

---

**JUNE CITYZEN**

**AUTRE FIA**

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

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS**

---

Date 27 juin 2025

**TABLE DES MATIERES**

<b>1.</b>	<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES GENERALES .....</b>	<b>5</b>
2.1	Caractéristiques de la Société .....	5
2.2	Renseignements sur les Parts émises par la Société .....	6
2.3	Mise à disposition de différents documents et informations .....	6
<b>3.</b>	<b>ACTEURS DE LA SOCIETE .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE .....</b>	<b>12</b>
4.1	Objectif de gestion .....	12
4.2	Indicateur de référence .....	13
4.3	Stratégie d'investissement de la Société .....	13
4.4	Règles de co-investissements .....	19
4.5	Profil de risque .....	19
4.5.1	Risques généraux .....	19
4.5.2	Risques liés à la stratégie d'investissement .....	20
4.6	Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type .....	24
4.7	Garantie ou protection .....	25
4.8	Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts .....	25
4.9	Traitement préférentiel .....	25
<b>5.</b>	<b>PARTS DE LA SOCIETE .....</b>	<b>26</b>
5.1	Caractéristiques des Parts .....	26
5.2	Valeur Liquidative .....	27
5.3	Durée de placement recommandée .....	27
5.4	Modalités de souscription et de rachat des Parts .....	27
5.4.1	Souscription des Parts .....	27
5.4.2	Rachat des Parts .....	30
5.5	Cession des Parts .....	32
5.6	Modalités de distribution de la Société .....	32
<b>6.</b>	<b>FRAIS ET COMMISSIONS .....</b>	<b>33</b>
6.1	Commissions de souscription et de rachat .....	33
6.2	Frais et commissions .....	33
6.2.1	Frais de gestion de la Société .....	34
6.2.2	Frais de gestion externes à la Société de Gestion .....	35
6.2.3	Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions d'acquisition ou de cession d'Actifs Immobiliers .....	35
6.2.4	Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers .....	36
6.2.5	Commission de cession d'Actifs Immobiliers .....	36
6.2.6	Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières .....	36
6.2.7	Frais de constitution .....	37
6.2.8	Frais d'exploitation immobilière .....	37
6.2.9	Frais indirects .....	37

7.	ORGANE DE GOUVERNANCE .....	38
8.	SUIVI DES RISQUES .....	38
9.	EVALUATION ET COMPTABILISATION .....	38
10.	REGIME FISCAL .....	43
11.	ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE .....	45
12.	INFORMATION DES ASSOCIES .....	45
12.1	Langue de communication .....	45
12.2	Notifications .....	45
12.3	Modification du Document d'Information .....	46
12.4	Rapport annuel .....	46
12.5	Documents d'information périodiques .....	47
13.	AUTRES INFORMATIONS.....	47

**JUNE CITYZEN**  
**SOCIETE CIVILE A CAPITAL VARIABLE**  
**CONSTITUEE SOUS LA FORME D'UN « AUTRE FIA » AU SENS DE L'ARTICLE L. 214-24 III DU CODE**  
**MONETAIRE ET FINANCIER**

**AVERTISSEMENT**

La Société de Gestion appelle l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier (le « CMF ») qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres, définies au sein du présent document d'information (le « Document d'Information »).

La souscription ou l'acquisition de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée à la catégorie d'investisseurs définie à l'Article 4.6 ci-après.

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

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

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

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

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 4.4 ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant de leur investissement dans la Société, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article 421-24 I du Règlement Général de l'AMF (le « RG AMF ») et à l'instruction AMF n°2014-02 « *Information des investisseurs des FIA non agréés ou déclarés* ». Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF. Toutefois, ce document est notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société.

**La Société lève des capitaux dans le cadre d'une offre au public ne requérant pas l'établissement d'un prospectus en application du règlement (UE) n° 2017/1129, dès lors que les parts émises par la Société seront exclusivement offertes aux investisseurs qualifiés au sens du règlement (UE) n° 2017/1129, conformément aux dispositions de l'article L. 411-2 1 du CMF.**

**La Société est un fonds d'investissement qui ne sera commercialisé qu'auprès d'un nombre restreint d'investisseurs professionnels (cent cinquante (150) investisseurs au maximum).**

## 1. DEFINITIONS

Pour les besoins du Document d'Information, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le Document d'Information ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en annexe.

