

**AMDG Remploi 2**  
Société par actions simplifiée  
au capital de 152.000 euros  
Siège social : 120, rue Masséna  
909 170 888 RCS Lyon



**NOTICE D'INFORMATION DU FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF  
SOUS FORME DE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE  
DEDIE A DES INVESTISSEURS FRANÇAIS, QUI  
INVESTISSENT AU MOINS CENT MILLE EUROS (100.000 €) DANS LA  
SOCIETE**

**REALISEE EN DATE DU 29 MARS 2022**

**AVERTISSEMENT**

**L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS A AUTORISE LA SOCIETE DE GESTION A COMMERCIALISER LES ACTIONS DE LA SOCIETE EXCLUSIVEMENT EN FRANCE A COMPTER DU 27 DECEMBRE 2021. LES TITRES FINANCIERS DE LA SOCIETE SONT OFFERTS EXCLUSIVEMENT A DES INVESTISSEURS PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES DONT LA SOUSCRIPTION INITIALE EST SUPERIEURE OU EGALE A 100.000 EUROS (HORS DROITS D'ENTREE EVENTUELS), SOUS RESERVE DE CE QUI EST PRECISE CI-APRES.**

## AVERTISSEMENT

La société AMDG Remploi 2 (la « **Société** ») est un fonds d'investissement alternatif (FIA) au sens de l'article L. 214-24 du Code monétaire et financier (« **CMF** ») constitué sous la forme d'une société par actions simplifiée de droit français. En tant que FIA et plus précisément d'« Autre FIA », tel que visé par le III de l'article L. 214-24 du CMF, la Société est gérée par une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), à savoir Asset Management Data Governance (la « **Société de Gestion** » ou « **AMDG** ») et ses actifs sont conservés par un dépositaire, à savoir Société Générale (le « **Dépositaire** » ou « **Société Générale** »).

La Société de Gestion a établi, pour le compte de la Société, la présente notice d'information (la « **Notice** ») afin de présenter aux associés potentiels (les « **Investisseurs** ») les caractéristiques et objectifs de la Société ainsi que d'un investissement (un « **Investissement** ») dans la Société.

Cette Notice ne constitue pas un document contractuel. Cette Notice est fournie à titre confidentiel et uniquement pour l'information des personnes auxquelles elle est adressée afin qu'elles puissent considérer un Investissement dans la Société. Seuls les documents suivants constituent des documents contractuels : les Statuts de la Société et le bulletin de souscription des actions de catégorie A de la Société (les « **Actions A** ») valablement signé par l'Investisseur et comportant toutes les mentions requises par la réglementation en vigueur.

Cette Notice est la propriété de la Société qui aura le droit d'exiger sa restitution à tout moment. Cette Notice et son contenu ne doivent pas être reproduits ni utilisés, en tout ou en partie, ni divulgués par les destinataires de cette Notice à une tierce personne autre qu'un conseil juridique, financier ou fiscal, sans le consentement écrit préalable de la Société.

Chaque Investisseur dans la Société à qui la Notice a été adressée, en acceptant cet exemplaire de la Notice, s'engage à ne pas en faire de photocopie ou autre copie ni à en divulguer le contenu à une tierce personne autre qu'un conseil juridique, financier ou fiscal qui est lui-même tenu à une obligation de confidentialité, afin d'obtenir leur avis sur cette offre d'investissement. Ces personnes seront soumises aux mêmes obligations de confidentialité prévues dans cette Notice.

Cette Notice est confidentielle et est fournie uniquement à titre indicatif. Elle n'est pas destinée à être, et ne doit pas être, la seule base sur laquelle la décision d'investir est prise. Les Investisseurs doivent fonder leur décision d'investir uniquement sur leur propre étude des caractéristiques de la Société, des conditions de souscription, et des avantages et inconvénients d'un Investissement dans la Société. Le contenu de la Notice ne doit pas être considéré comme étant de la part de la Société, la fourniture de conseils de nature financière, juridique ou fiscale. Chaque Investisseur doit consulter ses propres conseils relatifs aux questions juridiques, fiscales, réglementaires, ou autres concernant l'acquisition, la détention et la cession d'Actions A de la Société.

L'offre d'Investissement (l'« **Offre** »), objet de la Notice, porte sur la souscription d'Actions A.

L'Offre constitue une offre au public au sens des dispositions de l'article L. 411-2-1 du CMF. L'Offre est proposée aux investisseurs conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1, 2° du CMF et de l'article premier, paragraphe 4. d) du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017. L'Offre est réservée à des investisseurs qui souscrivent, les Actions A, qui font l'objet de l'Offre pour un montant total d'au moins cent mille euros (100.000 €) par investisseur conformément aux dispositions précitées. Plus particulièrement, l'Offre est réservée aux personnes physiques ou morales françaises souhaitant investir au moins cent mille euros (100.000 €) dans la Société (hors droits d'entrée éventuels).

L'attention des Investisseurs est donc attirée sur le fait que :

- l'Offre ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF, et
- la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne peut être réalisée que sous réserve de la réglementation applicable.

Il est également précisé qu'un Investissement dans la Société n'a fait l'objet d'aucune autorisation, agrément, vérification ou avis par aucune autorité réglementaire française ou étrangère, y compris l'AMF, et que par ailleurs,

L'AMF n'a pas vérifié ni confirmé les informations contenues dans cette Notice. La Société de Gestion a uniquement obtenu de l'AMF l'autorisation de commercialiser les Actions A de la Société en France.

Un Investissement dans la Société peut comporter des risques significatifs du fait, entre autres, de la nature des investissements que la Société envisage de réaliser. Il ne peut donc y avoir aucune assurance que le taux de rendement attendu de l'Investissement dans la Société puisse être atteint ou même que la Société puisse, à son terme, restituer aux Investisseurs le montant du capital qu'ils ont versé. Les Investisseurs doivent donc posséder les capacités et les moyens financiers d'accepter les risques et l'absence de liquidité qui sont les caractéristiques des investissements décrits dans cette Notice. De plus, les Investisseurs doivent être préparés à supporter ces risques à long terme. De même, de tels investissements peuvent être difficiles à évaluer, à la hausse comme à la baisse.

Les Investisseurs doivent donc étudier avec attention les facteurs de risques mentionnés dans la Notice afin de déterminer si un Investissement dans la Société correspond à leurs objectifs d'investissements et est adapté à leur situation.

Les Investisseurs sont invités à étudier avec attention les aspects fiscaux concernant leur Investissement dans la Société, et notamment ceux décrits dans la présente Notice.

L'attention des Investisseurs est également attirée sur le fait que la Société est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (SAS) de droit français dont la durée de vie est de cinq (5) ans suivant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Lyon (prorogeable deux (2) fois un (1) an), prenant donc fin au plus tard en principe le 13 janvier 2029. Pendant toute cette durée, les Investisseurs ne pourront pas exiger de la Société qu'elle rachète leurs Actions A. Par conséquent, sauf à trouver un acquéreur à leurs Actions A, les Investisseurs pourraient devoir conserver leur investissement dans la Société jusqu'au 13 janvier 2029 au plus tard. Enfin, pour permettre à certains actionnaires personnes physiques intéressés par le régime prévu par les dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (ci-après « **CGI** »), de bénéficier du dispositif de report d'imposition dans le cadre d'opérations d'apport-cession éligibles, les Investisseurs « personnes morales » concernées devront notamment conserver leurs Actions A pendant au moins un (1) an (d'autres conditions devant être également respectées).

La Notice a été établie sur la base de la réglementation en vigueur au 29 mars 2022. La réglementation et les textes concernés sont susceptibles d'être modifiés à l'avenir.

# **SOMMAIRE**

## **I. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ**

- (A). Présentation générale de la Société
- (B). Organisation et fonctionnement de la Société

## **II. INFORMATIONS CONCERNANT L'INVESTISSEMENT**

- (A). Les instruments financiers offerts
- (B). Commercialisation de l'Offre
- (C). Aspects fiscaux concernant les investisseurs
- (D). Frais ponctuels et récurrents
- (E). Facteurs de risques
- (F). Valorisation des Actifs
- (G). Affectation du résultat

## **III. ANNEXES**

ANNEXE 1 – Statuts de la Société

ANNEXE 2 – Bulletins de souscription des Actions A (« personnes morales » et « personnes physiques »)

ANNEXE 3 – Tableau d'informations mises à la disposition des Investisseurs

*Les termes commençant par une majuscule, non expressément définis dans la Notice, auront la même signification que celle qui leur est attribuée dans les statuts de la Société (les « Statuts »).*

# **I. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ**

## **(A) PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ**

### **1. La Société**

La Société est une société par actions simplifiée, ayant son siège social sis 120, rue Masséna – 69006 Lyon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 909 170 888.

Elle a été constituée le 11 janvier 2022 par l'associé fondateur, la société AMDG, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 120, rue Masséna – 69006 Lyon et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 822 396 040.

La Société a un capital de cent-cinquante-deux mille euros (152.000 €), composé d'une Action A et de cent cinquante-et-une (151) actions de catégorie B (les « **Actions B** »), de mille euros (1.000 €) de nominal chacune, libérées intégralement.

La Société pourra émettre d'autres Actions A et des Actions B, de mille euros (1.000 €) de nominal, soumises aux dispositions légales ainsi qu'aux dispositions statutaires applicables aux actions concernées.

La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) et, plus précisément un « Autre FIA » au sens du III de l'article L. 214-24 du CMF.

### **2. Lieu où se procurer la documentation de la Société (y compris dernière valeur liquidative, information sur les performances passées)**

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion soit gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion [www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr), au sein d'un espace dédié, ou sur simple demande de l'Investisseur auprès de :

#### **ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE**

120, rue Masséna – 69006 Lyon

Téléphone : 04 81 91 98 01

E-mail : [mbo@am-dg.fr](mailto:mbo@am-dg.fr)

A l'attention de : Direction du Middle et Back Office

### 3. Répertoire

<b>Société de Gestion</b>	<p><b>ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE (AMDG)</b>, société par actions simplifiée dont le siège social est situé sis 120 rue Masséna – 69006 Lyon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 822 396 040 et agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'AMF sous le numéro GP-17000010.</p> <p>La Société étant un « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24, III du CMF, la gestion de son portefeuille et de ses risques est assurée par la Société de Gestion selon les termes et conditions d'une convention de gestion ayant été conclue entre la Société et la Société de Gestion. La Société de Gestion a notamment la responsabilité d'identifier, d'évaluer et de décider des investissements, des cessions et des désinvestissements de la Société. Elle agit en toutes circonstances pour le compte des Investisseurs de la Société.</p> <p><u>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat</u> : la Société de Gestion est également en charge de la tenue du passif et de la valorisation de la Société.</p>
<b>Dépositaire</b>	<p><b>SOCIETE GENERALE</b>, société anonyme dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann – 75009 Paris et immatriculée au registre du commerce et de sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222.</p> <p>Le Dépositaire s'assure notamment de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.</p> <p>En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.</p>
<b>Expert-comptable</b>	<p><b>KPMG AUDIT RHONE-ALPES AUVERGNE</b>, société par actions simplifiée dont le siège social est sis 51, rue de Saint-Cyr – 69009 Lyon et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 512 802 828.</p> <p>L'expert-comptable assure notamment la révision des comptes annuels de la Société.</p>
<b>Commissaire aux comptes</b>	<p><b>SECA FOREZ</b>, société par actions simplifiée, dont le siège social est sis 7, rue de l'Artisanat (Immeuble le Parc de Villars) – 42390 Villars, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 778 149 716.</p> <p>Le commissaire aux comptes effectue notamment les diligences et contrôles prévus par la loi et certifie, chaque fois qu'il y a lieu, la sincérité et la régularité des comptes et des indications de nature comptable contenues dans le rapport de gestion.</p> <p>Il est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'AMF certains faits concernant la Société dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature par exemple à constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à la Société et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine de la Société.</p>

## **(B) ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

### **1. La gouvernance**

La Société est gérée et administrée par un Président, qui représente la Société à l'égard des tiers.

Depuis sa constitution, le Président de la Société est la société AMDG.

