sociétés qui montrent les meilleures pratiques environnementales.

Au sein de cet univers d'investissement, la Société de Gestion sélectionne ensuite les sociétés dans lesquelles elle souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière tels que la lisibilité de la stratégie, la qualité du *management*, la santé financière, les perspectives de croissance des revenus et des résultats et la valorisation.

L'analyse financière et l'analyse extra-financière s'appuient notamment sur des visites de sociétés et des rencontres avec les dirigeants.

Chaque étape de la stratégie d'investissement et du processus de gestion conduit à identifier les titres de qualité les plus attrayants permettant d'atteindre les objectifs de gestion de la SCI.

L'objectif sera de diversifier les lignes afin de limiter les risques liés à un émetteur. Par ailleurs, dans un souci de rendement et de liquidité, la sélection des titres se fera majoritairement sur les titres des grandes capitalisations boursières.

▪ **Obligations et autres titres de créances**

Les obligations seront notamment :

1. les obligations émises par des gouvernements, organismes gouvernementaux et organisations supranationales,
2. les obligations émises par des établissements du secteur public,
3. les obligations émises par des entreprises du secteur privé, et
4. les obligations indexées sur l'inflation.

L'univers d'investissement des obligations retient, sur la base de critères extra-financiers (émissions de CO2, créations d'emplois, indépendance de la gouvernance, etc.), les émetteurs qui montrent les meilleures pratiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance.

Au sein de cet univers d'investissement, la Société de Gestion sélectionne ensuite les émetteurs dans lesquels elle souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière (lisibilité de la stratégie, qualité du management, santé financière, etc.) et des scénarios de taux.

2.2.3.2. Poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidité devra se stabiliser aux alentours de 5 %, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de la Valeur Globale des actifs sous gestion. Elle pourra être investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est

établi dans un Etat membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers à caractère liquide tels que :

1. les bons du Trésor ;
2. les instruments du marché monétaire ;
3. les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales ou par un organisme international à caractère public d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat, c'est-à-dire dont la notation à l'achat sera égale ou supérieure à « BBB - » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's ; ou
4. les parts ou actions d'OPCVM et/ou FIA investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus ou sur des dépôts et liquidités.

Aucun autre type d'instruments financiers ne sera utilisé pour cette poche de liquidités.

2.2.4 Stratégie de financement et sûretés

La SCI pourra avoir recours à l'endettement, bancaire ou non-bancaire, directement ou indirectement au travers de ses filiales ou participations. La stratégie d'endettement de la SCI sera néanmoins susceptible d'évoluer en fonction des évolutions du marché et de la stratégie du support à moyen et long terme.

La SCI limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur des Actifs Immobiliers et, par transparence, de la valeur des actifs immobiliers détenus au travers de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et/ou des FIA (ou assimilés) gérés par des sociétés tierces. Ce ratio d'endettement de 40% comprendra les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SCI ou au niveau des sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SCI, le cas échéant au prorata de la participation de la SCI dans lesdites sociétés. Les avances en compte-courant consenties par la SCI à ses filiales et participations ainsi que celles consenties par lesdites filiales ou participations à leurs propres filiales ou participations ne sont pas prises en compte pour la détermination du ratio d'endettement.

Cet endettement aura notamment pour objet, dans la limite de l'objet social de la SCI, de (i) financer ou refinancer des Actifs Immobiliers détenus ou à acquérir par la SCI (ii) financer ou refinancer des acquisitions par la SCI d'actions ou parts de sociétés à prépondérance immobilière et/ou des FIA (ou assimilés) gérés par des sociétés tierces, (iii) réaliser les travaux de toute nature liés à son objet social, et de (iv) procéder à des financements non adossés aux actifs de la SCI (ex : financements corporate ou facilités de financement).

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

En particulier, lors de chaque acquisition d'immeubles, la Société de Gestion appréciera au préalable, en fonction des conditions de marché du crédit, l'opportunité de recourir à des concours bancaires ou non-bancaires plutôt que de réaliser l'investissement en totalité par le biais de ses fonds propres.

La possibilité de bénéficier d'un effet de levier positif sera un élément déterminant pour le choix du recours au concours bancaire.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SCI ou par les sociétés qu'elle détient directement ou indirectement, la SCI pourra consentir toutes garanties ou sûretés telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cession « Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances, cautionnements et plus généralement toutes sûretés réelles ou personnelles pouvant être consenties dans le respect des lois et règlements applicables en garantie de tous engagements et obligations de la SCI ou de ses filiales et participations.

En cas de recours à l'endettement avec un taux variable, la Société de Gestion pourrait également mettre en place des stratégies permettant de se couvrir contre le risque de taux.

Par ailleurs, dans le cadre de son fonctionnement normal, la SCI peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours, dans ce cas, à l'emprunt d'espèces dans la limite de 10% des actifs financiers et des liquidités.

Il est précisé que la SCI pourra recourir à des financements montés sous la forme de crédit-bail.

La SCI pourra également consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation, directement ou indirectement.

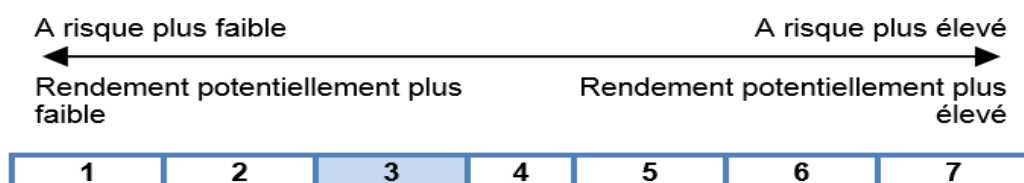
3. PROFIL DE RISQUES

Avertissement : votre argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces Actifs Immobiliers connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les risques détaillés ci-après sont susceptibles d'avoir un impact sur les objectifs de gestion de la SCI et d'entraîner une diminution de la valeur liquidative et, par conséquent, la liquidation de la SCI.

La durée de placement recommandée est de dix (10) ans. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SCI est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier de manière considérable (en fonction des conditions politiques, économiques et financières).

La Société de Gestion ne garantit pas aux investisseurs qu'ils se verront restituer le capital qu'ils ont investi dans la SCI même s'ils conservent leurs Parts pendant toute la durée de placement recommandée.



La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3 sur 7.

La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Le profil de risque du support prend en compte les spécificités et les cycles du marché immobilier.

Le profil de risque ne prend pas en compte les risques liés :

- Au risque de liquidité lié aux retraits non garantis par la Société de Gestion : ce Produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier ;
- À la concentration des actifs exposant la société à un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires et des émetteurs ;
- Aux caractéristiques spécifiques des actifs du portefeuille (typologie des fonds immobiliers et de leurs sous-jacents) ;
- Aux fluctuations futures des souscriptions et des rachats des parts de la SCI pouvant impacter sa liquidité ;
- À l'endettement (effet de levier) des sous-jacents du Produit qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit ;
- À la variation des taux d'intérêts des financements et des taux de change exposant la SCI sur les actifs détenus à l'étranger ainsi que sur le coût de l'endettement éventuel des sous-jacents.

Le risque de liquidité du marché peut accentuer la variation des performances du Produit.

3.1. Risques généraux

3.1.1. Risques liés à l'absence de garantie

- Risques en capital

La SCI ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, la valeur liquidative peut donc être inférieure à la valeur de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la SCI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

- Risque de liquidité des Parts

La SCI ne bénéficie d'aucune garantie de liquidité. Les investisseurs doivent être conscients qu'ils peuvent ne pas être en mesure d'obtenir le remboursement de tout ou partie de leur investissement à tout moment.

Compte tenu de la nature des actifs détenus par la SCI, principalement constitués d'Actifs Immobiliers et de participations à prépondérance immobilière, les demandes de retrait peuvent ne pas être exécutées immédiatement.

La disponibilité de l'investissement peut être affectée par les conditions du marché immobilier, les délais nécessaires à la cession des Actifs Immobiliers détenus par la SCI ou toute autre circonstance exceptionnelle affectant la liquidité de son portefeuille.

En conséquence, la récupération de tout ou partie de l'investissement peut être différée.

Conformément aux Statuts, la Société de Gestion peut, lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt de la collectivité des Associés le commande, suspendre temporairement les retraits.