## 2. CARACTERISTIQUES GENERALES

### 2.1 Caractéristiques de la Société

<b>Nature juridique</b>	JUNE CITYZEN est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la « <b>Directive AIFM</b> ») de droit français, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du CMF. JUNE CITYZEN est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du CMF ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.
<b>Forme sociale</b>	JUNE CITYZEN est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable (la « <b>Société</b> »), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 913895124.
<b>Dénomination sociale</b>	JUNE CITYZEN
<b>Siège social</b>	10, rue de la Charité – 69002 Lyon
<b>Date de création de la Société</b>	La Société a été immatriculée le 20/05/2022 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la « <b>Date de Constitution</b> ») sous le numéro 91389512400018.
<b>Durée de vie de la Société</b>	La durée de vie de la Société prévue dans les Statuts est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.
<b>Commercialisation</b>	Les Parts de la Société seront commercialisées auprès de clients professionnels ayant la qualité d'Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.6, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I

	du CMF, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.
<b>Synthèse de l'offre de gestion</b>	<p>a) <u>Compartiments</u> : non.</p> <p>b) <u>Souscripteurs concernés</u> : les Parts sont destinées aux Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.6.</p> <p>c) <u>Montant minimum de souscription initiale</u> : le Montant minimum est défini à l'Article 5.4.1(c).</p> <p>d) <u>Montant minimum de souscription ultérieure</u> : le Montant minimum est défini à l'Article 5.4.1(d).</p> <p>e) <u>Code ISIN</u> :</p> <p>Parts A: FR001400AK83</p> <p>Parts I : FR001400AK91</p>

## 2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

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

Il existe deux (2) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale (**)	Décimalisation	Minimum de souscription ultérieure (**)
Parts A	FR001400AK83	EUR	80 euros	100 euros	1/1000 <sup>ème</sup>	1 Part
Part I	FR001400AK91	EUR	80 euros	250.000 euros	1/1000 <sup>ème</sup>	200 Parts

(\*\*) Le minimum de souscription comprend le nominal des Parts souscrites et la prime d'émission.

## 2.3 Mise à disposition de différents documents et informations

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Information, le DIC PRIIPS et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés.

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

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

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

JUNE REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

10 Rue de la Charité 69002 LYON

E-mail : [contact@june-reim.fr](mailto:contact@june-reim.fr)

### 3. ACTEURS DE LA SOCIETE

<b><u>Société de Gestion</u></b>	<p>La Société sera gérée par JUNE REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 30 juillet 2020 sous le numéro GP- 20000021, dont le siège social est sis 10 Rue de la Charité 69002 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le numéro 878 918 218 (la « <b>Société de Gestion</b> »).</p> <p>Le capital social de la Société de Gestion est de 500 034 euros.</p> <p>Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RG AMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, JUNE REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT dispose d'une assurance de responsabilité civile professionnelle suffisante pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Règlementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et l'intérêt social.</p>
----------------------------------	--

	<p>La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, sous réserve des décisions que la loi attribue expressément aux assemblées des Associés.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés ; elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.</p> <p>La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les Associés.</p> <p><u>Délégations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des risques). Elle ne délègue pas la gestion de tout ou partie du portefeuille de la Société.</p> <p><u>Droits des Associés :</u></p> <p>La Société de Gestion est nommée dans les Statuts.</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux Associés lors des réunions d'Associés ainsi que par l'envoi aux Associés des <i>reportings</i> dans les conditions prévues à l'Article 12 ci-après.</p>
<p><b><u>Dépositaire</u></b></p>	<p>ODDO BHF SCA</p> <p>Siège social : 12, boulevard de la Madeleine 75009 Paris</p> <p>RCS: Paris 652 027 384</p> <p>Établissement agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution en qualité d'établissement de crédit.</p>

Les missions confiées à ODDO BHF SCA en tant que dépositaire (le « **Dépositaire** »), tant légales que réglementaires et conventionnelles sont notamment les suivantes :

- suivi des flux de liquidité de la Société (notamment paiements et versements liés aux opérations de souscription et de rachat de Parts) ;
- la conservation des actifs ou la tenue de registre ou de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ;
- le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société.