### **2. Objet**

Conformément à l'article 2 des Statuts de la Société, la Société est un « Autre FIA » au sens du III de l'article L. 214-24 du CMF qui a pour objet, conformément aux prescriptions de l'article 150-0 B ter, I, 2° c) du CGI, telles que commentées par la doctrine administrative de l'administration fiscale publiée au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts, de souscrire à hauteur d'au moins quatre-vingt-dix pour cent (90%) de son actif brut comptable, des titres de capital de sociétés répondant principalement à la définition de PME et qui :

- exercent une activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du CGI, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exclusion des activités de gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier ;
- sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France ;
- détiennent leur siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et
- ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé d'instruments financiers français ou étranger ou sur un marché organisé non réglementé d'instruments financiers d'un Etat qui n'est pas partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

### **3. Politique d'investissement de la Société**

La Société a pour objectif d'offrir indirectement à ses Investisseurs une perspective de plus-value sur un patrimoine immobilier principalement constitué d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France et de générer des revenus locatifs additionnels.

La stratégie d'investissement de la Société consiste à rechercher des opportunités d'investissement, à négocier les acquisitions, à créer de la valeur par des aménagements (travaux, extension, changement de destination...) et à mettre, le cas échéant, ces biens en location et à les céder dans les meilleures conditions financières.

A cet effet, la Société aura notamment vocation :

- à constituer et à gérer un patrimoine à vocation principalement immobilière composé notamment de valeurs mobilières donnant ou non accès au capital de sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière et de tout titre financier de société détenue pour les besoins de l'acquisition indirecte d'un immeuble,
- à titre accessoire, la constitution et la gestion d'un portefeuille de titres composés d'OPCVM et/ou de FIA européens monétaires et obligataires et d'instruments du marché monétaire dont l'horizon de liquidité est essentiellement inférieur à 3 mois, nécessaire à la gestion de la trésorerie courante.

Plus généralement, la Société pourra réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières permettant la réalisation de la stratégie d'investissement décrite ci-dessus sous réserve des limites du programme d'activité de la Société de Gestion et que ces opérations entrent dans l'objet de la Société tel que reproduit dans la rubrique (B) (2) (*Objet*) de la partie I ci-dessus.

La Société pourra réaliser ses investissements via des opérations de co-investissement avec d'autres Fonds Gérés (tel que ce terme est défini ci-après). Dans ce cas, ces investissements seront réalisés notamment conformément aux règles précisées au point 6.2 ci-dessous.

Il est également précisé que, la Société de Gestion pourra, sous réserve de la réglementation applicable à la Société de Gestion et à la Société et des limites du programme d'activité de la Société de Gestion, en vue de couvrir et préserver les actifs de la Société, faire investir la Société dans des instruments financiers à terme ou optionnels (dont des warrants), de gré à gré simples ou négociés sur un marché afin de couvrir d'éventuels risques de change, de variation de cours (risque actions) ou de taux, si la Société venait à être investie dans des actifs présentant ce type de risque.

La constitution de ce patrimoine se fera principalement par la levée de fonds et le recours à l'emprunt selon la stratégie de financement décrite ci-dessous.

### **3.1. Restrictions d'investissement**

Sauf en début ou fin de vie de la Société, aucun investissement par la Société dans une même entité ne pourra représenter plus de quinze pour cent (15%) du montant total des investissements de la Société au dernier jour de la période d'investissement.

### **3.2. Stratégie de financement et garanties**

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès d'établissements de crédit. Les emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'actifs répondant à sa stratégie d'investissement.

Par ailleurs, à compter de la date de création de la Société, et tout au long de sa vie statutaire, la Société respectera un ratio d'endettement bancaire total maximal de quatre-vingt pour cent (80%) du prix de revient (y compris le coût des éventuels travaux) pour chaque actif immobilier indirectement détenu.

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

Dans le cadre des emprunts souscrits, la Société pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, dans la limite de cent pour cent (100%) de l'actif net de la Société et pour une durée n'excédant jamais la durée de la Société et à la condition que le montant des engagements correspondants de la Société soit déterminé ou déterminable. La Société de Gestion met à la disposition des Investisseurs une liste de ces engagements indiquant leur nature et leur montant.

## **4. Décisions d'investissement, de réinvestissement et de désinvestissement**

La Société de Gestion décide des investissements, des réinvestissements et des désinvestissements de la Société.

## **5. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

Les Actions A sont réservées aux personnes physiques ou morales françaises souhaitant investir au moins cent mille euros (100.000 €) dans la Société (hors droits d'entrée éventuels).

Il est précisé que, compte tenu de la politique d'investissement de la Société, les Actions A peuvent notamment être souscrites par des personnes morales françaises dont les personnes physiques résidents fiscaux français qui les contrôlent souhaitent bénéficier (sous réserve du respect des conditions applicables) du régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du CGI en cas d'opérations d'apport-cession de titres.



## **6. Règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêts**

Des situations de conflits d'intérêts peuvent naître en raison, *inter alia*, a) de l'appartenance de la Société de Gestion à un groupe de sociétés comprenant des sociétés actives dans le domaine de l'immobilier (les « **Sociétés Liées** ») et b) du fait que la Société de Gestion gère d'autres fonds d'investissement (les « **Fonds Gérés** ») lesquels peuvent avoir une politique d'investissement similaire à celle de la Société ou susceptible de recoupements avec celle de la Société.

Ainsi, et conformément à son programme d'activité, la Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts (*Politique de gestion des conflits d'intérêts en lien avec les filiales, activités immobilières de la holding VRH*). Ces procédures sont adressées dans les meilleurs délais sur simple demande écrite de l'Investisseur auprès de :

### **ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE**

120, rue Masséna – 69006 Lyon

Téléphone : 04 81 91 98 01

A l'attention de : Direction du Middle et Back Office

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion est informé de manière systématique et sans délai de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts. Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de Gestion et de son programme d'activité.

#### **6.1 Identification et gestion des conflits d'intérêts avec les Sociétés Liées**

Dans le cadre de la gestion de la Société par la Société de Gestion, la Société de Gestion et/ou des Sociétés Liées pourraient être amenées à fournir différentes prestations de services à la Société et/ou aux sociétés du portefeuille de la Société. Néanmoins, toutes ces situations font l'objet d'un encadrement précis conformément à la procédure de gestion des conflits d'intérêts en vigueur au sein de la Société de Gestion visée ci-dessus.

Le rapport annuel de la Société comprendra une liste des entités (parmi la Société de Gestion et/ou les Sociétés Liées) qui, au cours de l'exercice ont fourni des prestations de services à la Société et/ou aux sociétés du portefeuille de la Société, avec le détail des honoraires et frais supportés par ces dernières.

#### **6.2 Identification et gestion des conflits d'intérêts avec les autres Fonds Gérés par la Société de Gestion**

##### **(a) Règles d'allocation des investissements**

A la date d'immatriculation de la Société, la Société de Gestion gère et/ou conseille d'autres Fonds Gérés notamment les sociétés par actions simplifiées Appart Invest 3 et AMDG Remploi dont les périodes d'investissement n'ont pas pris fin.

Par ailleurs, postérieurement à la date d'immatriculation de la Société, la Société de Gestion pourra être amenée à constituer, gérer et/ou conseiller plusieurs autres Fonds Gérés.

Certains des Fonds Gérés peuvent/pourront avoir une politique d'investissement similaire à celle de la Société ou susceptible de recoupements avec celle de la Société comme Appart Invest 3 et AMDG Remploi. A cet effet, tout dossier d'investissement :

- entrant dans la politique d'investissement d'Appart Invest 3 et d'AMDG Remploi, et
- respectant leur seuil de division des risques, à savoir quinze pour cent (15%) de leur capacité finale d'acquisition (effet de levier compris) à la date de l'acquisition projetée, représentant un montant inférieur à vingt-sept millions d'euros (27.000.000 €) par actif pour Appart Invest 3 et vingt-et-un millions d'euros (21.000.000 €) pour AMDG Remploi,

sera analysé en priorité pour le compte d'Appart Invest 3 et/ou d'AMDG Remploi jusqu'à ce que leur période d'investissement prenne respectivement fin. Jusqu'à cette date, un tel dossier d'investissement ne pourra être alloué à la Société, en tout ou partie, que si Appart Invest 3 et/ou AMDG Remploi ne peuvent pas effectuer l'investissement en totalité (au regard notamment des ratios juridiques et/ou fiscaux qui leur sont applicables, de leurs restrictions contractuelles d'investissement, du solde de leur trésorerie disponible, de leur durée de vie, etc.) ou si la Société de Gestion estime qu'il n'est pas dans l'intérêt de leurs investisseurs, tel que raisonnablement déterminé par la Société de Gestion, de réaliser l'investissement en totalité (surexposition à un secteur d'activité, à une zone géographique, etc.). Dans ce cas, la Société pourrait être amenée à co-investir avec Appart Invest 3 et/ou AMDG pour les raisons susvisées, et les co-investissements entre ces entités devront alors être réalisés sous réserve des conditions exposées dans le sous-paragraphe (b) ci-dessous.

*A contrario*, à compter de la date d'immatriculation de la Société, tout dossier d'investissement :

- entrant dans la politique d'investissement de la Société ;
- dont le prix de revient des actifs concernés est compris entre vingt-sept millions d'euros (27.000.000 €) et cinquante-six millions d'euros (56.000.000 €) (par application du seuil visé à la rubrique (B) (3.1) (*Restrictions d'investissement*) de la partie I),

sera analysé en priorité pour le compte de la Société jusqu'à la fin de sa période d'investissement. Jusqu'à cette date, un tel dossier d'investissement ne pourra être alloué à d'autres Fonds Gérés que la Société, en tout ou partie, que si la Société ne peut pas effectuer l'investissement en totalité (au regard notamment des ratios juridiques et/ou fiscaux qui lui sont applicables, de ses restrictions contractuelles d'investissement, du solde de sa trésorerie disponible, de sa durée de vie, etc.) ou si la Société de Gestion estime qu'il n'est pas dans l'intérêt de ses investisseurs, tel que raisonnablement déterminé par la Société de Gestion, de réaliser l'investissement en totalité (surexposition à un secteur d'activité, à une zone géographique, etc.). Dans ce cas, un ou des Fonds Gérés pourraient être amenés à co-investir avec la Société pour les raisons susvisées, et les co-investissements entre ces entités devront alors être réalisés sous réserve des conditions exposées dans le sous-paragraphe (b) ci-dessous.

Autrement dit, et sans préjudice des situations de co-investissement (et co-désinvestissement) décrites ci-dessus, trois situations peuvent se présenter :

- *1<sup>er</sup> situation* : Appart Invest 3 et AMDG Remploi n'ont pas achevé leur période d'investissement ou Appart Invest 3 est totalement investi mais pas AMDG Remploi (ou inversement) : dans ce cas, les investissements dont le montant est inférieur à vingt-et-un millions d'euros (21.000.000€) (ou vingt-sept millions d'euros (27.000.000 €) pour Appart Invest 3) seront en principe alloués à Appart Invest 3 et/ou AMDG Remploi conformément aux règles de gestion de conflits d'intérêts qui leur sont applicables ;
- *2<sup>e</sup> situation* : Appart Invest 3 et AMDG Remploi n'ont pas achevé leur période d'investissement ou Appart Invest 3 est totalement investi mais pas AMDG Remploi (ou inversement) : dans ce cas, les investissements dont le montant est supérieur à vingt-et-un millions d'euros (21.000.000€) (ou vingt-sept millions d'euros (27.000.000 €) pour Appart Invest 3) seront en principe alloués à la Société ;
- *3<sup>e</sup> situation* : Appart Invest 3 et AMDG Remploi ont respectivement achevé leur période d'investissement. Les investissements seront en principe alloués, quel que soit leur montant, à la Société jusqu'au terme de sa période d'investissement.

**(b) Co-investissements de la Société avec des Fonds Gérés (en ce compris Appart Invest 3 et AMDG Remploi)**

La Société pourrait être amenée à réaliser ses investissements (et désinvestissements) en co-investissements (et co-désinvestissements) avec d'autres Fonds Gérés par la Société de Gestion dans les cas visés au (a) ci-dessus.