- Risques liés à la gestion discrétionnaire

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

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de méthode de gestion des risques au sens de l'article L. 533-10-1 du Code monétaire et financier, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

3.1.2. Risques liés à l'endettement

La SCI ou la (ou les) société(s) qu'elle détient pourr(a)ont avoir recours à l'endettement pour le financement de leurs investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Le cas échéant, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement, directement ou indirectement au travers de filiales et participations, expose la SCI principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCI, cette dernière ou ses filiales ou participations pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de leur dette à raison de la diminution de leurs revenus locatifs.

3.1.3. Risque de durabilité

La SCI est exposée à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance (« **ESG** »), celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

La stratégie d'investissement de la SCI intègre des critères extra-financiers selon une approche contraignante et matérielle visant à exclure les valeurs les moins bien notées au regard des critères ESG, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité.

Pour plus d'informations sur les politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité mises en place par la Société de Gestion, les porteurs sont invités à se rendre sur le site <https://www.ofi-invest-re.com/>.

3.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

3.2.1 Risques liés au marché de l'immobilier

▪ Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers

Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCI et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

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

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

1. les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ;
2. les conditions locales du marché immobilier ;
3. la possible concentration géographique des Actifs Immobiliers de la SCI ;
4. la situation financière des locataires, acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers de la SCI ;
5. la modification des régimes fiscaux locaux ;
6. les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
7. les risques liés à l'environnement (pollution des sols, amiante, etc.) ;
8. la relative illiquidité des Actifs Immobiliers par comparaison à des actifs financiers ;
9. les possibles écarts entre le prix d'achat des Actifs Immobiliers ou les valorisations desdits actifs (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et leur prix de vente ;
10. la possibilité que la Société de Gestion ne soit pas informée de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'actifs de la SCI.

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels, les réglementations (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.) attachés, de manière générale, aux Actifs Immobiliers et leurs évolutions exposent les investisseurs à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la valeur liquidative de la SCI.

▪ Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

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

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

Une baisse des loyers encaissés ou l'absence de locataire, en particulier en cas de concentration des locataires, est donc susceptible d'affecter significativement la valeur liquidative.

▪ Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de ventes en état futur d'achèvement (VEFAs)

La SCI pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) et de ventes en état futur d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

1. risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
2. risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et ;
3. risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la SCI à un potentiel de baisse de la valeur liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

▪ Risques de liquidité liés à la revente des Actifs Immobiliers

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SCI à céder certains Actifs Immobiliers dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat, ou à céder les participations détenues dans des sociétés à prépondérance immobilière. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Les cessions d'actifs ou de participations peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SCI si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

En outre, dans le cas des investissements immobiliers indirects réalisés par la SCI, des clauses de blocages ou d'encadrement de cession pourront exister.

En cas de dissolution de la SCI, la cession des Actifs Immobiliers encore détenus par la SCI devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la valeur liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la SCI peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la valeur liquidative.

La Société de Gestion pourra, conformément aux Statuts, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de la collectivité des Associés le commande, suspendre, à titre provisoire, les souscriptions de Parts ou la réalisation de retraits.

3.2.2 Risques liés à la détention indirecte d'actifs immobiliers au travers de sociétés gérées par des sociétés tierces

La SCI pourra détenir des participations dans des sociétés gérées par des sociétés de gestion tierces gérant discrétionnairement lesdites sociétés. Ces sociétés de gestion pourront avoir recours par exemple pour la conservation, l'administration ou la valorisation, à des prestataires tiers. La Société de Gestion conduira des diligences sur la Société de Gestion tierce de chaque participation, mais il ne peut être exclu que l'une de ces sociétés soit l'objet d'une faillite ou d'une fraude, qui pourrait avoir un impact significatif sur la participation et donc sur la SCI.

Par ailleurs, l'évaluation des titres de participation effectuée par la Société de Gestion se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des valeurs liquidatives, elles-mêmes soumises aux variations du marché ci-dessus précitées.

3.2.3 Risques liés aux instruments financiers à terme

La SCI pourra avoir recours à des instruments financiers à terme (dérivés) afin de se couvrir contre une exposition défavorable des marchés.

Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant pas de protéger la SCI complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert. La valeur liquidative de la SCI pourrait, dès lors, en être affectée.

Les produits dérivés utilisés peuvent avoir une faible liquidité. Aussi la résiliation d'un produit dérivé pour quelque raison que ce soit peut affecter négativement la valeur liquidative de la SCI.

3.2.4 Risques liés aux actifs financiers

- Risque actions

Sur ces marchés, le cours des actifs peut fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché action a historiquement une plus grande variation de prix que celle des obligations. En cas de baisse du marché actions, la valeur liquidative de la SCI pourra baisser.

- Risques de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SCI pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

3.2.5 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires (pour les Actifs Immobiliers) ou des acquéreurs en cas de cession d'Actifs Immobiliers, ou le risque de défaillance des émetteurs d'instruments financiers ou des banques en cas de financement bancaire, qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SCI.

4. FRAIS

Pour toute information complémentaire concernant le présent article, le souscripteur pourra également se reporter au reporting de la SCI.

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

4.1 Synthèse des frais et commissions

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème annuel
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif brut	2,2 % HT maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif brut	3,0 % TTC maximum en moyenne sur trois (3) ans.
Commission de souscription (acquise à la SCI) *	Capital libéré	7% maximum
Frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par des sociétés de gestion tierces et prélevés par ces dernières	Actif brut	0,30% HT maximum en moyenne sur trois (3) ans

* L'acquisition des parts de la société AFER IMMO 2 par les associés supporte notamment une commission de souscription de 7% maximum couvrant tout ou partie des droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs ; ces commissions sont dues par les associés porteurs de part. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-support, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les souscripteurs mais sont répercutés dans les frais de fonctionnement et de gestion prélevés annuellement.

4.2 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur maximum du montant de 2,2% HT par an de l'actif brut de la SCI.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent les frais supportés de manière récurrente par la SCI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

La SCI règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

1. gestion de la SCI (fund management), à savoir notamment l'établissement et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCI ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et la poche de liquidités, le suivi des participations dans les sociétés immobilières, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des actionnaires/porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
2. identification, analyse et évaluation des opportunités d'investissement, définition et exécution des stratégies d'arbitrage, incluant le suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'Actifs Immobiliers ;
3. gestion et valorisation des Actifs Immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration et l'exécution des stratégies d'investissement, de développement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, en ce compris la supervision et le contrôle des prestataires de service auxquels il est usuellement fait appel dans le domaine de la gestion immobilière (agents immobiliers, administrateurs de biens, experts, entreprises en charge des travaux,...) ;
4. property management pour la partie non refacturable aux locataires, lorsque cette mission est assurée par la Société de Gestion (hors Actifs Immobiliers détenus indirectement en co-investissements) ;
5. suivi des participations de la SCI dans les sociétés à prépondérance immobilière ;
6. gestion financière, administrative, sociale et comptable de la SCI.

La SCI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

1. les frais et charges liés à l'administration de la SCI et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les éventuels frais de publication ;
2. les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts immobiliers ;
3. les frais relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement, notamment à travers des titres de sociétés pouvant être gérées par la Société de Gestion ;
4. les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage des actifs financiers, à savoir les commissions de mouvement et/ou des frais de transaction ou d'intermédiation sur titres financiers (courtage, etc.) éventuellement perçues sur chaque opération par le Dépositaire ;

Ces frais pourront également couvrir la commercialisation et la distribution des parts de la SCI en tant que support d'investissement.

4.3 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, dont ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SCI et des conditions de marché. Ils sont estimés au maximum à 3,0 % TTC par an de l'actif brut en moyenne sur trois (3) ans.

La SCI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SCI:

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

Les frais d'exploitation immobilière intègrent également les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée (project management) liés aux travaux qui pourraient être réalisés par la Société de Gestion, et qui à ce titre percevrait directement la rémunération liée à cette mission, soit 5,00% maximum du montant HT des travaux incluant les honoraires techniques et le montant des assurances.

4.4 Commissions de souscription acquise à la Société

Une commission de souscription acquise à la SCI sera due et versée par le souscripteur au moment de la libération du capital. Le taux de cette commission sera fixé par la Société de Gestion dans la limite de 7% du montant du capital effectivement libéré et sera ajusté par la Société de Gestion au regard des stratégies d'investissement.