Principales obligations :

Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF et la Réglementation Applicable.

A ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :

- (a) suivi des flux de liquidités de la Société ;
- (b) garde des actifs de la Société ;
- (c) contrôle de la Société de Gestion et de la Société.

Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (a) et au (c) ci-avant.

Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (b) ci-avant dans les conditions fixées par le RG AMF.

Droits des Associés :

Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.

A cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission

	<p>telle que définie par la Règlementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n°231/2013 complétant la Directive AIFM.</p> <p>En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.</p> <p>La responsabilité du Dépositaire à l'égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Associés de la Société.</p>
<p><b><u>Commissaire aux Comptes</u></b></p>	<p>PriceWaterHouseCoopers Audit</p> <p>Société par actions simplifiée</p> <p>Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine,</p> <p>RCS de Nanterre : 672 006 483</p> <p>Signataire : Natacha Pelisson</p> <p>(le « <b>Commissaire aux Comptes</b> »)</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels de la Société.</p> <p><u>Droits des Associés :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est nommé par l'assemblée générale des Associés pour six (6) exercices (dans les Statuts ou par décision collective des Associés).</p> <p>Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.</p>

<b><u>Etablissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs</u></b>	Le contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.
<b><u>Déléataire de la gestion comptable</u></b>	La gestion comptable de la Société est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à : European Fund Administration S.A. - 2, rue d'Alsace - L-1122 Luxembourg
<b><u>Centralisateur</u></b>	La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur.  Le centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de la Société.
<b><u>Expert Immobilier</u></b>	CBRE Valuation  L'Expert Immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.
<b><u>Prestataires de services immobiliers</u></b>	La Société de Gestion pourra confier tout ou partie des missions de <i>property/facility management</i> et d' <i>asset management</i> immobilier relatives aux Actifs Immobiliers détenus directement ou à travers des Filiales à des prestataires immobiliers tiers.  Les <i>asset managers</i> interviendront en qualité de conseils dans le cadre de décisions portant sur l'acquisition ou la gestion d'Actifs Immobiliers, notamment pour la mise en œuvre de stratégies d'investissement spécifiques.  Les <i>property/facility managers</i> prendront en charge : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gestion locative (suivi des baux, indexation, mise à jour mensuelle de l'état locatif, états des lieux lors de l'entrée et de la sortie, représentation du propriétaire aux assemblées générales, stockage des contrats et des documents officiels) ;</li> <li>- la gestion technique (budget pour l'année à venir, établissement du Plan Pluriannuel des Travaux, choix des intervenants, conditions des appels d'offre et des rapports d'analyse, suivi des travaux et respect du budget) ;</li> <li>- le suivi des impayés (suivi hebdomadaire et des impayés et relances, validations des communications par lettres recommandées avec accusé de réception, commandements de payer, mise en place d'éventuels échéanciers, et d'une manière générale, la mise en œuvre de l'ensemble des moyens permettant de recouvrer les sommes) ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le suivi et la mise en paiement des impôts, taxes et cotisations (suivi, paiement et recouvrement des taxes foncières).</li> </ul> <p>Ces prestataires seront sélectionnés par la Société de Gestion, dans l'intérêt des Associés au regard de la typologie des Actifs Immobiliers et des stratégies mises en place, de leurs capacités et réputation, et des conditions d'intervention, conformément aux critères objectifs qualitatifs et quantitatifs définis dans sa procédure de sélection et de suivi des prestataires.</p>
--	--

## 4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

### 4.1 Objectif de gestion

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille diversifié et exposé majoritairement dans des actifs immobiliers à destination majoritairement résidentielle, situés principalement en France et dans les pays de la zone euro, et offrant des perspectives de rendement immédiat ou potentiel sur la durée de placement recommandée, conformément aux principes énoncés au présent Article 4.