Dans une telle situation, chaque co-investissement (ou co-désinvestissement) de la Société sera effectué à des termes et conditions équivalentes et de manière concomitante à l'investissement des autres Fonds Gérés, à l'entrée comme à la sortie, tout en prenant en compte les situations particulières et les contraintes de la Société et des autres entités concernées (notamment, situation au regard des ratios réglementaires, soldes de trésorerie disponibles, période de vie des entités concernées, stratégie des entités concernées, opportunité de sortie conjointe, incapacité à

signer une garantie de passif, etc.). La Société et les Fonds Gérés participant à un co-investissement ou à un co-désinvestissement supporteront leur quote-part des dépenses d'investissement et de cession qui n'auront pas été pris en charge par l'entreprise dans laquelle l'opération est réalisée. La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations.

### (c) **Transfert de participations**

De manière générale, la Société de Gestion évite dans la mesure du possible les opérations de transferts de participations/actifs. Lorsqu'elles ne peuvent être évitées, les opérations de transferts de participations ne sont admises que si elles sont justifiées par l'intérêt des investisseurs (du cédant et de l'acquéreur) notamment au regard de leur valorisation.

Dans ce cas, la Société ne pourra (x) céder un investissement à un Fonds Géré ou (y) acquérir un investissement auprès d'un Fonds Géré que si, *a minima* :

- une telle opération de cession ou d'acquisition est faite dans l'intérêt des investisseurs (tant du cédant que de l'acquéreur),
- le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion a été consulté sur cette opération et a donné son accord,
- le Commissaire aux Comptes s'est prononcé sur la valorisation de l'actif cédé ou acquis (selon, le cas).

La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations.

## **7. Les Investisseurs**

La qualité d'Investisseur de la Société appartient aux associés de la Société.

Lors de la constitution de la Société, deux (2) catégories d'actions ont été créées dans les Statuts de la Société, étant précisé qu'une (1) Action A et que cent cinquante-et-une (151) Actions B, de mille euros (1.000 €) de nominal chacune, ont été émises et libérées intégralement.

Les Actions A sont réservées aux investisseurs dits « ordinaires » visés au point 1 (*Les destinataires de l'Offre*) du (B) de la Partie II ci-dessous. Les Actions B sont, quant à elles, réservées à la Société de Gestion, à ses dirigeants et salariés. Conformément aux prescriptions des articles 150-0 A II, 8°, 2 b, du CGI et 41 DGA de l'annexe III du CGI, les Actions B devront à tout moment représenter au moins zéro virgule vingt-cinq pour cent (0,25%) du capital social (libéré et non libéré) de la Société.

La qualité des Investisseurs est contrôlée par la Société de Gestion.

Les droits particuliers attachés aux Actions A et Actions B peuvent être résumés comme suit :

### **7.1. Droits politiques**

La Société met à la disposition des Associés, au siège social et, le cas échéant, leur adresse, dans les délais légaux, tous les documents prévus par la loi en vue de leur permettre d'exercer leurs droits d'information.

Tout Associé a le droit de participer aux décisions collectives relevant de la compétence de l'ensemble des Associés.

Tout Associé titulaire d'une catégorie d'Actions a le droit de participer aux décisions collectives relevant de la compétence des Associés titulaires d'Actions de ladite catégorie.

Tout Associé a autant de voix qu'il possède d'Actions ou en représente, sans aucune limitation, à l'exception des cas prévus par la loi et l'article 12.2 des Statuts.

Conformément à l'article 12.2 des Statuts, les Actions A ne disposent pas de droit de vote sur les décisions collectives portant sur une réduction du capital de la Société par diminution de la valeur nominale des Actions A

qui aurait pour objet d'opérer un remboursement d'apports des titulaires d'Actions A par priorité aux titulaires d'Actions B.

Sous réserve du paragraphe précédent, les décisions collectives des Associés de la Société sont soumises au quorum et aux majorités suivantes.

L'assemblée des Associés ne délibère valablement que si les Associés titulaires d'Actions A et/ou les Associés titulaires d'Actions B, selon le cas, présents ou représentés, ou votant par correspondance, représentent au moins la moitié des droits de vote attachés à l'ensemble des Actions A et/ou des Actions B selon le cas, sur première convocation. Sur seconde convocation, aucun quorum n'est requis.

Les décisions collectives des Associés de la Société sont également soumises à la double majorité suivante :

(a) pour les décisions collectives ordinaires :

- majorité de plus de cinquante pour cent (50%) des Actions A de leurs titulaires présents ou représentés ;
- majorité de plus de cinquante pour cent (50%) des Actions B de leurs titulaires présents ou représentés ;

(b) pour les décisions collectives extraordinaires :

- majorité des deux-tiers (2/3) des Actions A de leurs titulaires présents ou représentés ;
- majorité des deux-tiers (2/3) des Actions B de leurs titulaires présents ou représentés ;

étant précisé que, conformément aux Statuts de la Société, sont qualifiées de « décisions collectives ordinaires », les décisions collectives suivantes :

- approbation des comptes annuels,
- affectation du résultat conformément aux dispositions légales et statutaires,
- approbation des conventions réglementées,
- nomination des commissaires aux comptes,
- modification des règles tenant à la transmission des titres de la Société,
- toute autre décision soumise au vote des Associés qui n'est ni une décision collective extraordinaire, ni une décision collective unanime.

Conformément aux Statuts de la Société, sont qualifiées de « décisions collectives extraordinaires », les décisions collectives suivantes :

- modification des Statuts (à l'exception du transfert du siège social par le Président dans les conditions définies par les Statuts et de la modification des clauses statutaires nécessitant une décision unanime des Associés),
- modification du capital social de la Société par voie d'augmentation, de réduction ou d'amortissement,
- émission de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société autres que des actions,
- modification substantielle de la convention de gestion, visée à l'article 23.1 des Statuts, conclue entre la Société et la Société de Gestion,
- révocation de la Société de Gestion ou résiliation de la convention de gestion, visée à l'article 23.1 des Statuts, conclue entre la Société et la Société de Gestion,

- nomination et révocation d'un Président non statutaire,
- nomination aux fonctions de liquidateur d'une personne autre que le Président en exercice à la date de la dissolution,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif soumis au régime des scissions,
- dissolution anticipée de la Société,
- transformation de la Société en société d'une autre forme qui n'entraîne pas une augmentation des engagements des Associés dès lors que les clauses statutaires qui ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité peuvent subsister sans modification sous la nouvelle forme.

Enfin, conformément aux Statuts de la Société, certaines décisions collectives nécessitent l'accord unanime des Associés (e.g. modification des règles tenant à l'affectation du résultat de la Société).

## 7.2. Droits financiers

Les Investisseurs ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque catégorie d'Actions donne droit à une quote-part des bénéfices, de l'actif social et du produit de liquidation tel que décrit ci-dessous. Chaque Action d'une même catégorie donne droit à une quote-part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente au sein de cette catégorie, sur la quote-part des bénéfices, de l'actif social et du produit de liquidation à laquelle donne droit cette catégorie d'Action.

Les titulaires d'Actions A ont le droit de recevoir un montant égal (i) à leur apport libéré dans la Société (hors droits d'entrée éventuels), (ii) au Hurdle et, au-delà, (iii) à quatre-vingt-cinq pour cent (85%) de la somme des bénéfices distribuables et du boni de liquidation réalisés par la Société, depuis sa création jusqu'à sa liquidation.

Les titulaires d'Actions B ont le droit de recevoir un montant égal (i) à leur apport libéré dans la Société et (ii) à quinze pour cent (15%) de la somme des bénéfices distribuables et du boni de liquidation réalisés par la Société, au-delà du montant correspondant à leur apport libéré dans la Société (hors droits d'entrée éventuels), depuis sa création jusqu'à sa liquidation.

Sans préjudice de l'article 12.8 des Statuts, les droits des titulaires d'Actions A et d'Actions B, tels que définis ci-dessus, s'exerceront lors des distributions effectuées par la Société, selon l'ordre de priorité d'imputation suivant :

- a) en premier lieu, au profit des titulaires d'Actions A et d'Actions B, à concurrence d'une somme égale au montant de leur apport libéré dans la Société (hors droits d'entrée éventuels),
- b) en second lieu, au profit des titulaires d'Actions A jusqu'à ce qu'ils aient reçu un montant égal au Hurdle,
- c) en dernier lieu, le solde des distributions sera réparti entre les titulaires d'Actions A et d'Actions B à hauteur :
  - de quatre-vingt-cinq pour cent (85%) dudit solde à répartir entre les titulaires d'Actions A ; et
  - de quinze pour cent (15%) dudit solde à répartir entre les titulaires d'Actions B.

Au sein de chaque catégorie d'Actions, les distributions sont réparties entre les Actions d'une même catégorie au prorata du nombre d'Actions de cette catégorie détenues.

Conformément à l'article 12.8 des Statuts, il est précisé qu'aucune distribution due aux titulaires des Actions B ne leur sera effectivement versée (i) tant que les titulaires d'Actions A n'auront pas reçu un montant égal à leur apport libéré dans la Société (hors droits éventuels) et (ii), en tout état de cause avant l'expiration d'un délai de cinq (5) ans qui court à compter de la date d'émission des dernières Actions B ouvrant droit aux distributions.

Pour les besoins du présent Article, il est précisé que les termes suivants ont la signification ci-après associée :

- « **Hurdle** » : désigne le droit des titulaires d'Actions A de percevoir une attribution prioritaire, correspondant à un intérêt annuel capitalisé annuellement au 31 décembre de chaque année, de six pour cent (6%). Cet intérêt est appliqué à une assiette égale à la différence positive entre :
  - (i) le montant de leur apport libéré dans la Société (hors droits d'entrée éventuels) au titre de leurs Actions A, à la date de la libération de leur apport, augmenté du Hurdle au 31 décembre de l'année précédant le calcul de l'intérêt, et
  - (ii) le montant total, apprécié le jour du calcul, de toutes sommes, quels qu'en soient l'origine ou le motif, ayant fait l'objet depuis la date d'immatriculation de la Société d'une distribution aux titulaires d'Actions A conformément aux Statuts de la Société.

Le Hurdle, sur une période de calcul, est calculé pendant le nombre de jours de cette période au taux équivalent correspondant à une année de trois cent soixante-cinq (365) jours.

En cas de différence négative sur une période de calcul, le Hurdle n'est pas pris en compte sur ladite période.

Le Hurdle commence à courir à compter de la date d'immatriculation de la Société et cesse d'être calculé à compter du jour où les titulaires d'Actions A ont perçu, dans le cadre de distributions, avec ou sans annulation d'Actions, un montant égal à leur apport libéré dans la Société (hors droits d'entrée éventuels), augmenté du Hurdle dû.

### **7.3. Valeur Liquidative des Actions A et des Actions B**

Les valeurs liquidatives des Actions A et des Actions B de la Société sont établies semestriellement, le 30 juin et le 31 décembre de chaque année ou au Jour Ouvrable précédant si le 30 juin et le 31 décembre ne sont pas des Jours Ouvrables, étant précisé que la Société de Gestion pourra établir les valeurs liquidatives des Actions A et des Actions B plus fréquemment.

La Société de Gestion publiera, dans un bulletin semestriel, les valeurs liquidatives dans les huit (8) semaines à compter de leur établissement.

La valeur liquidative de chaque Action A et Action B de la Société est obtenue en divisant l'Actif Net réévalué de la Société à la date de calcul, attribué à la catégorie de titres concernée, par le nombre de titres composant ladite catégorie à cette même date et appartenant à cette même catégorie.

### **7.4. Traitement préférentiel**

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

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

## **8. L'exercice social**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier (1<sup>er</sup>) exercice a commencé le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2023.

## **9. La cession d'Actions**

Sauf lorsqu'elle intervient (i) entre Associés d'une même catégorie d'Actions de la Société ou (ii) au profit d'une société contrôlée par ou qui contrôle le cédant, la cession d'Actions à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable du Président de la Société.

Nonobstant ce qui précède, la Président de la Société peut s'opposer à toute cession intervenant dans le cadre des (i) et (ii) ci-dessus dans le cas où cette cession a ou aurait pour effet d'entraîner une violation de l'une des stipulations des Statuts ou un problème fiscal, réglementaire ou légal à la Société, à la Société de Gestion ou à l'un des Associés.

Pour plus de détails sur la procédure de cession des Action A et la procédure d'agrément en cas de cession, veuillez-vous référer aux Articles 20 et 21 des Statuts de la Société.

## **10. Durée et liquidation**

### **10.1. Durée de la Société**

La durée de la Société est fixée à cinq (5) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par les Statuts (pour plus d'informations sur ces cas de dissolution anticipée, veuillez-vous référer à l'Article 32 des Statuts).