4.5 Frais afférents aux structurations, acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers

La Société supporte de façon non récurrente l'ensemble des frais et charges liés aux structurations, à l'acquisition et à l'arbitrage des Actifs Immobiliers :

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

Ces frais seront supportés par la SCI, que les opérations visées aux points 1 à 5 ci-dessus, soient réalisées ou non réalisées et ce quelle qu'en soit la cause.

4.6 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SCI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement, notamment à travers des titres de sociétés pouvant être gérées par une société de gestion tierce.

Les frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par des sociétés de gestion tierces viennent en complément des frais de fonctionnement et de gestion et sont estimés à 0,30 % HT par an de l'actif brut en moyenne sur trois (3) ans.

Les frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par la Société de Gestion sont compris dans les frais de fonctionnement et de gestion évoqués précédemment.

5. EXERCICE SOCIAL ET MODE D'ÉVALUATION DES ACTIFS

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

Les règles d'évaluation des actifs sont prévues à l'article 10.2 des Statuts.

6. REGIME FISCAL

Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte AFER IMMO 2 relèvent de la fiscalité applicable à l'assurance vie.

La Société de Gestion ne fournit aux investisseurs aucune recommandation d'investissement ni aucun conseil fiscal.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values ou revenus éventuels est fonction de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

7. AFFECTATION DU RESULTAT

Les modalités d'affectation du résultat sont prévues par les Statuts

Liste des Annexes :

- Annexe SFDR
- Statuts

ANNEXE REGLEMENT DISCLOSURE – INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

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

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 **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activité **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 taxinomie.

Dénomination du produit :
AFER IMMO 2

Identifiant d'entité juridique :
969500FCYNMTDMPT3X18

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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



Oui

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



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



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



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



Non



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



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



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



avec un objectif social



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



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

Afin d'intégrer l'ensemble des risques de durabilité dans le processus d'investissement de la SCI, la société de gestion dispose de différents moyens.

Une analyse des trois piliers suivants est réalisée sur la base d'une méthodologie interne portant sur 35 critères sur les actifs en Exploitation :

- **Environnemental** : Intensité Énergétique EF, Intensité Énergétique EP, Etiquette DPE_EPC, Trajectoire énergétique, Audit Énergétique et EM, Pilotage de la Performance Énergétique du bâtiment, Énergie verte (contrat ou réseau urbain), Énergie Renouvelable, Intensité Carbone, Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi), Fluide Frigorigène, Certification Environnementale, Consommation Eau, Équipements Hydro-économiques, Déchets – Tri, Gestion des déchets par un prestataire, Biodiversité - Taux de Végétalisation, Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés, Biodiversité - Gestion Ecologique des Espaces Verts, Biodiversité - Audit Ecologique
- **Social** : Accessibilité PMR, Mobilité - Distance des transports, Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes, Mobilité douce - Bornes de recharges, Mobilité & Services rendus aux occupants, Services rendus aux occupants - Espaces de détente, Sécurité des occupants, Santé

& confort des occupants - Confort Thermique, Santé & confort des occupants - Confort Acoustique, Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur

- **Gouvernance** : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience au changement climatique, Relation Parties Prenantes - Réunions locataires, Relation Locataires - Sensibilisation des occupants finaux, Satisfaction des locataires

Une analyse des trois piliers suivants est réalisée sur la base d'une méthodologie interne portant sur 44 critères sur les actifs en Construction / Rénovation :

- **Environnemental** : Intensité Energétique EF, Intensité Energétique EP, Consommations d'énergie du chantier, Etiquette DPE / EPC, Performance Thermique du bâtiment, Trajectoire énergétique, Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment, Approvisionnement en Energie du site, Energie Renouvelable, Intensité Carbone, Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi), Temps de Retour Carbone (TRC), Fluide Frigorigène, Certification Environnementale, Consommations d'eau du chantier, Equipements Hydro économes, Dispositifs de réduction des consommations d'eau, Déchets – Local de Stockage, Déchets – Déchets de chantier, Matériaux de construction – ACV, Matériaux de construction – Recyclé, bio/géosourcé, Matériaux de construction – Réemploi, Incidences sur l'environnement Et Pollution des Sols, Biodiversité - Taux de Végétalisation, Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés, Biodiversité - Audit Ecologique
- **Social** : Accessibilité PMR, Mobilité - Distance des transports, Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes, Mobilité - Bornes de recharges électriques, Mobilité & Services rendus aux occupants, Services rendus aux occupants - Espaces de détente, Services rendus aux occupants – Connectivité, Sécurité des occupants, Santé & confort des occupants - Confort Thermique, Santé & confort des occupants - Confort Acoustique, Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur
- **Gouvernance** : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience au changement climatique, Ancrage Local - Clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux, Ancrage Local - Recours à des compétences locales, Relation Parties Prenantes - Concertation avec les parties prenantes, Relations Parties Prenantes - Sensibilisation des occupants finaux, Politique d'Engagement ESG Ofi Invest RE - Respect des Enjeux ESG

La stratégie du produit consiste en un pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durables des critères ESG (Environnemental, Social et Gouvernance).

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

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 utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont les suivants :

- Environnemental :
 - Performance énergétique exprimé en kWh/m².an
 - Emission de GES scope 1,2 et 3 partiellement exprimée en kgeqCO₂/m².an
 - Certification ou label, exprimé en % des actifs en valeur ayant obtenu une certification ou un label environnemental
 - Consommation d'eau exprimé en m³/m².an
 - Taux de végétalisation, exprimé en % des actifs en valeur avec un Tx > 0
- Social :
 - Proximité des transports en commun exprimé en % des actifs en valeur situés à moins de 500m, ou 1km pour les actifs de logistique
 - Espaces de détente ou services, exprimé en % des actifs en valeur offrant au moins un espace de détente ou service aux occupants
- Gouvernance :
 - Relations prestataires, exprimé en % des actifs en valeur couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'ESG
 - Réunions locataires, exprimé en % des actifs en valeur couvert par des réunions traitant des sujets environnementaux avec les parties prenantes et locataires

Les indicateurs seront évalués sur la totalité de l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion.

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

- **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 :**

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie 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.

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.



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



Oui



Non

Afin de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, la société de gestion a défini les indicateurs suivis.

- Combustibles fossiles – Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
- Efficacité énergétique - Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Consommation d'énergie - Intensité de consommation d'énergie : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

Le choix de l'indicateur d'intensité de consommation d'énergie a été motivé par le caractère prédominant de cet indicateur dans toutes les méthodologies ESG de produits financiers similaires, permettant ainsi une meilleure comparaison du produit financier. L'intensité de consommation d'énergie est également une donnée fondamentale pour mesurer le degré d'alignement des actifs aux objectifs des accords de Paris.

Les informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité seront disponibles dans le rapport annuel visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.



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

La société de gestion applique des procédures contraignantes mises en œuvre de manière continue, dans le cadre de tout nouvel investissement pour le produit financier.

Une note est attribuée à chaque actif et à l'échelle du produit financier de 0 à 100. Les équipes de la société de gestion sont accompagnées par un bureau d'étude spécialisé en immobilier durable pour l'élaboration / contrôle de l'évaluation ESG de la SCI, le déploiement de la grille de notation à tous les actifs du fonds et l'élaboration d'un plan d'amélioration.

Ces grilles sont applicables aux actifs sous gestion (en construction, en rénovation ou en exploitation) et à toutes nouvelles acquisitions de la SCI, elles permettent de déterminer une note initiale (1ère note de l'actif sous gestion ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif.

Si la note ESG à l'acquisition est supérieure à la note ESG seuil de la SCI : des axes d'amélioration devront être définis pour à minima maintenir la note initiale sur les 3 années suivantes et il intégrera la poche « Best-In-Class » ;

Si la note ESG à l'acquisition est inférieure à la note ESG seuil de la SCI : un plan d'amélioration à 3 ans devra être établi et une note cible sera définie pour atteindre les objectifs ESG de la SCI, il intégrera la poche « Best-In-Progress ».

A noter, la note seuil du « Best-In-Class » est de 62/100 pour la grille exploitation et la note seuil du « Best-in-class » est de 69/100 pour la grille construction / rénovation. Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers.

Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers. A noter, dans le cas spécifique des actifs immobiliers notés initialement en VEFA et / ou en rénovation, ces derniers seront notés sur une grille dite « d'exploitation », après leurs livraisons et un an d'exploitation (année glissante en année n). Ceci permettra d'obtenir l'ensemble des données énergétiques de l'actif immobilier. Après un an d'exploitation, les données énergétiques d'une année pleine ou année civile seront retenues dans la grille dite « exploitation ».

Ces différentes notations (initiale ou à l'acquisition) s'accompagnent d'un plan d'amélioration ou d'axe d'amélioration en fonction de la note obtenue par les actifs au regard de la note ESG seuil de la SCI. Ces évaluations et plans d'amélioration du patrimoine sont suivis au travers d'un reporting périodique.

Les participations "indirectes" qui pourraient être prises dans les véhicules d'investissement gérés en externe sont considérées comme alignés sur les caractéristiques E/S au sens de la réglementation SFDR dès lors que ceux-ci répondent à une classification Article 8 et au-delà, quand bien même la méthodologie ESG mise en œuvre différerait de celle suivie par OFI Invest.

Les Participations "indirectes" seront détaillées dans le rapport d'information périodique si tel était le cas.

Avant l'acquisition d'un actif existant situé en France ou à l'étranger, un audit énergétique/ESG est systématiquement réalisé. Il préconise des scénarii d'amélioration ESG et la mise en place d'actions ou travaux à mettre en œuvre sur le bâtiment, immédiatement ou dans le futur. Les améliorations identifiées sont consolidées dans le plan d'actions pluriannuel de travaux de l'actif et intégrés au business plan de l'acquisition ou du projet qui sera exécuté sous la responsabilité des équipes de gestion.

Pour les projets et les développements, il est étudié et visé l'obtention des meilleurs certifications et labels.

La stratégie et les décisions d'investissement et de gestion d'actifs reposent sur trois piliers de l'investissement responsable soutenues par la société de gestion par sa politique d'engagement :

- Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion
- Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs
- Intégrer les immeubles dans leur territoire.

La société de gestion est engagée dans le développement et la promotion de l'ESG à travers une participation active à différentes initiatives internationales. La société de gestion applique certaines exclusions systématiques conformément à la politique d'exclusion. La stratégie d'investissement de la SCI intègre des critères extra-financiers selon une approche contraignante et matérielle visant à exclure les valeurs les plus mal notées en ESG, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité.

● ***Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier, tout projet de potentielle acquisition est soumis au processus contraignant explicité précédemment.

La SCI développe une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement, et d'amélioration de la qualité ESG des actifs immobiliers en portefeuille conformément à la méthodologie de notation en investissement responsable.

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

Le processus d'investissement contraignant explicité précédemment nous permet de fixer un taux minimal d'engagement de 80%. Les 20% restant concernent des poches particulières du produit financier ne permettant pas l'application de la stratégie d'investissement. En effet, le produit financier peut disposer :

- D'une poche immobilière non notée du fait de la particularité d'actif immobilier.

- D'une poche financière non notée et non article 8 à minima.
- D'une poche de liquidité investis dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires non notée et non article 8 à minima.

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

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

Des comités ESG revoient régulièrement les notes ESG du produit financier ainsi que celles des actifs, et s'assurent de la cohérence des actifs en portefeuille avec la stratégie d'Investissement Responsable et notamment via

- La validation des scores ESG des actifs
- Le suivi des indicateurs d'impact/ revue des reportings particuliers
- La définition d'actions d'amélioration

Les procédures internes d'Ofi Invest Real Estate mettent également en avant les analyses de lutte anti-blanchiment et conflits d'intérêts potentiels effectués dans le cadre d'une acquisition immobilière.



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

La stratégie d'investissement globale de la SCI vise à constituer un portefeuille diversifié alloué en trois « poches » : une poche immobilière, une poche financière et une poche de liquidité.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SCI sera la suivante :

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

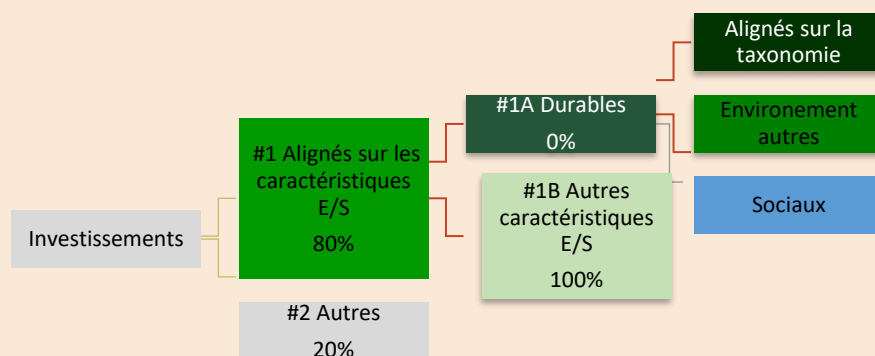
- Poche immobilière : entre 80% et 100% de la valeur globale des actifs sous gestion.
- Poche financière : cible aux alentours de 5% de la valeur globale des actifs sous gestion, soit dans une fourchette comprise entre 0% et 10% de la valeur globale des actifs sous gestion.
- Poche de liquidité : cible aux alentours de 5 % de la valeur globale des actifs sous gestion, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de l'actif de la valeur globale des actifs sous gestion, investis notamment dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

La poche immobilière sera constituée d'actifs immobiliers qui pourront être détenus directement ou indirectement et de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et/ou des fonds d'investissement alternatif, gérés par des sociétés tierces. La société de gestion investira dans des actifs immobiliers diversifiés majoritairement à usage de bureaux et/ou locaux commerciaux et/ou relevant du secteur résidentiel et du secteur industriel, logistique, hôtelier, de la santé, étudiant et/ou des loisirs. Pour plus de précisions, se référer au paragraphe dédié du document d'informations précontractuelles.

Il est entendu que l'allocation des actifs pourra évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

La proportion minimale des investissements du produit financier utilisés pour respecter les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier en vertu des éléments contraignants de la stratégie d'investissement est de 80%.

Dans la limite de 20% maximum de la valeur de l'actif net de la poche immobilière, la société de gestion pourra sélectionner des actifs immobiliers ne disposant pas d'un score ESG.



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.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

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

Non applicable - Le produit financier n'utilise aucun produit dérivé



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

Le Fonds n'a pas d'investissements durables avec un objectif environnemental. Par ailleurs, le Fond ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le « Règlement Taxinomie ». En conséquence, le pourcentage minimum d'investissement aligné à la Taxinomie sur lequel s'engage le Fond est de 0%.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹² ?**

¹² Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburant à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

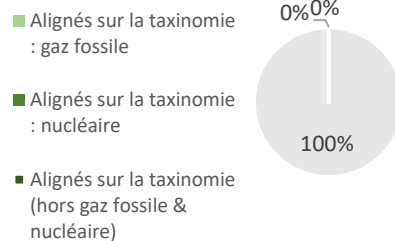
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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.

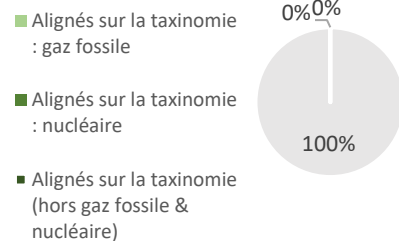
- Oui :
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la 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.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie, dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



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

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La SCI ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxonomie (Règlement (UE) 2020/852).



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.



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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La SCI ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxonomie (Règlement (UE) 2020/852).



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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



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

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » sont les actifs détenus indirectement qui ne feraient pas la promotion de caractéristiques E/S, d'actifs dont la typologie spécifique rendrait inapplicable l'application de la méthodologie de notation en investissement responsable de la société de gestion, ou d'actifs qui ont vocation à être cédé prochainement ou qui sont rentrés récemment dans le portefeuille, au cours de l'année de l'exercice clos. La poche de liquidité peut également rentrer dans cette catégorie.

Les 20% concernent des poches particulières du produit financier ne permettant pas l'application de la stratégie d'investissement. En effet, le produit financier peut disposer :

- D'une poche immobilière non notée du fait de la particularité d'actif immobilier
- D'une poche financière non notée et non article 8 à minima.
- D'une poche de liquidité investis dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires non notée et non article 8 à minima.