La Société a pour objectif de réaliser une performance annualisée globale de 5 % (nette de frais et commissions supportés directement et indirectement par la Société tels que décrits à l'Article 6) sur une durée de placement recommandée de huit (8) ans. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

La Société vise également à assurer un objectif extra-financier d'amélioration de la performance environnementale des Actifs Immobiliers et notamment de l'efficacité énergétique des Actifs Immobiliers par le biais de rénovations performantes permettant d'atteindre à l'issue d'une période de détention de 3 ans, pour chaque Actif Immobilier du portefeuille, une amélioration de 30 % de la performance énergétique ou un niveau de DPE supérieur ou égal à C..

Cet objectif sera recherché au travers de :

- une sélection d'Actifs Immobiliers essentiellement composés d'immeubles détenus en direct par la Société, de parts ou actions de sociétés immobilières non cotées, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), ou de tout autre fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger, en France et dans les pays de la zone euro, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(b) (les « **Actifs Immobiliers** ») ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier par le biais de financements externes, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(d), et de ventes à terme ou de ventes en l'état futur d'achèvement ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante, à la liquidité des Parts, sous la forme d'une Poche de Liquidité, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(c) (les « **Actifs Liquides** »).

Il est précisé que la Société pourra investir dans des parts ou actions de fonds gérés par la Société de Gestion.

En fonction des opportunités de marché, la Société de Gestion pourra céder tout ou partie des éléments du patrimoine dans le respect de la Règlementation Applicable. La Société de Gestion sera libre de réinvestir les produits de cession.

#### 4.2 Indicateur de référence

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

#### 4.3 Stratégie d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière, situé en France ou dans les pays de la zone euro, essentiellement composé d'immeubles détenus en direct par la Société, de parts ou actions de sociétés immobilières non cotées, de parts de SCPI, de parts ou d'actions d'OPCI ou de tout autre FIA à vocation immobilière et de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger, et dont les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) sont susceptibles d'être améliorées durant la phase de gestion.

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

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % de l'actif en immobilier situé en France ou dans les pays de la zone euro, détenu directement ou indirectement.

La composition cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % de l'actif en Actifs Immobiliers (la « **Poche Immobilière** ») ;
- à hauteur de dix (10) % de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telles que précisées ci-après (la « **Poche de Liquidité** »).

##### (b) Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

La stratégie de la Société sur la Poche Immobilière consiste à investir dans d'Actifs Immobiliers disposant d'un potentiel de création de valeur à moyen et long terme, à travers :

- l'amélioration des qualités intrinsèques de l'Actif Immobilier en termes techniques et environnementaux ainsi qu'en termes d'adéquation des usages aux demandes locales,
- l'exposition à des zones géographiques présentant un potentiel de croissance des valeurs locatives et de transactions immobilières,
- la prise en compte des risques de durabilité dès la réalisation des *due-diligences* et tout au long du cycle de vie des Actifs Immobiliers,
- l'optimisation des états locatifs des Actifs Immobiliers.

Dans ce cadre, la Société investira (i) directement ou indirectement dans des immeubles à destination majoritairement résidentielle situés dans des zones particulièrement dynamiques économiquement et démographiquement en France et dans les pays de la zone euro, et (ii) dans des FIA immobiliers dont la stratégie d'investissement et de gestion est alignée avec la stratégie ESG de la Société. Lorsque l'opportunité se présentera, la Société pourra également investir dans d'autres typologies d'Actifs Immobiliers.

La stratégie d'investissement de la Société poursuit également un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « **SFDR** ») et vise en particulier un objectif portant sur l'ensemble des Actifs Immobiliers d'amélioration de l'efficacité énergétique des Actifs Immobiliers, par le biais de rénovations performantes. Ainsi chaque Actif Immobilier, à l'issue d'une période de détention de 3 ans, nécessaire à son éventuelle rénovation thermique, devra atteindre une amélioration de 30 % de sa performance énergétique par rapport à son niveau lors de l'acquisition, ou un niveau de DPE supérieur ou égal à C. Plus globalement les Actifs Immobiliers feront l'objet d'amélioration de la performance environnementale par le biais d'une exploitation efficace en matière de consommation :

- des fluides (chaud/froid, eau, électricité) ;
- des ressources (économie circulaire, choix des matériaux).