A l'effet de permettre le débouclage du programme d'investissement, le Président aura la faculté de proroger ladite durée d'une (1) année, dans la limite de deux (2) prorogations, sans que l'usage de cette faculté puisse en conséquence avoir pour effet de proroger la durée de la Société au-delà d'une durée maximale de sept (7) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La décision de prorogation est notifiée aux Associés de la Société, au Dépositaire et au commissaire aux comptes de la Société.

### **10.2. Liquidation**

La liquidation de la Société est effectuée dans les conditions prévues par l'Article 32 des Statuts. Le boni de liquidation est réparti entre les Investisseurs selon les modalités décrites dans les Statuts et en respectant les droits financiers attachés à chaque catégorie d'Actions de la Société tels que décrits ci-dessus.

Le Président informera le Dépositaire dans les meilleurs délais suivant la mise en liquidation de la Société.

## **II. INFORMATIONS CONCERNANT L'INVESTISSEMENT**

### **(A) LES INSTRUMENTS FINANCIERS OFFERTS**

#### **1. Offre d'Actions A**

La Société propose aux Investisseurs de souscrire des Actions A de la Société.

##### **1.1. Prix de souscription d'Actions A**

Toute souscription d'Actions A doit être obligatoirement accompagnée du versement intégral du montant nominal des Actions A ainsi souscrites et, le cas échéant, de la totalité des droits d'entrée.

Il est rappelé que la valeur nominale d'une Action A est de mille euros (1.000 €).

Tout versement réalisé dans le cadre d'une souscription à des nouvelles Actions A donnera donc lieu à l'émission d'un nombre d'Actions A égal au montant ainsi versé (hors droits d'entrée le cas échéant) divisé par la valeur nominale des Actions A à la date de signature du bulletin de souscription.

##### **1.2. Droits d'entrée**

Des droits d'entrée pourront être dus à la Société de Gestion et/ou aux distributeurs par tout Investisseur lors de sa souscription d'Actions A, d'un montant égal à six pour cent (6%) HT maximum du montant total de son investissement dans la Société. Ces droits d'entrée ne seront pas acquis à la Société et seront versés en tout ou partie à la Société de Gestion et/ou aux distributeurs.

Si un Investisseur souscrivant des Actions A est requis de payer des droits d'entrée, ces derniers seront intégralement payés en même temps que le montant du versement initial au titre de sa souscription d'Actions A (en sus du montant de sa souscription). Ces droits d'entrée ont pour objet de rémunérer la Société de Gestion et/ou les distributeurs.

##### **1.3. Nombre minimum d'Actions A et montant minimum d'investissement**

Le nombre minimum d'Actions A pouvant être souscrit est de cent (100) Actions A par investisseur. Ainsi, au moment de la souscription des Actions A, un souscripteur doit procéder à un versement minimum de cent mille euros (100.000 €) (hors droits d'entrée le cas échéant).

La souscription des Actions A intervient dans le cadre d'une décision de l'Associé Unique suivant laquelle l'Associé Unique a délégué au Président, pour une durée de douze (12) mois, sa compétence pour décider :

- par la voie d'une offre au public visée au paragraphe 2° de l'article L. 411-2-1 du CMF et conformément aux dispositions de l'article premier, paragraphe 4. d) du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017, l'émission en France, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera (i) de soixante mille (60.000) Actions A (sans préjudice toutefois de la faculté d'augmenter ce montant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce), (ii) devant être émises à leur valeur nominale (à savoir mille euros (1.000 €) par Action A), (iii) augmenté le cas échéant, d'un éventuel droit d'entrée de six pour cent (6%) maximum du prix de souscription des Actions A par investisseur (ce droit d'entrée ne constituant pas une prime d'émission), (iv) dont la libération peut être opérée en numéraire, y compris par compensation de créances et (v) représentant une augmentation de capital d'un montant total de soixante millions d'euros (60.000.000 €) (sans préjudice toutefois de la faculté d'augmenter ce montant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce comme indiqué ci-dessous) ;
- avec faculté, le cas échéant, d'augmenter le nombre d'Actions A, dans les conditions et délais fixés aux articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, dans la limite de quinze pour cent (15%) du



montant de chaque émission concernée et au même prix que celui retenu pour chaque émission concernée.

Faisant usage de cette délégation, le Président a notamment :

- décidé, dans le cadre d'une offre au public dispensée de la réalisation d'un prospectus visé par l'AMF d'une augmentation de capital d'un montant de soixante millions d'euros (60.000.000 €), par l'émission, au pair, de soixante mille (60.000) nouvelles Actions A d'une valeur nominale de mille euros (1.000 €) chacune (l'« **Augmentation de Capital** »), à libérer intégralement par versements en numéraire ; et
- décidé que les Actions A émises au titre de l'Augmentation de Capital pourront être souscrites, sous réserve de la réglementation applicable, à compter du 24 janvier 2022 jusqu'au 30 avril 2022 à 20 heures 00, étant précisé que la souscription sera close automatiquement par anticipation en cas d'atteinte de l'objectif susvisé.

#### **1.4. Période de souscription**

Comme indiqué ci-dessus, les Actions A pourront être souscrites, sous réserve de la réglementation applicable, du 24 janvier 2022 jusqu'au 30 avril 2022 à 20 heures 00, étant précisé que la souscription sera close automatiquement par anticipation en cas d'atteinte de l'objectif susvisé.

Il est également rappelé que le Président, le cas échéant, pourra augmenter le montant de l'Augmentation de Capital, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce (soit, à ce jour, dans les trente (30) jours de la clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital, au même prix que celui retenu pour l'Augmentation de Capital et dans la limite de quinze pour cent (15%) de l'Augmentation de Capital), lesdites actions conférant les mêmes droits que les actions anciennes sous réserve de leur date de jouissance.

#### **1.5. Caractéristiques des Actions A**

Chaque Action A nouvelle émise portera jouissance à la date de la réalisation de l'augmentation de capital de la Société. Les Actions A nouvelles ainsi souscrites seront soumises à toutes les stipulations des Statuts de la Société et seront assimilées aux actions anciennes de même catégorie, à compter du jour de ladite Augmentation de Capital.

## **2. Conditions et modalités de souscriptions**

### **2.1. Conditions des souscriptions**

Les souscriptions seront reçues dans l'ordre chronologique et traitées selon le principe « *premier arrivé, premier servi* », tel que constaté par le Président.

Les dossiers de souscription devront comprendre les éléments suivants :

- un bulletin de souscription d'Actions A tenant aux personnes physiques ou personnes morales selon le cas, valablement signé et comportant toutes les mentions requises par la réglementation en vigueur ;
- un chèque ou un ordre de virement correspondant au montant total de la souscription (augmenté, le cas échéant, du montant des droits d'entrées) ;
- la documentation KYC/LAB, les éléments d'identification fiscales ainsi que les déclarations et garanties usuelles.

A échéance régulière au cours de la période de souscription, le Président s'assurera de la recevabilité de cent (100) Actions A par investisseur correspondant à un investissement minimum dans la Société de cent mille (100.000) euros (hors droits d'entrée, le cas échéant).

La souscription d'Actions A ne pourra être définitivement acceptée qu'après encaissement du prix de la souscription des Actions A (augmenté, le cas échéant, du montant des droits d'entrée) par le Dépositaire de la Société.

### **2.2. Procédure de souscription**

La procédure de souscription est la suivante :

- envoi par l'Investisseur à la Société du dossier de souscription mentionné ci-dessus complété, daté et signé ;
- enregistrement du dossier de souscription et de la date de remise de celui-ci, par le Président de la Société ;
- dans le cas où (i) le dossier de souscription serait incomplet ou (ii) l'intégralité des Actions A correspondantes aurait été souscrite, la Société de Gestion informera le souscripteur du rejet de sa demande dans les meilleurs délais à compter de la réception de son dossier par la Société de Gestion. Cette information sera réalisée par e-mail ou, à défaut, par lettre simple. Dans le cas où les fonds correspondant à la souscription auraient été encaissés (y compris au titre des éventuels droits d'entrée), les fonds seront restitués au souscripteur dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrables ;
- dans le cas où le montant de l'Augmentation de Capital, ou de l'augmentation de capital complémentaire le cas échéant décidée conformément aux articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, serait inférieur aux trois quarts (3/4) de son montant au terme de la période de souscription considérée (soit de l'Augmentation de Capital, à savoir le 30 avril 2022 à 20 heures 00, soit de l'augmentation de capital complémentaire, à savoir à l'expiration du délai visé à l'article R. 225-118 du Code de commerce) (le « **Seuil Plancher** »), la Société de Gestion en informera les souscripteurs ayant souscrit au cours de la période de souscription considérée, dans les meilleurs délais. Cette information sera réalisée par e-mail ou, à défaut, par lettre simple. Dans le cas où les fonds correspondant à la souscription des Actions A auraient été encaissés (y compris au titre des éventuels droits d'entrée), les fonds seront restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrables suivant la fin de la période de souscription considérée (i.e. 30 avril 2022 à 20 heures 00 ou expiration du délai visé à l'article R. 225-118 du Code de commerce) ;
- validation par le Président, de la recevabilité des souscriptions (voir ci-dessus) ;
- encaissement des chèques ou réception des virements des fonds correspondant au prix de la souscription des Actions A (augmenté, le cas échéant, du montant des droits d'entrée) par le Dépositaire de la Société au plus tard le dernier jour de la période de souscription (i.e. 30 avril 2022 à 20 heures 00 ou délai visé à l'article R. 225-118 du Code de commerce) ;
- inscription des titres souscrits dans le registre nominatif de la Société. Ce registre sera tenu par la Société de Gestion, qui adresse au souscripteur une attestation d'inscription en compte.

La Société de Gestion se garde le droit de refuser une souscription d'Actions A notamment si cette souscription est susceptible de poser un problème légal, réglementaire ou fiscal à la Société.

### 2.3. FATCA

FATCA pourrait imposer une retenue à la source sur certains types de revenus de source américaine (incluant les dividendes, les gains provenant de la cession d'instruments financiers et le paiement de certains intérêts) versés à la Société, à moins que cette dernière s'engage à satisfaire certaines obligations de diligence et de reporting et s'engage notamment (i) à identifier des comptes détenus par certaines *US Persons* ou des entités étrangères détenues par des *US Persons*, (ii) à effectuer un rapport annuel relatif à de tels comptes et (iii) à procéder à une retenue à la source de trente pour cent (30%) sur les paiements réalisés au profit des titulaires de compte dont les actions empêchent la Société de se conformer avec les obligations susmentionnées.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre de FATCA, les États-Unis ont conclu des accords intergouvernementaux avec plusieurs pays et sont en train de négocier activement d'autres accords intergouvernementaux avec plusieurs autres pays.

En application de certains accords intergouvernementaux, une « *Foreign Financial Institution* » - tel que ce terme est défini par FATCA - (à savoir, par exemple, la Société) résidant dans un pays partenaire des États-Unis sera obligée de fournir des informations sur les *US Persons* ayant des comptes ouverts auprès d'elle, conformément aux

exigences établies par le pays partenaire des États-Unis, lequel, pour sa part, fournira ces informations au *U.S Internal Revenue Service* (l'administration fiscale américaine).

S'agissant de la France, les autorités françaises ont conclu un accord intergouvernemental en date du 14 novembre 2013 avec les États-Unis concernant FATCA, sur la base duquel la Société devrait être dispensée de conclure un accord avec le *U.S Internal Revenue Service* mais sera néanmoins soumise à des obligations de diligence et de reporting réalisées sous le contrôle des autorités fiscales françaises.

Chaque investisseur accepte de fournir à la Société ou à tout intermédiaire au travers duquel il détient directement ou indirectement ses actions, toute information exigée par la réglementation FATCA relative à chaque actionnaire (et, le cas échéant, ses bénéficiaires effectifs) de la Société, et de permettre à la Société et à la Société de Gestion (pour le compte de la Société) de partager ces informations avec le *U.S Internal Revenue Service* ou toute autorité fiscale compétente.

#### **2.4. CRS**

Chaque Investisseur accepte de fournir à la Société ou à tout intermédiaire au travers duquel il détient directement ou indirectement ses Actions, toute information exigée par la réglementation CRS relative à chaque Associé (et, le cas échéant, ses bénéficiaires effectifs) de la Société, et de permettre à la Société et à la Société de Gestion (pour le compte de la Société) de partager ces informations avec l'administration fiscale française qui transmettra ces informations aux autorités fiscales du pays de résidence fiscale dudit Associé de la Société.