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 ?

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.



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.afer.fr/support/afer-immo-2/>

AFER IMMO 2

Société civile immobilière à capital variable
Siège Social : 127-129, quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux
RCS Nanterre 820 921 179

(Ci-après la « Société »)

STATUTS

Statuts modifiés par Décision Unanime des Associés en date du 19 octobre 2026

Certifiés conformes par le gérant

DocuSigned by:
Sébastien Daguenet
7C81F14E0F714A4...

OFI INVEST REAL ESTATE

Représentée par Sébastien DAGUENET

STATUTS

TITRE I

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile immobilière à capital variable 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 les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce relatives au capital variable des sociétés.

La Société est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, qualifiée d'« Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier et est régie par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

La Société ne peut émettre de titres négociables. Les parts de la Société pourront servir de support d'unités de compte de contrats d'assurance sur la vie, de contrats d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle ou de capitalisation.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- la constitution par voie d'acquisition, d'apport ou par tout autre moyen, la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière destiné à la location 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, en ce compris notamment des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), ou de parts ou actions d'autres OPC détenant ou ayant vocation à détenir des biens ou droits immobiliers, quelle que soit leur forme, et d'actions de sociétés cotées sur un marché réglementé, ou leurs équivalents étrangers ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires à la réalisation de l'objet social ou pour assurer la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité ;
- toutes opérations financières de toute nature et toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet et de nature à en favoriser la réalisation ; et plus particulièrement la souscription d'emprunts à ses filiales en vue de la réalisation des objets susvisés ainsi que la gestion de trésorerie par tous moyens, y compris l'octroi occasionnel de prêts auxdites filiales, la conclusion de tout contrat de gestion de trésorerie entre la Société et ses filiales ou le recours à tout système de gestion centralisée de trésorerie avec ses filiales ;
- la souscription et la gestion d'instruments financiers et notamment d'instruments financiers à terme dans un but de couverture de risque de taux ou de change ;
- l'octroi de toutes garanties ou sûretés telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cession « Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances, cautionnements et plus généralement toutes sûretés réelles ou personnelles pouvant être consenties dans le respect des lois et règlements applicables en garantie de tous engagements et obligations de la Société ou de ses filiales et participations ;

- dans le cadre des emprunts souscrits par la Société ou par ses filiales ou participations, la Société pourra également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs conformément à la réglementation applicable, notamment dans le cadre de tout accord de subordination conclu avec ses créanciers ou ceux de ses filiales ou participations ; et
- D'une manière générale, toutes opérations, tous investissements et désinvestissements, à l'exclusion de l'activité de marchand de biens, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est : **AFER IMMO 2**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile Immobilière à capital variable" et du numéro d'identification au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège de la Société est fixé au :

127/129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy les Moulineaux

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou dans un département limitrophe par simple décision de la gérance – qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence – sous réserve d'une ratification par la prochaine décision collective ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS CONSTITUTIFS ET CAPITAL SOCIAL INITIAL

6.1 – Apports constitutifs

A la constitution, les associés ont réalisé les apports en numéraire suivants :

- Abeille Vie, la somme de.....39.999.980 €
- Locamat, la somme de20 €

Soit au total, la somme de.....40.000.000 €

6.2 – Capital social initial

Le capital social initial était fixé à quarante millions d'euros (40.000.000 €), divisé en deux millions (2.000.000) de parts d'une valeur nominale de vingt euros (20 €) chacune, et attribuées comme suit :

- Abeille Vie
A concurrence de 1.999.999 parts
- Locamat
A concurrence de 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 2.000.000 parts

ARTICLE 7 – VALEUR NOMINALE DES PARTS SOCIALES

Par décision du 31 janvier 2023, les associés ont voté à l'unanimité la réduction du capital social par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des parts sociales de la Société qui a été ainsi ramenée de la somme de 20 euros à 10 euros par part sociale.

La valeur nominale de chacune des parts sociales de la Société s'établit désormais à 10 euros.

ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est variable. Conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, 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, sous réserve des limites minimales et maximales du capital social stipulées ci-dessous.

8.1 - Capital social maximum

Le capital social maximum s'élève à deux milliards d'euros (2.000.000.000 €), lequel constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues par la gérance sans formalité particulière.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

8.2 - Capital social minimum

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social de la Société en dessous de quatre millions d'euros (4 000.000 €), qui représente le capital social minimum.

Toute modification du montant du capital social minimum et/ou du montant du capital social maximum devra résulter d'une modification des présents statuts, par une décision extraordinaire des associés.

8.3 – Modalités de souscription des parts sociales

a) Bulletin de Souscription

Seule une personne morale peut souscrire aux parts sociales de la Société. Les souscriptions seront effectuées en numéraire et pourront porter sur un nombre entier de parts sociales, pour un minimum d'une (1) part sociale.

Dans ce cadre, les demandes de souscription seront constatées par un bulletin de souscription adressé à la gérance par email ou tout support durable équivalent, daté et signé par le représentant habilité du souscripteur et indiquant sa raison sociale, son RCS, son siège social, ainsi que le nombre de parts souscrites ou le montant de la souscription envisagé (le(s) « **Bulletin(s) de Souscription** »).

Tout Bulletin de Souscription est adressé à la gérance au plus tard à 12 heures le vendredi précédent la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative définie à l'Article 10.1 des présentes (la « **Date de Centralisation** ») par email ou tout support durable équivalent à l'adresse communiquée par la société de gestion. Dans l'hypothèse où la Date de Centralisation est un jour férié, alors celle-ci sera fixée le jour ouvré précédent. Sauf accord exprès de la société de gestion, tout Bulletin de Souscription reçu

après 12 heures à la Date de Centralisation sera automatiquement présenté à la Date de Centralisation suivante.

La demande de souscription exprimée au sein du Bulletin de Souscription revêt un caractère irrévocable dès la Date de Centralisation. Elle oblige son auteur à verser l'intégralité du Prix de Souscription majoré de la commission de souscription prévue au paragraphe b) ci-dessous.

Toute souscription effectuée par un nouveau souscripteur doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance. L'agrément demeure notamment soumis à la réalisation satisfaisante des diligences de connaissance du client et de ses bénéficiaires effectifs ainsi qu'au respect des obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier, par email ou par tout support durable, sa décision au souscripteur dans les 5 jours calendaires de la réception du Bulletin de Souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. 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.

b) Détermination du Montant de la Souscription

Les demandes de souscriptions acceptées par la société de gestion à la Date de Centralisation seront exécutées sur la base de la prochaine Valeur Liquidative déterminée conformément à l'article 10 des statuts (le « **Prix de Souscription** ») (soit à cours inconnu).

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la Valeur Liquidative.

Ce Prix de Souscription des parts sera majoré d'une commission de souscription acquise à la Société, due et versée par le souscripteur au moment de la libération du capital (la « **Commission de Souscription acquise à la société** »). Cette Commission de Souscription acquise à la société est destinée à couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition ou de la cession des biens sociaux et à maintenir ainsi l'équité des droits entre anciens et nouveaux associés.

Le taux de cette Commission de Souscription acquise à la société sera fixé par la gérance dans la limite de 7% de la Valeur Liquidative et sera ajusté par la gérance au vu des stratégies d'investissement.

Le Prix de Souscription et le montant de la Commission de Souscription acquise à la société constituent le « **Montant de la Souscription** ».

c) Communication du Montant de la Souscription

La gérance communiquera à tout souscripteur par email ou par tout support durable, le Prix de Souscription par part majoré de la Commission de Souscription acquise à la société, ainsi que le nombre de parts et la contrevaleur en euros correspondant à sa souscription à la **Date de Diffusion** telle que définie à l'Article 10.1 des présents statuts.

d) Règlement du Montant de la Souscription

Le règlement du Montant de la Souscription doit être effectué au plus tard le vendredi suivant la Date de Diffusion.

Tout retard dans le règlement du Montant de la Souscription ou règlement partiel entraînera un report de la souscription à la Date de Centralisation suivante.

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes et ne jouiront des mêmes droits qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription par règlement de l'intégralité du Montant de la Souscription.

e) Suspension des souscriptions

La gérance pourra suspendre, dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande, la souscription de parts sociales. Le cas échéant, les associés en sont informés par tous moyens, y compris par voie électronique.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissement et publication constituent une remise en cause de la suspension des souscriptions. Les demandes de souscription qui interviendraient durant la période de suspension des souscriptions seraient alors considérées comme nulles et non avenues.