Ainsi, les Actifs Immobiliers sont sélectionnés et gérés au regard de critères ESG.

Préalablement à chaque acquisition, la Société de Gestion réalise une analyse détaillée de chaque Actif Immobilier qui permettra d'identifier ses caractéristiques ESG au regard de la grille d'analyse extra-financière établie par la Société de Gestion, en particulier celles liées à la consommation d'énergie, l'émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'eau, et de définir la stratégie à mettre en place pour atteindre l'objectif de réduction des consommations d'énergie dans le temps.

La liste complète des critères ESG pris en compte par la Société est évolutive, disponible sur demande des investisseurs.

En particulier, la Société de Gestion mène des actions d'amélioration et de transformation ayant pour finalités l'analyse des indicateurs de performance environnementale suivants : la

- consommation d'énergie finale et primaire,
- les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux consommations énergétiques et fluides frigorigènes,
- la performance des travaux de rénovation,
- le DPE moyen du portefeuille,
- la consommation d'eau,
- le nombre de projets de rénovation ayant visé une démarche bas Carbone.

L'ensemble des Actifs Immobiliers de la Société contribuent à l'objectif précité d'amélioration de la performance environnementale et de l'efficacité énergétique des Actifs Immobiliers.

En outre, la Société de Gestion s'assure que l'ensemble des investissements de la Société contribuent aux objectifs susmentionnés sans porter atteinte de manière significative à aucun des autres objectifs durables, environnementaux et sociaux, définis par l'article 2 (17) du règlement SFDR en réalisant une évaluation globale de la durabilité de chaque actif.

La Société de Gestion met également en place des *due diligences* responsables (structure de l'actionariat, composition du conseil d'administration, indépendant de la direction et/ou de la gestion, communication financière, politique de rémunération, politique RSE...) afin de s'assurer que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Aussi, la part des investissements considérés comme durables au sens du Règlement SFDR et ayant un objectif environnemental représentera 100 % de l'actif, dont 0 % seront alignés sur l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique au sens du règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (ci-après « **Taxonomie** »).

Sur la base des données estimées actuellement disponibles et qui ne sont pour l'instant pas alignées avec les exigences réglementaires des données équivalentes, la Société pourrait atteindre un alignement au Règlement Taxonomie de 5%. Ce pourcentage ne représente en aucun cas un engagement et son atteinte n'est pas garantie.

La stratégie d'investissement de la Société porte notamment sur l'amélioration des qualités intrinsèques des Actifs Immobiliers en termes techniques et environnementaux afin de viser le niveau de certification environnementale le plus exigeant et permettre un alignement avec le Règlement Taxonomie. Toutefois, à l'exclusion des Actifs Immobiliers acquis neufs, les Actifs Immobiliers en état d'usage lors de leur acquisition ne pourront atteindre un alignement avec le Règlement Taxonomie qu'au terme de leur rénovation.

Le pourcentage d'alignement avec le Règlement Taxonomie sera calculé chaque année et publié dans les documents d'information périodiques visés à l'Article 12.

La part « non durable », au sens du Règlement SFDR, des investissements de la Société représente une portion limitée des investissements nécessaires à la gestion de la liquidité et à la mise en place d'une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (couverture ou échange de taux) ou de change, le cas échéant, telles que mentionnées ci-après.

Ces investissements ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société de Gestion prend compte les Principales Incidences Négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (PAI) dans le cadre de la gestion de la Société ainsi que du produit financier.

La manière dont le produit considère les PAI est décrite dans l'annexe 3 décrivant les informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 9 du règlement SFDR.

Chaque année à partir du 31 décembre 2022, la Société de Gestion émettra un rapport reprenant les objectifs chiffrés et les réalisations de la Société sur les thématiques environnementales citées ci-dessus.