#### **2.5. Seuil Plancher**

En application de l'article L. 225-134 du Code de commerce, l'Augmentation de Capital, ou l'augmentation de capital complémentaire le cas échéant décidée conformément aux articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, en vertu de la délégation de compétence consentie par l'Associé Unique de la Société conformément à la rubrique 1.3 (*Nombre minimum d'Actions A et montant minimum d'investissement*) du point (A) de la partie II ci-dessus ne pourra, *in fine*, être inférieure au Seuil Plancher qui lui est applicable.

Dans le cas où, au terme de la période de souscription considérée (i.e. 30 avril 2022 à 20 heures 00 pour l'Augmentation de Capital ou à l'expiration du délai visé à l'article R. 225-118 du Code de commerce pour l'augmentation de capital complémentaire), le Seuil Plancher n'aurait pas été franchi, les souscripteurs ayant souscrit lors de ladite période de souscription en seront alors informés par la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

Dans le cas où les fonds correspondant aux souscriptions en numéraire des Actions A auraient été encaissés par le Dépositaire de la Société (y compris au titre des éventuels droits d'entrée) lors de la période de souscription considérée, ces fonds seront restitués aux souscripteurs concernés dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrables suivant la fin de ladite période de souscription considérée (i.e. 30 avril 2022 à 20 heures 00 pour l'Augmentation de Capital ou délai visé à l'article R. 225-118 du Code de commerce pour l'augmentation de capital complémentaire).

## **(B) COMMERCIALISATION DE L'OFFRE**

### **1. Les destinataires de l'Offre**

L'Offre d'investissement décrite dans la Notice est réservée à des personnes physiques ou morales françaises et souhaitant investir au minimum cent mille euros (100.000 €) (hors droits d'entrée, le cas échéant) dans la Société.

Il est précisé que, compte tenu de la politique d'investissement de la Société, les Actions A peuvent notamment être souscrites par des personnes morales françaises dont les personnes physiques résidents fiscaux français qui les contrôlent souhaitent bénéficier (sous réserve du respect conditions applicables) du régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du CGI en cas d'opérations d'apport-cession de titres.

### **2. Aspects juridiques – Offre au public**

La souscription des Actions A est proposée aux Investisseurs dans le cadre d'une offre au public, conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1, 2° du CMF et de l'article premier, paragraphe 4. d) du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017. En effet, (i) l'Offre porte sur des titres financiers mentionnés au 1 du II de l'article L. 211-1 du CMF que la Société est autorisée à offrir au public et (ii) l'Offre est adressée à des Investisseurs qui souscrivent les Actions A pour un montant total d'au moins cent mille (100.000 €) (hors droits d'entrée le cas échéant), représentant un investissement minimum de cent (100) Actions A par Investisseur.

L'attention des Investisseurs est donc attirée sur le fait que la présente Notice n'a été visée par aucune autorité, et en particulier l'AMF.

La souscription des Actions A pourra être reçue directement au siège de la Société ou par la Société de Gestion par voie dématérialisée.

La Société et/ou la Société de Gestion n'a(/ont), directement ou indirectement, effectué aucun acte de démarchage bancaire et financier auprès des Investisseurs, tel que défini par l'article L. 341-1 du CMF.

L'Investisseur reconnaît d'ailleurs dans son bulletin de souscription des Actions A ne pas avoir fait l'objet de démarchage.

## **(C) ASPECTS FISCAUX CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET LES INVESTISSEURS**

La Notice ne constitue pas une analyse de la situation fiscale personnelle des Investisseurs. En particulier, la Notice ne constitue pas une analyse du respect des conditions et obligations déclaratives régissant l'apport initial des titres détenus par les Investisseurs personnes morales. En tout état de cause, les Investisseurs sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel préalablement à leur investissement dans la Société afin de s'assurer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Par ailleurs, l'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que les informations données dans le cadre de la Notice ne constituent qu'un simple résumé non exhaustif, donné à titre d'information générale, de certains aspects du régime fiscal susceptible de s'appliquer à la Société et ses investisseurs.

### **1. En ce qui concerne la Société**

La Société est soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

### **2. En ce qui concerne les Investisseurs qui sont des personnes morales résidentes fiscales de France**

#### **2.1. Régime fiscal lié à la détention des Actions A**

- (a) Les dividendes (et revenus distribués assimilés) versés par la Société aux Investisseurs seront en principe compris dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 26,5 %, majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois.

Le taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés est amené à progressivement diminuer selon les modalités définies à l'article 219 du CGI pour atteindre 25 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Les Investisseurs pourraient être susceptibles de bénéficier d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15 % dans la limite de 38.120 € de bénéfice imposable par période de douze mois. Les Investisseurs pourraient également être susceptibles de bénéficier d'une exonération de la contribution sociale de 3,3 %

mentionnée ci-avant sous réserve du respect de certaines conditions prévues par les dispositions de l'article 235 *ter* ZC du CGI.

- (b) Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les Investisseurs qui détiendront au moins 5 % du capital social de la Société pourront bénéficier, sous réserve de conserver les Actions A pendant un délai d'au moins deux ans, et sur option, du régime des sociétés mères et filiales. Auquel cas, les dividendes (et revenus distribués assimilés) distribués par la Société et perçus par ces Investisseurs ne seront pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part pour frais et charges fixée à 5 % du produit total des participations, crédit d'impôt compris (soit un taux effectif d'imposition de 1,4 % à la date de la Notice, hors éventuelle contribution sociale de 3,3 %).

## 2.2 Régime fiscal lié à la cession des Actions A

- (c) Les plus-values nettes réalisées par les Investisseurs lors de la cession des Actions A seront en principe comprises dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 26,5 %, majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 euros par période de douze mois.

Le taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés est amené à progressivement diminué selon les modalités définies à l'article 219 du CGI pour atteindre 25 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Les Investisseurs pourraient être susceptibles de bénéficier d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15 % dans la limite de 38.120 euros de bénéfice imposable par période de douze mois. Les Investisseurs pourraient également être susceptibles de bénéficier d'une exonération de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant sous réserve du respect de certaines conditions prévues par les dispositions de l'article 235 *ter* ZC du CGI.

- (d) Nonobstant ce qui précède, les plus-values nettes réalisées par les Investisseurs lors de la cession ou du rachat des Actions A pourra être exonérée d'impôt sur les sociétés en application des dispositions de l'article 219, I-a *quinquies* du CGI (régime dit du « long terme ») si elles portent sur des actions (i) ayant la nature de titres de participation au sens de l'article 219, I-a *quinquies* du CGI et (ii) qui sont détenues depuis au moins deux ans. Toutefois, dans cette hypothèse, une quote-part pour frais et charges égale à 12 % du montant brut de la plus-value devra être réintégrée dans le résultat imposable, soumise au taux de l'impôt sur les sociétés de droit commun (soit un taux effectif d'imposition de 3,36 % à la date de la Notice, hors éventuelle contribution sociale de 3,3 %).

Constituent notamment des titres de participation pour l'application de l'article 219, I-a *quinquies* du CGI (i) les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions, (ii) les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visés aux articles 145 et 216 du CGI à condition de représenter au moins 5 % des droits de vote de la société émettrice et sous réserve que ces titres soient inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, à l'exception des titres de sociétés à prépondérance immobilière.

Les Investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation, notamment pour s'assurer que les Actions A qu'ils détiennent dans la Société constituent des titres de participation au sens de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI.

## 3. En ce qui concerne les Investisseurs qui sont des personnes physiques résidentes fiscales de France

### 3.1 Régime fiscal lié à la détention des Actions A

- (e) Les dividendes (et revenus distribués assimilés) auxquelles donnent droit les Actions A seront en principe soumis à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 % dans les conditions visées à l'article 200 A, 1 du CGI, auquel s'ajouteront les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (soit une imposition totale de 30 %).

- (f) Les Investisseurs pourront toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, conformément aux dispositions du 2 de l'article 200 A du CGI, auquel s'ajouteront les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %. Cette option expresse et irrévocable est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values réalisées par l'Investisseur au titre de l'année donnée. En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, les Investisseurs pourront bénéficier d'un abattement égal à 40 % du montant brut des dividendes distribués par la Société, sous réserve que cette distribution résulte d'une décision régulière de l'organe compétent de la Société.
- (g) En application de l'article 117 *quater* du CGI, les dividendes distribués au profit de personnes physiques domiciliées fiscalement en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé en dehors d'un PEA ou d'un PEA-PME et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel sont soumis, sous réserve de certaines exceptions<sup>1</sup>, à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % calculé sur le montant brut des revenus distribués. Ce prélèvement forfaitaire non libératoire constitue, en cas d'option globale pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu, un acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré, tout excédent éventuel étant restitué. En l'absence d'une telle option, ce prélèvement forfaitaire non libératoire constitue un impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %.
- (h) Quel que soit le régime d'imposition à l'impôt sur le revenu applicable, le montant brut des dividendes (et revenus distribués assimilés) auxquelles donnent droit les Actions A sera également inclus dans le revenu fiscal de référence des Investisseurs, lesquels pourraient être soumis, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (la « **CEHR** ») prévue à l'article 223 *sexies* du CGI. La CEHR est calculée sur la base des taux suivants :
- 3 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250.000 € et inférieure ou égale à 500.000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés, et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 € et inférieure ou égale à 1.000.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune ; et
  - 4 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1.000.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il est fait mention ci-avant est défini conformément aux dispositions de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI.

### 3.2 Régime fiscal lié à la cession des Actions A

- (i) Les plus-values réalisées lors de la cession des Actions A seront en principe soumis à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 % dans les conditions visées à l'article 200 A, 1 du CGI, auquel s'ajouteront les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (soit une imposition totale de 30 %).
- (j) Les Investisseurs pourront toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, conformément aux dispositions du 2 de l'article 200 A du CGI, auquel s'ajouteront les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %. Cette option expresse et irrévocable est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values réalisées par l'Investisseur au titre de l'année donnée.
- (k) Quel que soit le régime d'imposition à l'impôt sur le revenu applicable, le montant brut des dividendes (et revenus distribués assimilés) auxquelles donnent droit les Actions A sera également inclus dans le revenu fiscal de référence des Investisseurs, lesquels pourraient être soumis, le cas échéant, à la CEHR dans les conditions décrites ci-avant.

---

<sup>1</sup> Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50.000 € (s'agissant des dividendes) ou 25.000 € (s'agissant des intérêts) pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75.000 € (s'agissant des dividendes) ou 50.000 € (s'agissant des intérêts) pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 *quater* du CGI.

## **(D) FRAIS PONCTUELS ET RÉCURRENTS**

### **1. Commission de Gestion de la Société de Gestion**

La Société de Gestion percevra de la Société une commission de gestion annuelle (la « **Commission de Gestion** »).

La Commission de Gestion est égale à deux virgule cinq pour cent (2,5%) HT de l'encours des souscriptions sous gestion (en Actions A et B) dans la Société.

La Commission de Gestion est due par la Société à compter de l'immatriculation de la Société jusqu'à la fin de la durée de vie de la Société, le cas échéant prorogée, prorata temporis.

La Commission de Gestion est facturable et payable par la Société trimestriellement et par avance au premier (1<sup>er</sup>) jour de chaque trimestre (i.e. 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre). Par exception, le premier (1<sup>er</sup>) terme sera dû au premier jour du trimestre suivant le dernier jour de la période de souscription (i.e. 30 avril 2022), soit au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

### **2. Autres frais**

#### **2.1. Rémunération du Dépositaire de la Société**

La rémunération du Dépositaire, qui sera supportée par la Société, est établie chaque année en fonction du nombre et du montant des investissements. La rémunération annuelle du Dépositaire a été estimée par la Société de Gestion à environ six mille cinq cents euros (6 500 €) HT auxquels s'ajoutent 4 points de base du montant des actifs gérés. Cette rémunération pourra être revue annuellement.

La rémunération du Dépositaire est soumise à TVA.