La gérance informera les associés par email ou sur tout support durable de la fin de la période de suspension des souscriptions, au maximum dans les cinq (5) jours ouvrés avant la fin de ladite période.

8.4. – Modalités de retrait des associés

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait d'associés ou de la perte de la qualité d'associés, dans les conditions prévues par les statuts (le(s) « **Retrait(s)** »).

Les retraits, une fois exécutés, donnent lieu en principe à un règlement en numéraire.

Aucun retrait ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital social minimum stipulé ci-avant à l'article 8.2 des présents statuts.

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.

a) Bulletin de Retrait

Les demandes de retrait ne pourront porter que sur un nombre entier de parts sociales.

Dans ce cadre, les demandes de retrait seront constatées par un bulletin de retrait adressé à la gérance par email ou sur tout support durable, daté et signé par le représentant habilité du souscripteur et indiquant sa raison sociale, son RCS, son siège social, ainsi que le nombre de parts concernées par la demande de retrait (le(s) « **Bulletin(s) de Retrait** »).

Les Bulletins de Retrait devront être reçus par la gérance au plus tard avant 12 heures à la **Date de Centralisation**, telle que définie à l'Article 8.1.1. a) des présents statuts. Dans l'hypothèse où la Date de Centralisation est un jour férié, alors celle-ci sera fixée le jour ouvré précédent. Sauf accord exprès de la société de gestion, toute demande de retrait reçue après 12 heures à la Date de Centralisation sera automatiquement présentée à la Date de Centralisation suivante.

La demande de retrait exprimée au sein du Bulletin de Retrait revêt un caractère irrévocable dès la Date de Centralisation.

b) Détermination de la Valeur de Retrait

Les demandes de retrait acceptées par la société de gestion à la Date de Centralisation seront exécutées sur la base de la prochaine Valeur Liquidative déterminée conformément à l'article 10 des statuts (la « **Valeur de Retrait** ») (soit à cours inconnu).

Cette Valeur de Retrait par part est fixée par la gérance sur la base de la Valeur Liquidative de la part diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais exceptionnels directement liés au retrait, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit et qui pourraient être mis à la charge de la Société.

c) Communication de la Valeur de Retrait

La gérance communiquera à tout associé retrayant, au plus tard à la Date de Diffusion, et ce par tous moyens, y compris par email ou tout support durable, la Valeur de Retrait par part, ainsi que le nombre de parts rachetées et la contrevaletur en euros correspondant à sa demande de retrait.

d) Délai de règlement des retraits

Sous réserve des cas de suspensions détaillés ci-après, le délai de règlement d'un retrait est de cinq (5) jours ouvrés à compter de la Date de Diffusion de la Valeur Liquidative sur la base de laquelle la demande de retrait a été exécutée.

e) Suspension des retraits

La gérance pourra également décider de suspendre de manière provisoire la faculté pour tout associé de formuler une demande de retrait, dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt de la collectivité des associés le commande.

A partir du moment où la gérance prendra la décision de suspendre les demandes de retrait, la gérance informera, dans un délai de cinq (5) jours ouvrés et par tous moyens, y compris par voie électronique, les associés de l'ouverture de la période de suspension des retraits et des conséquences pratiques qui en découlent.

Toute demande de retrait qui serait reçue durant la période de suspension des retraits serait considérée comme nulle. En conséquence, une nouvelle demande de retraits devra être formulée par les associés à l'issue de la période de suspension.

La gérance informera les associés par tous moyens, y compris par voie électronique, de la fin de la période de suspension des retraits, au maximum dans les cinq (5) jours ouvrés de la fin de ladite période.

ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

9.1 – Augmentation du capital

En dehors des augmentations de capital opérées dans les limites du capital autorisé en application des dispositions de l'article 8.1 ci-dessus, le capital social peut être augmenté par création de part nouvelle, 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 les associés statuant par décision extraordinaire.

9.2 – Réduction du capital

En dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum en application des dispositions de l'article 8.2 ci-dessus, le capital social peut être réduit, par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites en vertu d'une décision prise par les Associés statuant par décision extraordinaire.

9.3 - Cas particulier des retraits/souscriptions

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le retrait total ou partiel de ses parts, suivi d'une souscription du même nombre de parts à la même Date de Centralisation.

Les bulletins relatifs respectivement au retrait et à la souscription subséquente sont alors envoyés conjointement à la gérance avant 12 heures au plus tard à ladite Date de Centralisation.

Les opérations de retrait/souscriptions ne sont pas soumises au droit d'entrée mentionné au paragraphe b) de l'Article 8.2 ci-avant.

ARTICLE 10 – CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

10.1 – Périodicité de calcul de la Valeur Liquidative et diffusion aux associés

La Valeur Liquidative des parts sociales de la Société, est arrêtée le vendredi de chaque semaine (la « **Date d'Arrêté de la Valeur Liquidative** »).

La Valeur Liquidative des parts sociales ainsi déterminée est mise à la disposition des associés au plus tard à 12 heures le mercredi suivant la Date d'Arrêté de la Valeur Liquidative (la « **Date de Diffusion** ») par email ou par tout support durable. En cas de présence d'un jour férié entre la date d'Arrêté de la Valeur Liquidative et la Date de la Diffusion, la Date de Diffusion est reportée au premier jour ouvré suivant.

Etant entendu qu'un jour ouvré pour les besoins des présents statuts s'entend de tout jour, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France. De même, les horaires mentionnés dans les présentes s'entendent heure de Paris.

La gérance est responsable en dernier ressort de l'évaluation correcte des actifs de la Société ainsi que du calcul et de la diffusion de la Valeur Liquidative des parts sociales, nonobstant l'intervention éventuelle d'experts tiers dans le processus de valorisation.

10.2 – Règles de calcul de la Valeur Liquidative

Cette Valeur Liquidative des parts sociales sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la formule de calcul suivante :

$$\text{ACTIF NET REEVALUE} = (K + A + VM + F)$$

CAPITAUX PROPRES	K
Capital social	
(+) Primes liées au capital	
(+) Réserves	
(+/-) Report à nouveau *	
(+/-) Résultat de la période *	
(-) Acomptes sur dividendes	
PLUS OU MOINS-VALUES LATENTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	A
PLUS OU MOINS-VALUES LATENTES SUR VALEURS MOBILIERES	VM
ETALEMENT DES FRAIS ET DROITS	F

(*) *incluant les frais d'acquisition liés aux opérations d'investissement sur actifs immobiliers*
D'une manière générale, les actifs immobilisés et les valeurs mobilières acquis à titre onéreux par la Société sont comptabilisés à leur coût d'acquisition hors droits et frais. Les frais d'acquisition liés aux opérations d'investissement (tels que définis dans les Caractéristiques Détaillées de la Société) sont comptabilisés en charges et sont donc inclus dans le résultat de la période, puis pour les exercices postérieurs à l'acquisition, dans le report à nouveau.

10.2.1 – Plus ou moins-values latentes sur actifs immobilisés

Les actifs immobilisés acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente hors droits et frais.

Les immeubles détenus en direct sont comptabilisés par composant, et font l'objet d'un amortissement, dont la durée dépend du type de composant.

Les plus ou moins-values latentes sur actifs immobilisés correspondent à l'écart existant entre la valeur nette comptable des actifs sociaux (après amortissements pour les immeubles détenus en direct), et l'évaluation desdits actifs selon les règles définies ci-après en fonction de la nature des actifs concernés.

Règles d'évaluation des actifs immobilisés

a) Pour les immeubles

Les immeubles détenus directement sont évalués par la gérance à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par un expert immobilier indépendant désigné par la gérance sur la base de ses compétences professionnelles (l'"**Expert Immobilier**").

L'Expert Immobilier procède à une expertise à minima quinquennale et à des actualisations à minima trimestrielles.

Les expertises sont réalisées, après visite de chaque bien, et les actualisations sont effectuées sur pièces, sans nouvelle visite.