Le fonds a obtenu le Label ISR en date du 27 mars 2023. Les objectifs de la démarche d'investissement socialement responsable sont les suivants :

- Objectifs généraux
- Objectifs financiers
- Objectifs sur le domaine environnemental
- Objectifs dans le domaine social
- Objectifs en matière de Gouvernance

La démarche est décrite dans le code de transparence distribué aux souscripteurs et mis à disposition sur le site [june-cityzen.fr](http://june-cityzen.fr)

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

<b>ACTIFS ELIGIBLES</b>	
Actifs Immobiliers détenus en direct	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 immeubles construits ou que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location ;</li> <li>2 terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li> </ol>	<p>Les immeubles peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter, notamment en vue de la revente.</p> <p>Les immeubles pourront faire l'objet de travaux de toute nature, voire de démolition, pour être redéveloppés, transformés ou le cas échéant reconstruits, en vue de leur location ou dans le cadre d'une opération de promotion en vue de la conclusion de contrats de réservation.</p> <p>La Société peut également conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles sur les terrains mentionnés au 2 et participer à des opérations d'achat ou de construction en vue de la revente.</p> <p>Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus notamment sous les formes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>2 l'emphytéose ;</li> <li>3 les servitudes ;</li> <li>4 les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> <li>5 tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>6 les autres droits de superficie, etc.</li> </ol>
Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société	
<p>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants) ou des titres participatifs respectant les conditions suivantes :</p>	

1	ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
2	les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;
3	les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</li> <li>b) la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;</li> <li>c) la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;</li> <li>d) la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres fonds immobiliers qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</li> <li>e) ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en Actifs Immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.</li> </ul>
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société	
L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurant ci-dessus.	
Participations dans des fonds d'investissement gérés ou non par la Société de Gestion	
L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits de fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (SCPI, OPCI, Autre FIA, etc.) et de tout véhicule comparable de droit étranger.	

(c) Stratégie de la Poche de Liquidité

Afin de placer des sommes en attente d'investissement, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, en particulier pour faire face aux demandes de rachat des Associés selon les modalités de l'Article 5.4.2, la Société pourra investir (i) les sommes en attente d'investissement, (ii) les produits de cession d'Actifs Immobiliers, (iii) les revenus perçus sur les investissements dans les Actifs Immobiliers et (iv) les sommes empruntées conformément à l'Article 4.3(d), en instruments financiers offrant une liquidité suffisante, tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, certificats de dépôts, actions émises par des SIIC dans un Etat membre de l'OCDE, détenus directement ou par l'intermédiaire de toute structure

intermédiaire d'investissement (OPCVM ou ETF notamment), parts ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires de court terme (les « **Actifs Liquides** »).

Au sein de la Poche d'Actifs Liquides, tous les instruments financiers et la trésorerie sont gérés par la Société de Gestion.

Au terme d'une période de 3 ans maximum à compter de la Date de Constitution de la Société, l'objectif est que la Poche de Liquidité représente 10% de l'Actif Net de la Société.

(d) Stratégie de financement et sûretés

La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire, ou conclure avec ses Associés des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

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

Pour le calcul du ratio d'endettement, le total des emprunts bancaires (y compris au travers de contrats de crédit-bail) et non bancaires mis en place dans les sociétés contrôlées détenues directement et indirectement, est pris en compte par la Société, à proportion de sa quote-part de détention, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la Société à ses Filiales.

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

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible au titre de l'endettement bancaire ou non-bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers laquelle est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement, étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur, étant précisé que la Société respectera un ratio maximum de cinquante (50) % de la valeur des Actifs Immobiliers. L'endettement des sociétés non contrôlées par la Société n'est pas pris en compte dans le calcul du ratio d'endettement.

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

Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (couverture ou échange de taux) ou de change pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, en liaison avec la politique d'endettement de la Société et la stratégie d'investissement de cette dernière. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins

d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite par la Société.

(e) Emprunts d'espèces

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

Les emprunts d'espèces sont inclus dans le calcul des ratios cible et maximum d'endettement définis au paragraphe (d) ci-dessus.