#### **2.2. Rémunération du commissaire aux comptes de la Société**

La rémunération du commissaire aux comptes de la Société, qui sera supportée par la Société, est établie chaque année en fonction du nombre des investissements et des diligences requises. Le budget annuel du commissaire aux comptes de la Société est arrêté en accord avec la Société de Gestion pour la certification des comptes annuels. Il a été estimé par la Société de Gestion à environ douze mille deux cents euros (12 200€) HT par an. Cette rémunération pourra être revue annuellement.

La rémunération du commissaire aux comptes est soumise à TVA.

#### **2.3. Rémunération de l'expert-comptable de la Société**

La rémunération de l'expert-comptable de la Société, qui sera supportée par la Société, est établie chaque année en fonction du nombre et du montant des investissements et des diligences requises. La rémunération du délégué comptable a été estimée à six mille huit cents euros (6 800€) HT par an. Cette rémunération pourra être revue annuellement.

La rémunération du délégué comptable est soumise à TVA.

#### **2.4. Frais de distribution**

Les distributeurs chargés de la commercialisation des Actions A perçoivent les rémunérations suivantes : (i) tout ou partie des droits d'entrée perçus à la suite de la souscription des Actions A et (ii) pour les distributeurs non indépendants qui y sont autorisés par la réglementation, une commission annuelle payée par le Société de Gestion au titre des services fournis par les distributeurs concernés à leurs clients porteurs d'Actions A égale à un pour cent (1%) HT du montant total des souscriptions (en Actions A) dans la Société par leurs clients.

### **3. Frais relatifs aux obligations légales de la Société**

Ces frais recouvrent notamment les frais d'impression, d'envoi des rapports et comptes annuels et de tenue des assemblées. Ils seront pris en charge par la Société.

#### **4. Frais de transaction**

Afin de réaliser les acquisitions, les ventes ou les échanges, d'actifs immobiliers, de droits immobiliers, de valeurs mobilières ou de parts sociales, une commission d'acquisition ou de cession de zéro virgule cinquante-cinq pour cent (0,55%) HT sera prélevée sur la Société par la Société de Gestion. Elle sera calculée, sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière, soit sur le prix d'acquisition ou le prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé, soit sur la valeur (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers.

La commission d'acquisition d'actifs immobiliers ou de droits immobiliers détenus de manière directe ou indirecte par la Société, gérés par la Société de Gestion est égale à zéro virgule cinquante-cinq pour cent (0,55%) HT sur le prix d'achat hors taxes, hors droits et honoraires. La commission d'acquisition est prélevée par la Société de Gestion sur la Société lors de chaque acquisition d'actifs immobiliers ou de droits immobiliers ou de droits sociaux.

La commission d'arbitrage d'actifs immobiliers ou de droits immobiliers détenus de manière directe ou indirecte par la Société, gérés par la Société de Gestion est égale à zéro virgule cinquante-cinq pour cent (0,55%) HT sur le prix de vente hors taxes, hors droits et honoraires. La commission d'arbitrage est prélevée par la Société de Gestion sur la Société lors de chaque cession d'actifs immobiliers ou de droits immobiliers ou de droits sociaux.

#### **5. Autres frais de gestion**

La Société paie tous frais externes liés à l'administration de la Société, tels que les frais de tenue de comptabilité, les frais d'assurance (dont les primes concernant la responsabilité-mandats sociaux de la Société de Gestion, de ses membres, et des personnes agissant pour son compte), les frais juridiques et fiscaux liés au fonctionnement de la Société, ainsi que les frais liés aux réunions d'Investisseurs et aux rapports préparés pour leur compte.

La Société de Gestion prendra en charge tous ses propres frais de fonctionnement.

##### **5.1. Frais de constitution et d'établissement**

La Société de Gestion pourra facturer à la Société les frais internes et externes engagés par elle au titre de l'établissement et de la commercialisation de celle-ci (et notamment sans que cette liste soit limitative : frais et honoraires d'avocats, frais d'immatriculation légale, frais d'impression, frais de graphiste, etc.).

La totalité des frais facturés à la Société sera limitée à un montant forfaitaire égal à deux cent cinquante mille euros (250 000 €) TTC. L'excédent au titre des frais de constitution et d'établissement de la Société sera directement pris en charge par la Société de Gestion.

L'ensemble des frais et honoraires pourra être majoré de toute taxe sur le chiffre d'affaires ou sur la valeur ajoutée qui pourrait devenir applicable après la date de constitution et après information des Investisseurs.

##### **5.2. Prestations de services facturées aux sociétés du portefeuille de la Société (Sociétés Liées)**

Des frais de prestations de services (gestion administrative et comptable, acquisition, commercialisation des locaux, *asset management* des opérations, assistance à la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'ouvrage, financement et cession) pourront être facturés par des Sociétés Liées conformément à la Politique de gestion des conflits d'intérêts en lien avec l'appartenance de la Société de Gestion à la holding VRH.

##### **5.3. Frais de contentieux**

Les frais de contentieux et précontentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de litiges liés à la défense des intérêts de la Société, et notamment au respect par les Investisseurs des dispositions des Statuts, et en particulier,



pour l'application des dispositions de l'article relatif au défaut de paiement des Investisseurs, sont à la charge exclusive de la Société.

Les frais de contentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion des investissements de la Société sont à la charge exclusive de la Société. Lorsque ces frais sont liés à des litiges desquels il résulte d'une décision de justice que la Société de Gestion a commis une faute lourde, ladite Société de Gestion doit rembourser à la Société les frais dont il a fait l'avance.

#### **5.4. Frais liés à la conduite de travaux sur les actifs en portefeuille**

Dans le cadre de la valorisation des actifs, la Société est amenée à réaliser des travaux. La Société de Gestion, pourvue de compétences internes en assistance à maîtrise d'ouvrage (« **AMO** ») pourra proposer des services complémentaires d'AMO à la Société, auquel cas des frais de maîtrise d'ouvrage seront facturés par la Société de Gestion à la Société. Ces frais ne pourront toutefois pas représenter plus de dix pour cent (10%) du budget « travaux » d'un actif.

### **(E) FACTEURS DE RISQUES**

Un investissement dans la Société comporte un degré de risque significatif. Rien ne garantit en effet que la Société atteindra ses objectifs de rendement ni que les sommes investies seront recouvrées.

Aussi, l'Investisseur qui envisage de faire un placement dans la Société est donc invité à évaluer soigneusement, les risques ci-après décrits avant d'investir dans la Société.

#### **1. Généralités**

La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts afin que la Société réalise ses objectifs d'investissement. Toutefois, un investissement dans la Société ne comporte aucune garantie que la Société réalisera ses objectifs d'investissement ou que les Investisseurs recevront un quelconque rendement sur leurs investissements dans la Société.

#### **2. Risques généraux**

##### **2.1. Risques de perte en capital**

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital. L'Investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué en totalité ou ne l'être que partiellement. Les sociétés en portefeuille connaîtront les évolutions et aléas des marchés, notamment immobiliers, sur lesquels elles sont investies, et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des sociétés ne préjugent pas de leurs performances futures. Les Investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans la Société, s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte en capital. Par conséquent, il est vivement conseillé aux Investisseurs de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leur propre situation et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans la Société.

##### **2.2. Risques liés à la gestion discrétionnaire**

Le style de gestion pratiqué par la Société de Gestion repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés sur lesquels les sociétés seront engagées. Il existe un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment dans les actifs les plus performants. La performance de la Société peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

##### **2.3. Risques liés à la sous-performance de la Société**

Même si les stratégies mises en œuvre au travers de la politique d'investissement doivent parvenir à réaliser l'objectif de gestion de la Société, il ne peut être exclu que des circonstances de marché, ou un défaut d'évaluation des opportunités par la Société de Gestion, puissent conduire à une sous-performance de la Société par rapport aux

objectifs de l'Investisseur, étant entendu que ce risque peut avoir un impact variable en fonction de la composition du portefeuille de l'Investisseur.

#### **2.4. Risques liés à la difficulté de valoriser certains actifs de la Société**

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, la Société prend des participations dans des sociétés non cotées. Ces participations présentent parfois des difficultés de valorisation liées à la difficulté de valoriser l'actif immobilier sous-jacent. Par conséquent, il existe un risque que la valeur liquidative en cours de vie de la Société ne reflète pas la valeur exacte du portefeuille d'actifs immobiliers, plus particulièrement en ce qui concerne les participations dans des sociétés non cotées.

#### **2.5. Risques liés aux distributions des actifs de la Société et cessions d'actions**

Les distributions d'actifs à l'initiative de la Société de Gestion dépendent de la capacité de la Société à céder ses participations dans les sociétés et/ou des sociétés à céder leurs immeubles et à réaliser des distributions des produits de leurs portefeuilles. Les distributions d'actifs et/ou rachats d'actions peuvent donc être limités ou réduits en fonction des contraintes de liquidité des actifs sous-jacents et n'intervenir que tardivement dans la vie de la Société, et le cas échéant, uniquement à la clôture de la liquidation de la Société.

En cas de cession des titres détenus par la Société, le prix de cession peut également être nettement inférieur à la dernière valeur liquidative connue.

#### **2.6. Risques juridiques et fiscaux**

La modification des textes applicables aux sociétés par actions simplifiées en vigueur postérieurement à la date de constitution est susceptible d'avoir un impact juridique et fiscal négatif pour la Société et/ou ses Investisseurs.

De plus, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque Investisseur. Par conséquent, les Investisseurs doivent prendre tous conseils utiles sur les incidences d'un investissement, la Société ou sa Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité.

#### **2.7. Risques liés à l'illiquidité des Actions A de la Société**

L'attention des Investisseurs est attirée sur le caractère à long terme d'un Investissement dans la Société. Il n'y a pas aujourd'hui et il n'y aura pas dans le futur de marché organisé sur lequel les actions de la Société pourraient être négociées. Les actions de la Société ne peuvent pas être vendues ou transférées sans respecter les Statuts. Le transfert des actions de la Société peut être restreint/limité en vertu des lois applicables sur les valeurs mobilières dans plusieurs juridictions. Il n'y a pas de marché organisé pour les actions de la Société et un tel marché ne devrait pas se développer à l'avenir. En conséquence, un Investisseur pourrait ne pas être en mesure de liquider rapidement son investissement dans la Société dans un délai compatible avec ses contraintes ou pour toute autre raison.

#### **2.8. Souveraineté de la Société de Gestion**

La Société est gérée par la Société de Gestion. Les Investisseurs ne pourront pas prendre de décisions quant à la gestion, la cession ou toute autre réalisation des investissements, ni d'autres décisions portant sur l'exploitation et la gestion de la Société, et ils n'auront pas la possibilité de contrôler ou d'influencer la gestion ou les opérations quotidiennes de la Société.

Le succès de la Société est substantiellement dépendant de la Société de Gestion. Il n'existe aucune garantie que des investissements adéquats seront ou pourront être acquis ou que les investissements seront performants. Si un ou plusieurs membres de la Société de Gestion étaient amenés à ne plus pouvoir exercer leur fonction ou, d'une quelconque manière, à ne plus participer à la gestion de la Société, la performance de la Société pourrait être défavorablement impactée. Les performances passées d'investissements similaires ne sont pas nécessairement un indicateur pour les performances futures des investissements de la Société.

Les Investisseurs n'auront pas non plus l'opportunité d'évaluer l'information économique, financière ou toute autre information pertinente qui sera utilisée par la Société de Gestion dans la sélection, la structuration, le suivi et la négociation des investissements.

## **2.9. Prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme**

En réponse à l'augmentation des sujets réglementaires relatifs à l'origine des fonds utilisés dans les investissements et autres activités, et dans le but de se conformer aux multiples obligations en termes de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la Société pourra être contrainte de demander aux Investisseurs, y compris aux investisseurs potentiels, de lui fournir des informations additionnelles afin de vérifier, notamment, l'identité desdits Investisseurs et de leur(s) bénéficiaire(s) effectif(s) ainsi que l'origine des fonds utilisés pour acquérir les actions de la Société. La Société de Gestion peut refuser toute souscription si ces informations ne sont pas fournies, ou après étude des informations reçues. Ces informations peuvent être demandées à tout moment dès lors que l'Investisseur détient une ou plusieurs actions de la Société. Il peut être demandé à la Société de Gestion de transmettre aux autorités gouvernementales compétentes les informations obtenues ou de notifier la non-obtention des informations requises et, dans certaines circonstances, sans en informer les Investisseurs concernés. La Société de Gestion peut prendre les mesures qu'elle considère nécessaires pour être en conformité avec les lois, réglementations, décrets, directives ou mesures spécifiques qui peuvent être imposés par les régulateurs nationaux. Les obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme peuvent évoluer et de nouvelles mesures peuvent par conséquent impacter la Société de Gestion. Ces nouvelles mesures peuvent conduire à l'interdiction par la Société de Gestion d'accepter des apports complémentaires des Investisseurs, au dépôt sur un compte séquestre des distributions auxquelles l'Investisseur aurait droit, et/ou causer la sortie de l'Investisseur.