La gérance peut retenir une évaluation différente, actif par actif, lorsqu'elle estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs d'expertises et sa propre appréciation du marché immobilier et de sa connaissance de l'actif.

b) Pour les SCPI

Les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété seront valorisées à leur Valeur de Retrait en vigueur, établie conformément à la réglementation applicable au SCPI, ou estimées sur la base des dernières expertises. Les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété seront valorisées au dernier prix d'exécution connu.

La valeur de réalisation des parts de SCPI sera majorée des "coupons courus" des SCPI, sur la base de la distribution prévisionnelle du trimestre en cours, communiquée à la gérance par les sociétés de gestion des SCPI.

Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13 du dividende prévisionnel du trimestre.

c) Pour les OP(P)CI

Les parts ou actions d'OP(P)CI sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue à la date de l'arrêté, établie conformément à la réglementation applicable aux OP(P)CI, et diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui restera acquise à (aux) OP(P)CI concerné(s).

Si une distribution ou un appel de fonds intervient entre la publication de deux valeurs liquidatives de l'OP(P)CI, la valeur de l'OP(P)CI est évaluée à la dernière Valeur Liquidative connue de l'OP(P)CI, retraitée du montant de cette distribution ou de cet appel de fonds.

d) Pour les autres sociétés immobilières non cotées

Les autres parts ou actions de sociétés immobilières non cotées, contrôlées ou non, françaises ou étrangères, seront évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue. Les actifs immobiliers détenus par ces sociétés devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert immobilier ou d'une actualisation de celle-ci.

Si une distribution ou un appel de fonds intervient entre le calcul de deux actifs nets réévalués, l'actif net réévalué de la société immobilière non cotée sont évaluées au dernier actif net réévalué connu, retraité du montant de cette distribution ou de cet appel de fonds.

10.2.2 – Plus ou moins-values latentes sur valeurs mobilières

Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé ainsi que les parts ou actions de sociétés immobilières cotées, sont évaluées au dernier cours de clôture connu.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue.

Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé, et les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués par un expert à leur valeur probable de négociation.

10.2.3 – Etalement des frais et droits

La gérance constatera un étalement destiné à faire supporter aux investisseurs entrants leur quote-part de frais liés à l'acquisition et au financement des actifs immobiliers tels que défini à l'article 21.2. Cet ajustement consiste à :

- Etalement de manière linéaire sur 10 ans les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition, commissions de souscription versées dans le cadre d'investissements réalisés par la Société ainsi que les frais de constitution supportés par la Société pour certains investissements ;
- Etalement de manière linéaire sur la durée de l'emprunt, les frais afférents aux financements et refinancements bancaires ou non bancaires (i) des acquisitions d'actifs immobiliers, détenus en direct ou en indirect, (ii) des actifs immobiliers gérés, (iii) des travaux et opérations de développement des actifs immobiliers gérés, ou (iv) adossés directement ou non à des actifs de la Société (ex : financements *corporate* ou facilités de trésorerie).

Cas des actifs en cours de cession : Lorsqu'un engagement de vendre a été conclu par la Société et qu'il est hautement probable que la vente se réalise, l'actif immobilier est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés. Le solde des frais liés à l'acquisition de cet actif immobilier ou à son financement restant à étaler est réintégré dans la Valeur Liquidative.

ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES DES PARTS SOCIALES

11.1. Il ne sera créé aucun titre représentatif des parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social, en ce compris les émissions de parts réalisées conformément aux présentes, ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Un extrait ou une copie desdits actes, certifiés par la gérance, pourront être délivrés à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

11.2. Chaque part sociale confère un droit égal dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans la répartition du boni de liquidation.

11.3. Chaque part sociale donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

11.4. 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.

11.5. Sauf convention contraire signifiée à la Société, en cas de démembrement de la propriété de parts sociales, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant les décisions collectives relatives à l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

Mais dans tous les cas, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit d'assister à toutes les assemblées.

11.6. 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 la collectivité des associés.

11.7. Les parts sociales ne sont pas représentées par des titres négociables. Elles pourront servir de support d'unités de compte de contrats d'assurance sur la vie, de contrats d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle ou de capitalisation.

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

12.1. Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé établi conformément aux dispositions légales applicables. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil ou par inscription du « transfert » sur le registre des associés tenu par la Société. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées. Le dépôt peut être effectué par voie électronique.

12.2. Les parts sociales sont librement cessibles entre les associés, à des entités du groupe d'appartenance de l'un des associés à la condition que ces derniers notifient préalablement à la société de gestion le projet de cession moyennant un délai de dix (10) jours ouvrés.

Les parts sociales ne sont cessibles à des tiers étrangers à la Société qu'avec le consentement des associés statuant par décision extraordinaire.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts sociales doit en faire la notification à la gérance et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant l'identité du futur cessionnaire, le nombre de parts à céder et le prix offert, ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

La gérance doit, dans les quinze jours calendaires qui suivent la réception de la notification du projet de cession, convoquer les associés en assemblée à l'effet de statuer sur la demande d'agrément ou consulter sans délai les associés par écrit pour se prononcer sur la demande d'agrément et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article.

La gérance notifie dans les 8 jours le résultat du vote ou de la consultation écrite à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception.

Si le cessionnaire est agréé, la cession doit être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification d'agrément, conformément aux conditions visées dans ladite notification.

Si l'agrément est refusé, la gérance est tenue, dans les quinze jours suivant ce refus, d'inviter par écrit les associés à se porter acquéreurs des parts sociales dont la cession est envisagée.

En cas de demandes excédant le nombre de parts sociales offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si les demandes d'achat des associés sont inférieures au nombre de parts sociales offertes ou si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut, par décision extraordinaire des associés autres que le cédant, soit faire acquérir les parts sociales qui n'ont pas trouvé d'acquéreur par un tiers, soit procéder elle-même au rachat desdites parts sociales en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de désaccord des parties sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts sociales alors même que le prix adopté par l'expert serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

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

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

12.3. Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- aux échanges ;
- aux apports en Société ; et
- aux fusions, scissions et partages.

Il est stipulé que seuls le ou les acquéreurs auront droit à la totalité des dividendes afférents à la période courue depuis la clôture du dernier exercice précédant la transmission de parts sociales jusqu'au jour de la signature de l'acte opérant le transfert de parts sociales.

12.4. En cas de nantissement des parts sociales, il sera fait application des dispositions des articles 1867 et 1868 du Code civil.

ARTICLE 13 – REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

13.1. 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 pourra demander la dissolution judiciaire de la Société.

13.2. 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 personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

TITRE III

LES ASSOCIES

ARTICLE 14 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les associés pourront verser des sommes en compte courant. Les conditions et les délais de remboursement de ces sommes, la fixation des intérêts etc., seront arrêtés d'un commun accord entre la gérance et les associés.

ARTICLE 15 – DROITS DES ASSOCIES

15.1. Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.

15.2. Les associés peuvent prendre connaissance des livres et documents sociaux et recevoir des explications sur la gestion sociale dans les formes et conditions prévues par les articles 1855 du Code civil et l'article 48 du décret du 3 juillet 1978.

15.3. Conformément à l'article 39 du décret du 3 juillet 1978, chaque associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

ARTICLE 16 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans ses rapports avec ses coassociés et avec les tiers, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts sociales qu'il possède.

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

ARTICLE 17 – PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Un associé perd sa qualité en cas d'exercice du droit de retrait, en application de l'article 1869 du Code civil ou encore en cas de liquidation ou redressement judiciaire. Ses droits sociaux lui sont remboursés dans les conditions énoncées par l'article 1843-4 du Code civil.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 18 – NOMINATION ET REVOCATION DE LA GERANCE

18.1. La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisi ou non parmi les associés, personne morale et désigné par décision collective ordinaire des associés. La Société étant un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, la gérance est confiée à une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers.

À la date des présentes, le gérant est la société OFI INVEST REAL ESTATE, une société anonyme immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 824 539 407, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-17000003.

18.2. Les fonctions de la gérance sont à durée indéterminée. Elles cessent par sa perte d'agrément, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation.

18.3. La démission de la gérance n'a pas à être motivée mais elle doit en informer les associés six mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

La gérance 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'une nouvelle gérance.