#### 4.4 Règles de co-investissements

La Société peut investir avec d'autres partenaires, concomitamment et sur une base *pari passu* (même conditions financières et juridiques), directement ou au travers d'une entité intermédiaire, porteuse du projet d'investissement, notamment lorsqu'elle ne dispose pas des moyens lui permettant de financer seule l'opération (en particulier dans le cadre d'opérations nécessitant un apport de fonds propres important) et à condition que l'objet du co-investisseur le permette.

Si la Société devait co-investir avec une Société Liée, ces co-investissements devraient en tout état de cause être réalisés au même moment, et aux mêmes conditions, notamment d'entrée et de sortie, tout en tenant compte, en particulier pour les sorties, des contraintes réglementaires ou contractuelles de la Société et de chacune des Sociétés Liées.

Les frais liés à un co-investissement sont pris en charge par chacune des Sociétés Liées et la Société au prorata du montant investi par chacun d'eux.

#### 4.5 Profil de risque

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

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

##### 4.5.1 Risques généraux

(a) Risque de perte en capital

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

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

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

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

(c) Risques liés à la gestion discrétionnaire

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

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

#### **4.5.2 Risques liés à la stratégie d'investissement**

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

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

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché

immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

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

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

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels et les réglementations qui sont attachés de manière générale aux Actifs Immobiliers (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.), telles que modifiées le cas échéant, exposent les Associés à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

(b) Risque de liquidité

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide en raison de la nature même des sous-jacents immobiliers dont la réalisation peut, selon les conditions de marché notamment, être difficile à exécuter. Ils reconnaissent que la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.2 et que les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions des Statuts visées à l'Article Cession des Parts 5.5.

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

(c) Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement directement ou indirectement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

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

(d) Risque lié à l'inflation

En raison de l'indexation ou non à plusieurs indices d'inflation des baux conclus sur les Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société, les Actifs Immobiliers sont soumis à un risque inflationniste.

(e) Risques spécifiques liés aux opérations de transformation

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de transformation des Actifs Immobiliers qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

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

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

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs

Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

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

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

(h) Risques de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt.

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

(i) Risque de contrepartie

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

(j) Risques liés aux actions et aux parts sociales

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

(k) Risque de durabilité

Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent et avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement et donc sur le rendement de la Société. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques.

La Société de Gestion prend en compte les risques environnementaux, sociaux ou liés à la gouvernance d'entreprise dans ses décisions d'investissement et évalue le risque que la valeur de cet Investissement puisse être matériellement impactée négativement par la survenance de

tels risques. Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion en utilisant des processus qualitatifs (c'est-à-dire une politique d'exclusion, des filtrages négatifs et positifs...) et en tenant compte des meilleurs intérêts des investisseurs.

Notamment, préalablement à chaque acquisition, la Société de Gestion réalise une analyse détaillée de chaque investissement immobilier, dont notamment :

- la pollution éventuelle du site, les risques sur l'environnement immédiat ;
- les diagnostics techniques et de performance énergétique ;
- le mode de chauffage et les fournisseurs d'électricité ;
- la gestion des déchets de l'immeuble.

De plus amples détails sur les risques de durabilité pertinents auxquels la Société est exposée seront fournis dans les documents d'information périodiques visés à l'Article 12.5.

(I) Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société

La Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques. Elle n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats. Les investisseurs doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion qui contrôlera et gèrera l'ensemble des opérations, des investissements et la stratégie de la Société.

#### 4.6 **Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

Les Parts ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du CMF (les « **Investisseurs Autorisés** »).

Les personnes physiques et les personnes morales qui n'ont pas la qualité de client professionnel au sens des articles L. 533-16 et D.533-11 du CMF ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des Parts de la Société.

La souscription des Parts A est réservée aux (i) investisseurs ayant la qualité de sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte, et (ii) aux entités du Groupe June.

La souscription des Parts I est réservée aux investisseurs ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du CMF, et en particulier aux placements collectifs au sens de l'article L. 214-1 du CMF ou d'investisseurs institutionnels, dont les engagements sont réglementés, souscrivant pour leur compte propre.

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

détention des Parts par une « *U.S. Person* » et notamment opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert des Parts à une « *U.S. Person* ».