## **2.10. Terrorisme**

La menace ou la réalisation d'attaques terroristes et les réponses militaires, économiques et politiques au terrorisme et aux hostilités dans le monde peuvent avoir des conséquences significatives sur l'économie mondiale. La Société de Gestion n'est pas en mesure de prévoir la mesure, la sévérité et la durée des effets des attaques terroristes, des hostilités et des événements qui y sont liés ou de quantifier l'impact que ces événements peuvent avoir sur de la Société ou les sociétés du portefeuille.

## **2.11. Risques en matière de durabilité**

Les risques en matière de durabilité désignent, conformément au Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 *sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers* (Règlement SFDR – *Sustainable Finance Disclosure Regulation*), tout événement ou situation dans le domaine environnemental, social, ou de la gouvernance qui, s'il survenait, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur d'un investissement. Malgré la politique ESG de la Société de Gestion (telle que visée à la rubrique (H) (*Politique ESG*) de la partie II. ci-dessous), la Société de Gestion ne peut pas exclure la survenance de risques en matière de durabilité vis-à-vis d'une société du portefeuille et/ou d'un immeuble que la Société détiendrait indirectement, lesquels pourraient affecter négativement cette société et/ou cet immeuble, par exemple, par des dommages ou une dépréciation de valeur et/ou par des risques de contentieux et/ou des amendes administratives et donc entraîner une baisse de la valeur liquidative des actions de la Société. L'attention des Investisseurs doit également être attirée sur le fait qu'en raison de la nature des risques de durabilité et de la prise en considération accrue par les pouvoirs publics de certains sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que des risques en matière de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

## **3. Risques liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par la Société**

### **3.1. Risque lié au rejet de la ou des souscriptions et/ou à la non-atteinte du Seuil Plancher**

La réalisation d'un investissement dans la Société par les Investisseurs et la mise en œuvre de la stratégie de gestion de la Société présentée dans la présente Notice dépendent du franchissement du Seuil Plancher.

Dans le cas où le Seuil Plancher applicable ne serait pas franchi au plus tard à la fin de la période de souscription relative, selon le cas, à l'Augmentation de Capital (i.e. 30 avril 2022 à 20 heures 00) ou à l'augmentation de capital complémentaire le cas échéant décidée conformément aux articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce (i.e. expiration du délai visé à l'article R. 225-118 du Code de commerce) et où des fonds correspondant à des souscriptions auraient été encaissés (y compris au titre des éventuels droits d'entrée), les fonds seront restitués aux souscripteurs concernés dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrables suivant la fin de la période de

souscription considérée.

De plus, tout Investisseur pourrait ne pas pouvoir réaliser d'Investissement dans la Société dans l'hypothèse où sa souscription était refusée par la Société de Gestion.

### **3.2. Risque fiscal**

Il existe un risque de remise en cause des éventuels régimes fiscaux dont pourraient bénéficier les Investisseurs en souscrivant aux actions de la Société, notamment dans le cas où :

- les conditions pour bénéficier du régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI ne seraient pas ou plus satisfaites ;
- les conditions pour bénéficier du régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du CGI ne seraient pas respectées ; et
- des modifications législatives ou réglementaires assorties, le cas échéant, d'un effet rétroactif, interviendraient et seraient susceptibles d'affecter de tels régimes.

### **3.3. Risques liés au marché immobilier et aux opérations de restructuration**

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers faisant l'objet de travaux de rénovation. 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 indirectement par la Société via les sociétés du portefeuille. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus indirectement par la Société.

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

- les risques associés aux crises sanitaires (type Covid-19) et à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques associés à la construction, à la restructuration ou à la rénovation des actifs immobiliers : la Société peut être exposée à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de location et ou vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, la Société peut être exposée à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'elle fait restructurer ou rénover ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- la nécessité de réaliser des travaux d'un montant significatif résultant de l'état des actifs immobiliers ou de modifications de la réglementation applicable (notamment travaux de mise aux normes).

### **3.4. Risque de liquidité**

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la Société à céder certains actifs cibles, notamment immobiliers, dans un délai court pour faire face à la nécessité de mobiliser de la trésorerie ou faire face à une baisse de leur valeur de marché. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate, ce qui peut avoir un impact négatif sur la performance globale de la Société. La Société de Gestion pourra donc éprouver des difficultés à céder les immeubles ou les titres des sociétés en portefeuille dans les délais et les niveaux de prix souhaités si aucun des associés des sociétés ou aucun tiers ne souhaite se porter acquéreur des immeubles ou des titres des sociétés.

### **3.5. Risques liés à l'effet de levier**

La Société pourra avoir recours au levier au travers des sociétés, ou de manière accessoire, en direct. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier engendre une augmentation des ressources disponibles, mais également des risques de perte.

### **3.6. Risque de taux**

Sous réserve du programme d'activité, les investissements de la Société ou des sociétés investies dans des instruments de taux (par exemple, des parts ou actions d'organismes de placement collectif monétaires, les bons du Trésor) seront soumis à un risque de taux. La variation des taux d'intérêt pourrait provoquer une baisse du cours de certains actifs détenus en portefeuille et entraîner de ce fait une baisse de la valeur liquidative des actions de la Société.

### **3.7. Risque de contrepartie**

Le risque lié à la conclusion de contrats sur instruments financiers à terme dont la contrepartie ne tiendrait pas ses engagements peut entraîner une diminution de la valeur liquidative des actions de la Société.

### **3.8. Risque de change**

Les investissements réalisés dans une devise différente de l'euro présentent un risque de change : à prix constant, la valeur de marché d'un investissement libellé dans une devise différente de l'euro peut, exprimée en euros, diminuer suite à une évolution défavorable du cours de change entre les deux devises.

### **3.9. Risques liés à la concurrence**

L'identification, la réalisation et la cession d'investissements s'opèrent dans un environnement concurrentiel fluctuant. La compétition pour l'accès aux opportunités d'investissement pourrait s'accroître, ce qui pourrait corrélativement réduire le nombre d'opportunités disponibles et/ou affecter de manière défavorable les termes et conditions sur la base desquels ces investissements peuvent être effectués.

## **(F) VALORISATION DES ACTIFS**

En vue du calcul de la valeur liquidative des actions de la Société, la Société de Gestion procède à une évaluation de son Actif Net en utilisant les règles d'évaluation suivantes :

### **1. Actifs immobiliers détenus indirectement par la Société**

Les évaluations de l'actif immobilier sont effectuées sur la base de la valeur du marché, définie par les méthodes suivantes.

- Valorisation par comparaison : Méthode privilégiée pour les actifs résidentiels libres d'occupation. Cette méthode permet de déterminer la valeur d'un bien en comparant les données relatives aux ventes de l'actif évalué, aux données relatives aux ventes d'actifs équivalents ou similaires, lorsque de telles données sont disponibles. Cette méthode est la plus couramment utilisée lors de l'évaluation d'un bien immobilier. En cas d'application de cette méthode, l'évaluateur devra faire preuve de prudence dans l'analyse des données sur les ventes comparables. Dans le cas de projets de restructuration, cette méthode ne peut s'utiliser que si le bien est dans un état stable, donc soit un état initial soit final. Un bien en pleine restructuration, rénovation physique (extension, découpe...) ou changement juridique d'usage (hôtel, résidence), de destination (bureaux, logements) ou de nature juridique (mise en copropriété, démembrement...) ne pourra guère trouver plusieurs autres biens comparables dont la valeur est connue. Cette méthode ne pourra donc pas s'appliquer de manière systématique.

- Valorisation par capitalisation du revenu : Méthode privilégiée pour les actifs présentant un rendement récurrent ou un potentiel de rendement récurrent. Cette méthode permet de déterminer la valeur d'un bien en calculant les avantages financiers attendus (par exemple une source de revenu comme un loyer) pour l'actif évalué. L'évaluateur devra analyser dans ce cas des données pertinentes et appropriées lui permettant d'établir une estimation fiable du revenu associé au bien sur le marché concerné. Pour établir ses prévisions en matière de recettes et dépenses futures, l'évaluateur doit s'appuyer sur des données historiques, des preuves et des tendances, l'offre et la demande actuelle et certains facteurs concurrentiels. Cette méthode par le revenu compte plusieurs variantes, mais repose principalement sur le revenu que l'actif est susceptible de générer au cours de sa durée de vie restante ou d'une période donnée. Lorsque de telles données ne sont pas disponibles, la méthode par capitalisation sur une période représentative unique peut alors être appliquée. Elle consiste à indiquer la valeur en convertissant des revenus en capital. Une bonne compréhension des revenus comptables et économiques, de leur chronologie basée généralement sur des états financiers antérieurs et des prévisions associées est nécessaire. Les revenus prévisibles ou normalisés après impôt sont calculés et, si nécessaire, ajustés afin de refléter les différences entre les flux de trésorerie historiques courants et ceux qui sont attendus par l'acquéreur à la date d'évaluation. La valeur est alors calculée en capitalisant les flux de trésorerie avant le coût du service de la dette en appliquant un taux de rendement ou d'actualisation correspondant au coût moyen pondéré du capital composé d'une combinaison appropriée de dette et de capitaux propres utilisés dans l'opération.
- Valorisation par actualisation des flux financiers : Méthode privilégiée pour les actifs objets d'un projet, ou sujets à une modification significative de leurs caractéristiques. La valeur d'un actif est déterminée en convertissant les flux de trésorerie futurs en une valeur actuelle, correspondant aux flux de trésorerie générés sur une certaine période par un actif. Ces flux de trésorerie incluent les revenus, les économies de coûts, les déductions fiscales éventuelles et les produits tirés de sa cession. Dans ce cas, les indicateurs de valeurs sont générés en actualisant les flux de trésorerie attendus, estimés afin d'y inclure croissance et inflation des prix, à leur valeur nette actuelle par application d'un taux de rendement, lequel comprend le taux de rendement sans risque pour l'utilisation des fonds, le taux d'inflation et les risques associés à l'investissement concerné et au marché. Le taux d'actualisation est généralement déterminé par les taux de rendement utilisés pour des investissements de nature et de qualité similaires à la date d'évaluation. C'est la méthode généralement appelée par les anglo-saxons DCF pour « Discounted-Cash-Flow ».

Dans le cas où un bien a fait l'objet d'une offre d'achat émise par un tiers indépendant et que cette offre a été acceptée par la Société, la valeur vénale retenue correspondra au montant de l'offre net vendeur.

## **2. Titres financiers non cotés des sociétés en portefeuille**

Les titres non cotés sont évalués selon la méthode dite de la « Juste Valeur » (*fair market value*).

La Juste Valeur correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Pour déterminer le montant de cette Juste Valeur, la Société de Gestion recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement, et principalement à la méthode de l'Actif Net réévalué (ANR).

## **3. Parts ou actions d'organismes de placement collectif**

Les parts ou actions d'organismes de placement collectif sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

## **4. Dépôts, liquidités et comptes courants ou à terme**

Les dépôts, liquidités et comptes courants ou à terme sont évalués à leur valeur nominale, majorée des intérêts courus qui s'y rattachent.

## **5. Opérations à terme et conditionnelles**

Opérations d'échange (swaps) : les swaps d'une durée de vie inférieure à 3 mois ne sont pas valorisés.

Les swaps d'une durée de vie supérieure à 3 mois sont valorisés au prix du marché.

Lorsque le contrat de swap est adossé à des titres clairement identifiés (qualité et durée), ces deux éléments sont évalués globalement.

## **6. Evaluation de l'endettement**

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont valorisées à leur valeur nette comptable.

La Société valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) et c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus et non échus.