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

ARTICLE 19 – POUVOIRS DE LA GERANCE

19.1. La gérance engage la Société par tous actes entrant dans l'objet social tant vis à vis des associés que des tiers.

19.2. Dans l'hypothèse où la gérance est composée d'une pluralité de membres, chacun de ceux-ci a pouvoir vis à vis des tiers pour engager seul la Société et l'opposition formée par l'un des gérants aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

19.3. La gérance peut, sous sa responsabilité, conférer une délégation de pouvoirs pour une opération déterminée.

ARTICLE 20 – FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SOCIETE

Les frais supportés par la Société, incluant notamment les frais de fonctionnement et de gestion sont détaillés dans les Caractéristiques Détaillées de la Société.

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,2% HT par an de l'actif brut de la Société.

ARTICLE 21 - CARACTERISTIQUES DETAILLEES

Le gérant a établi les Caractéristiques Détaillées de la Société. Cette documentation sera fournie dans le cadre de la commercialisation de la Société en tant que support d'investissement.

Le gérant a tous pouvoirs pour y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la Société.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 22- COMPETENCE DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

La collectivité des associés exerce les attributions qui lui sont conférées par les lois et règlements et par les statuts.

Notamment, elle nomme et révoque la gérance et fixe la rémunération de celle-ci.

Elle se prononce sur l'agrément des cessions de parts sociales.

Elle approuve les comptes, statue sur l'affectation des bénéfices et délibère sur toutes les questions qui lui sont soumises par la gérance ou les associés.

Elle modifie les statuts dans toutes leurs dispositions. Toutefois, sont opérées par la gérance, les modifications statutaires imposées par les dispositions législatives ou réglementaires obligatoires, ainsi que celles résultant du transfert, dans le même département ou un département limitrophe, du siège social.

ARTICLE 23 – NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES

23.1. Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant agrément de nouveaux associés à l'occasion de la cession des parts sociales ou emportant modification des statuts.

23.2. Sont qualifiées d'ordinaires toutes les autres décisions des associés.

ARTICLE 24 – FORME DES DELIBERATIONS

Les décisions prises par les associés 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 25 – ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale des associés est réunie dans les formes et délais prévus aux articles 40 et 41 du décret du 3 juillet 1978.

Les associés doivent prendre une décision collective au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice pour se prononcer sur le rapport d'ensemble de la gérance et approuver les comptes.

Ils peuvent en outre prendre toutes autres décisions collectives à toute époque de l'année.

L'assemblée générale peut se réunir sur convocation verbale et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

La gérance prend l'initiative de la convocation de l'assemblée générale des associés.

En outre, tout associé non-gérant, peut à tout moment exiger de la gérance qu'elle provoque une décision collective sur un sujet déterminé. La gérance doit alors l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou procéder à une consultation écrite des associés. En cas de refus ou d'inertie de la gérance, l'associé peut, après un délai d'un mois à compter de sa demande, soit convoquer lui-même l'assemblée générale, soit s'adresser au Président du tribunal judiciaire territorialement compétent qui statuera en référé afin d'obtenir la désignation d'un mandataire qui devra provoquer la délibération des associés.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé, par un membre de la gérance ou par toute personne de son choix.

L'assemblée générale est présidée par la gérance ou par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et tous les associés présents ou représentés.

ARTICLE 26 – CONSULTATION ECRITE

Il est procédé aux consultations écrites des associés, dans les conditions stipulées à l'article 42 du décret du juillet 1978. Les votes exprimés plus de quinze jours après la consultation ne sont pas reçus. Dans ce cas, la gérance 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 ou par courrier électronique. Tout associé n'ayant pas répondu au plus tard 25 jours après la date d'envoi de la lettre est considéré comme s'étant abstenu.

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 27 – PROCES-VERBAUX

Les actes et procès-verbaux d'assemblées constatant les décisions sociales sont établis et conservés, conformément aux articles 44 à 47 du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 28 – DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Toute décision ordinaire peut être prise lorsque des associés, possédant plus de la moitié du capital social, sont présents ou représentés à une assemblée générale ou ont exprimé un vote lors d'une consultation écrite.

A défaut, la décision est soumise à une nouvelle assemblée générale ou fait l'objet d'une nouvelle consultation écrite et peut être prise, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par écrit

La décision est prise à la majorité des voix exprimées.

ARTICLE 29 – DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Toute décision extraordinaire peut être prise lorsque des associés, possédant au moins les trois quarts du capital social sont présents ou représentés à une assemblée générale ou ont exprimé un vote lors d'une consultation écrite.

A défaut, la décision est soumise à une nouvelle assemblée générale ou fait l'objet d'une nouvelle consultation écrite et peut être prise si des associés possédant au moins la moitié du capital social sont présents ou représentés.

La décision est prise à la majorité des trois-quarts des voix exprimées.

Par exception, les décisions modifiant les dispositions statutaires relatives à la forme ou l'objet de la Société, ou la répartition des pertes et bénéfices, doivent être prises à l'unanimité des associés. Il en est de même des décisions statuant sur l'agrément d'un nouvel associé.

TITRE VI

COMPTABILITE

ARTICLE 30 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 31 – COMPTES SOCIAUX

La gérance tient une comptabilité régulière des opérations et dresse, à la fin de chaque exercice, la situation comptable de la Société.

ARTICLE 32 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges, y compris tous amortissements et provisions, constituent le résultat net de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report à nouveau bénéficiaire. Il est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales qu'ils possèdent.

Les pertes de l'exercice sont affectées au report à nouveau.

En cours d'exercice, la gérance peut décider la distribution d'un ou plusieurs acomptes sur dividendes pour autant que cet ou ces acomptes soient inférieurs au montant du résultat acquis à la date du paiement de cet acompte qui viendra s'imputer sur le montant de la distribution définitive.

L'assemblée générale devra prendre acte et valider la distribution définitive ainsi que les acomptes déjà versés lors de l'approbation des comptes sociaux annuels.

Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable annuel serait inférieur à la somme des acomptes versés trimestriellement, les associés reverseront le trop-perçu dans un délai de 30 jours calendaires à dater de l'assemblée générale statuant sur les comptes sociaux annuels.

TITRE VII

COMMISSAIRE AUX COMPTES-DEPOSITAIRE

ARTICLE 33 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant le cas échéant, sont nommés par l'assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Leurs fonctions s'exercent dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

Toutefois, le commissaire aux comptes nommé par l'assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

En dehors des missions spéciales que leur confère la loi, les commissaires aux comptes procèdent à la certification des comptes annuels telle qu'elle est prévue par la loi.

ARTICLE 34 – DEPOSITAIRE

Le dépositaire est désigné par la gérance.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la gérance.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la gérance. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la gérance, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

TITRE VIII

DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS

ARTICLE 35 – DISSOLUTION

La Société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

La collectivité des associés peut également, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Par ailleurs, s'il y a réunion de toutes les parts sociales en une seule main et qu'aucune régularisation n'est intervenue dans le délai d'un an, la Société encourt la dissolution, conformément aux dispositions légales évoquées à l'article 13 des présentes.

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment la dissolution, le règlement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit, sauf lorsqu'elle intervient suite à la transmission universelle du patrimoine de la Société. La personnalité morale de la Société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation jusqu'à l'expiration de celle-ci.

ARTICLE 36 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE

Il est procédé à la liquidation dans les formes et conditions prévues par les articles 1844-8 et 1844-9 du Code civil et les articles 9 à 12 du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 37 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre les associés et la Société au sujet des affaires sociales, seront soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 38 – PUBLICITE- POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

ARTICLE 39 - CONVENTION DE PREUVE

Conformément à l'article 1368 du Code civil, les signataires des présents statuts (ci-après les « Signataires ») entendent fixer les règles relatives aux preuves recevables entre elles en cas de litige et à leur force probante. Les dispositions qui suivent constituent ainsi la convention de preuve passée entre les signataires, lesquels s'engagent à respecter le présent article.

Les Signataires s'engagent à accepter qu'en cas de litige :

- les éléments d'identification, les fichiers de preuve, certificats et les signatures électroniques soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données, des consentements et des faits qu'ils contiennent ainsi que des signatures et procédés d'authentification qu'ils expriment ;
- les marques de temps soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données et des faits qu'elles contiennent.

Les Signataires reconnaissent la valeur juridique et la force probante de tous les documents établis, signés et reçus par l'intermédiaire de la plate-forme de signature utilisée pour la signature des présents statuts ainsi que des enregistrements effectués et conservés par le prestataire de service de confiance d'archivage électronique.