## **(G) AFFECTATION DU RESULTAT**

Le compte de résultat récapitule les produits et les charges de l'exercice. Il fait apparaître, par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

La Société règle tous les frais et charges nécessaires à l'acquisition, à l'entretien, à la gestion et à la revente des actifs sociaux, aux travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires du commissaire aux comptes de la Société, les frais d'expertise, les frais entraînés par les décisions collectives, les frais de contentieux, la rémunération de la Société de Gestion, les documents nécessaires à l'information des associés.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

- cinq pour cent (5%) au moins pour constituer la Société de réserve légale, prélèvement qui cessera d'être obligatoire lorsque ledit fonds aura atteint le dixième (10<sup>ème</sup>) du capital de la Société, mais reprendra son cours, si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte,
- et toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Les distributions de dividendes, réserves et/ou primes d'émission s'opèrent dans les conditions de répartition définies à l'article 12.4 des Statuts (« *Droits Financiers différenciés* »).

A titre de condition déterminante, en cas de cession intégrale des actifs de la Société, le bénéfice distribuable et les réserves éventuelles sont de plein droit intégralement et automatiquement répartis à titre de dividendes dans les conditions définies à l'Article 12.4 des Statuts, sans nécessité d'adoption d'une quelconque décision collective des associés de la Société de distribution de dividendes, sauf accord unanime contraire desdits associés. Cette répartition sera constatée par un procès-verbal établi par le Président.

## **(H) POLITIQUE ESG**

Le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (*Règlement SFDR – Sustainable Finance Disclosure Regulation*) sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers crée de nouvelles obligations relatives à :

- l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement ;
- la prise en compte des effets négatifs des décisions d'investissement sur le développement durable ;
- la publication d'informations relatives au développement durable (informations environnementales, sociales et de gouvernance).

L'objectif de la présente politique est de recenser et de décrire les risques en matière de durabilité pris en compte par AMDG, dans son processus de décisions d'investissement.

Le Règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) définit les risques en matière de durabilité comme tout événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

### **Les risques en matière de durabilité pris en compte par la Société de Gestion, dans sa politique d'investissement :**

Dans le cadre de sa politique d'investissement, AMDG ne s'impose pas de prendre en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, la Société a donc été classifiée par AMDG « article 6 » au sens du Règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*).

#### **1. Les risques environnementaux**

La Société de Gestion tient compte dans son processus de recherche, d'analyse et de décision d'investissement des risques en matière de changement climatiques, des risques de pollution, de risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie et des risques en matière d'amiante et matériaux toxiques.

La Société de Gestion cherche également dans la gestion des actifs immobiliers à améliorer l'impact environnemental en :

- réalisant des travaux de rénovation et d'équipement (y compris des travaux d'isolation et de désamiantage, de remplacement des systèmes de production collective par des systèmes plus récents, plus propres et moins coûteux) conformément à la stratégie de ses fonds ;
- utilisant des matériaux légers et plus responsables.

#### **2. Les risques sociaux**

La Société de Gestion tient compte des risques en matière de sécurité des bâtiments et des occupants dans la sélection et le suivi de ses investissements. Elle intègre dans sa politique de gestion des actifs, la réalisation de travaux de :

- rénovation (notamment façades et des parties communes) ;
- mise aux normes PMR ;
- réfection (d'ascenseur ou encore de toitures).

La Société de Gestion considère également dans sa politique d'investissement, les risques en matière d'hygiène en mettant notamment en place, pour ses actifs, des contrats de dératisation et désinsectisation.

La Société de Gestion intègre dans son processus de sélection et de suivi de ses prestataires des critères qualitatifs. Elle prend en considération la manière dont les principales parties prenantes (*property manager*, administrateur de biens, ...) interagissent positivement avec l'immeuble, ses occupants et tout en étant en ligne avec la stratégie des fonds.

#### **3. Les risques en matière de gouvernance**

La Société de Gestion intègre dans son processus d'investissement des risques en matière de gouvernance et notamment les risques en matière de blanchiment de capitaux, financement du terrorisme et de corruption tant vis-à-vis des prestataires qu'elle sélectionne que des contreparties des opérations d'acquisitions et de cessions d'immeubles.



La Société de Gestion a mis en place, tient à jour et applique des procédures internes en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts. Elle dispose également d'un code de déontologie intégrant les questions de gouvernance.

## **ANNEXE 1 – STATUTS DE LA SOCIETE**

**ANNEXE 2 – BULLETINS DE SOUSCRIPTION DES ACTIONS A  
« PERSONNES PHYSIQUES » OU « PERSONNES MORALES »  
(SELON LE CAS)**

### ANNEXE 3 - TABLEAU D'INFORMATIONS MISES A LA DISPOSITION DES ASSOCIES

INFORMATION(S) MISE(S) A DISPOSITION DES INVESTISSEURS	INFORMATION(S)
a) <ul style="list-style-type: none"> <li>une description de la stratégie et des objectifs d'investissement du FIA</li> </ul>	Veillez-vous référer à l'Article 2 des Statuts et au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
<ul style="list-style-type: none"> <li>des informations sur le lieu d'établissement de tout FIA maître</li> </ul>	N/A.
<ul style="list-style-type: none"> <li>des informations sur le lieu d'établissement des fonds sous-jacents si le FIA est un fonds de fonds</li> </ul>	N/A.
<ul style="list-style-type: none"> <li>une description des types d'actifs dans lesquels le FIA peut investir</li> </ul>	Veillez-vous référer à l'Article 2 des Statuts et au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
<ul style="list-style-type: none"> <li>des techniques qu'il peut employer et de tous les risques associés</li> </ul>	Veillez-vous référer à l'Article 2 des Statuts, au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I et au point (E) ( <i>Facteurs de risques</i> ) de la partie II de la Notice.
<ul style="list-style-type: none"> <li>des éventuelles restrictions à l'investissement applicables</li> </ul>	Veillez-vous référer à l'Article 2 des Statuts et au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
<ul style="list-style-type: none"> <li>des circonstances dans lesquelles le FIA peut faire appel à l'effet de levier, des types d'effets de levier et des sources des effets de levier autorisés et des risques associés, des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier, ainsi que des éventuelles modalités de emploi d'un collatéral ou d'actifs et sur le niveau de levier maximal que la société de gestion est habilitée à employer pour le compte du FIA</li> </ul>	Veillez-vous référer à l'Article 2 des Statuts et au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I et au point (E) ( <i>Facteurs de risques</i> ) de la partie II de la Notice.
b) une description des procédures pouvant être mises en œuvre par le FIA pour changer sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement, ou les deux	Veillez-vous référer aux articles 27 et 28 des Statuts.

INFORMATION(S) MISE(S) A DISPOSITION DES INVESTISSEURS	INFORMATION(S)
c) une description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire de la République française	Veuillez-vous référer aux articles 34 et 35 des Statuts.
d) l'identification de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la société de gestion</li> </ul>	Veuillez-vous référer à l'Article 23.1 des Statuts et au point (A) ( <i>Présentation générale de la Société</i> ) la partie I de la Notice.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• le dépositaire</li> </ul>	Veuillez-vous référer à l'Article 3 des Statuts et au point (A) ( <i>Présentation générale de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• le commissaires aux comptes</li> </ul>	Veuillez-vous référer à l'Article 36 des Statuts et au point (A) ( <i>Présentation générale de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• tout autre prestataire de services</li> </ul>	Veuillez-vous référer au point au point (A) ( <i>Présentation générale de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une description de leurs obligations</li> </ul>	Veuillez-vous référer aux Articles 3, 23 et 26 des Statuts, au point (A) ( <i>Présentation générale de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les droits des investisseurs</li> </ul>	Veuillez-vous référer aux Articles 12 et 18 des Statuts et au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
e) lorsque le FIA est géré par une société de gestion agréée au titre de la directive 2011/61/UE, une description de la manière dont la société de gestion respecte les exigences énoncées au IV de l'article 317-2 du règlement général de l'AMF (ou de son équivalent, transposant le paragraphe 7 de l'article 9 de la directive 2011/61/UE, dans le droit applicable à la société de gestion)	Afin de couvrir les risques potentiels de responsabilité professionnelle résultant de ses activités, la Société de Gestion dispose de fonds propres supplémentaires et/ou d'une assurance de responsabilité professionnelle.
f) une description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion et de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations	Veuillez-vous référer au point (A) ( <i>Présentation générale de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.

INFORMATION(S) MISE(S) A DISPOSITION DES INVESTISSEURS	INFORMATION(S)
g) une description de la procédure d'évaluation du FIA et de la méthodologie de détermination du prix employée pour évaluer la valeur des actifs, y compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer	Veuillez-vous référer aux articles 23.7 et 23.8 des Statuts, au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I et au point (F) ( <i>Valorisation des actifs</i> ) de la partie II de la Notice-.
h) une description de la gestion du risque de liquidité du FIA, en ce compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement	Veuillez-vous référer à l'Article 15 des Statuts et au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I et au point (E) ( <i>Facteurs de risques</i> ) de la partie II de la Notice.
i) une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs	Veuillez-vous référer au point (D) ( <i>Frais ponctuels et récurrents</i> ) de la partie 2. de la Notice.
j) une description de la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des investisseurs	Veuillez-vous référer au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le FIA ou la société de gestion	Veuillez-vous référer au point (B) ( <i>Organisation et fonctionnement de la Société</i> ) de la partie I de la Notice.
k) le dernier rapport annuel	N/A
l) la procédure et les conditions d'émission et de rachat des parts ou des actions	Veuillez-vous référer aux articles 13 et 15 des Statuts et au point (A) ( <i>Offre d'Actions A</i> ) de la partie II de la Notice.
m) la dernière valeur liquidative du FIA	N/A
n) le cas échéant, les performances passées du FIA	N/A
o) l'identité du courtier principal et une description de toutes les dispositions importantes que le FIA a prises avec ses courtiers principaux et la manière dont sont gérés les conflits d'intérêts y afférents et la disposition du contrat avec le dépositaire stipulant la possibilité d'un transfert ou d'un réemploi des actifs du FIA et les informations relatives à tout transfert de responsabilité au courtier principal qui pourrait exister	N/A

INFORMATION(S) MISE(S) A DISPOSITION DES INVESTISSEURS	INFORMATION(S)
p) une description des modalités et des échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF	Veuillez-vous référer à l'article 23.6 des Statuts.

INFORMATION(S) MISE(S) A DISPOSITION DES INVESTISSEURS CONFORMEMENT AU REGLEMENT DISCLOSURE	INFORMATION(S)
<p>(a) Une description :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement ;</li> <li>- des résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur la performance de la Société ;</li> </ul> <p>ou, si la Société de Gestion estime que les risques en matière de durabilité ne sont pas pertinents : une explication claire et concise des raisons de cette estimation.</p>	Veuillez-vous référer aux points (E) ( <i>Facteurs de risques</i> ) et (H) ( <i>Politique ESG</i> ) de la partie 2. de la Notice.
<p>(b) Si la Société promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des informations sur la manière dont ces caractéristiques sont respectées ;</li> <li>- si un indice a été désigné comme indice de référence, des informations indiquant si et de quelle manière cet indice est adapté à ces caractéristiques, et l'endroit où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul de l'indice susvisé.</li> </ul>	N/A

INFORMATION(S) MISE(S) A DISPOSITION DES INVESTISSEURS CONFORMEMENT AU REGLEMENT DISCLOSURE	INFORMATION(S)
<p>(c) Si la Société a pour objectif l'investissement durable et qu'un indice a été désigné comme indice de référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des informations sur la manière dont l'indice désigné est aligné sur cet objectif ;</li> <li>- une explication indiquant pourquoi et comment l'indice désigné aligné sur cet objectif diffère d'un indice de marché large.</li> <li>- lorsqu'aucun indice de référence « <i>transition climatique</i> » de l'Union ou indice de référence « <i>accord de Paris</i> » de l'Union conformément au règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil n'est disponible, une explication détaillée de la manière dont la poursuite des efforts déployés pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de carbone est assurée en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris ;</li> <li>- une indication de l'endroit où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul du ou des indices désignés.</li> </ul>	N/A
<p>(d) Si la Société a pour objectif l'investissement durable et qu'aucun indice n'a été désigné comme indice de référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des explications sur la manière dont cet objectif doit être atteint ;</li> <li>- si la Société a pour objectif une réduction des émissions de carbone, une description de l'objectif de faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris</li> </ul>	N/A