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

Aucune Cession de Parts, qu'elle soit directe ou indirecte, volontaire ou involontaire, ne sera valable si le cessionnaire n'est pas un Investisseur Autorisé qui relève de la catégorie autorisée pour l'acquisition et la souscription des Parts de la catégorie concernée.

#### **4.7 Garantie ou protection**

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

#### **4.8 Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts**

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

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

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

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

#### **4.9 Traitement préférentiel**

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

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

Les Parts A et I sont soumises à des commissions distinctes décrites à l'Article 6.

## 5. PARTS DE LA SOCIETE

### 5.1 Caractéristiques des Parts

Il existe deux (2) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale (**)	Minimum de souscription ultérieure (**)	Affectation des Distributions
Parts A	FR001400AK83	EUR	80 euros	100 euros	1 Part	Capitalisation
Part I	FR001400AK91	EUR	80 euros	250.000 euros	200 Parts	Distribution

(\*\*) Le minimum de souscription comprend le nominal des Parts souscrites et la prime d'émission

Les Parts sont décimalisées en millième (1000<sup>ème</sup>) de Parts.

#### (a) Droits attachés aux Parts

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

Une Part ne peut être représentée par un titre négociable.

#### (b) Forme

Les Parts sont inscrites au nominatif pur ou administré dans le registre tenu par le dépositaire visé à l'Article 3. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

#### (c) Libération

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

#### (d) Commercialisation des Parts

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

## 5.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le nombre total de Parts en circulation.

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

La Valeur Liquidative est établie par la Société de Gestion le quinzième jour et le dernier jour de chaque mois qu'ils soient des jours Ouvrés ou non (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »), selon les modalités du présent Article 5.2.

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

La Valeur Liquidative est communiquée par la Société de Gestion aux Associés par tout moyen au plus tard trente deux (2) jours Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

A tout moment, la Société de Gestion se réserve la possibilité d'établir une Valeur Liquidative exceptionnelle dans l'intérêt du bon fonctionnement de la Société, afin notamment de permettre la réalisation d'une opération d'apport, de fusion ou de répondre à des besoins de nature comptable.

Les règles de valorisation des Actifs sont précisées à l'Article 9.

## 5.3 Durée de placement recommandée

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

## 5.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts

### 5.4.1 Souscription des Parts

#### (a) Période de souscription

La souscription de Parts de la Société est possible par tout Investisseur Autorisé, qui a été préalablement agréé par la Société de Gestion, pendant toute la durée de vie de la Société, dans la limite du capital maximum autorisé par les Statuts de 750 000 000 (sept cent cinquante millions) d'euros. Le montant du capital maximum autorisé de la Société pourra être modifié (augmenté ou diminué) par décision collective des Associés selon les modalités précisées dans les Statuts.

Toutefois, la Société de Gestion peut suspendre à tout moment la souscription des Parts (i) lorsque le capital social maximum statutaire de la Société est atteint ou (ii) dès lors que l'intérêt des Associés le commande ; la suspension des souscriptions n'entraînant pas pour autant la suspension des demandes de rachat visées à l'Article 5.4.2.

Les Associés seront informés de la suspension de la souscription des Parts par tout moyen, au minimum dix (10) Jours Ouvrés avant le jour de prise d'effet de la suspension.

(b) Modalités de réception et centralisation des souscriptions

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

Elles sont exécutées :

- (i) En ce qui concerne la part A, sur la base de la première Valeur Liquidative établie le même ou dans les jours suivants la Date de Centralisation (soit à cours inconnu),
- (ii) En ce qui concerne la Part I, sur la base de la Valeur Liquidative établie le dernier jour du trimestre civil de la Date de Centralisation (soit à cours inconnu),

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

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

(c) Nature et prix des souscriptions

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

Le Prix d'Emission des Parts (le « **Prix d'Emission** ») est égal à la valeur nominale augmentée, le cas échéant, d'une prime d'émission destinée notamment à refléter la différence positive entre la valeur nominale et la première Valeur Liquidative calculée postérieurement à la Date de Centralisation.

Le nombre exact de parts souscrit sera déterminé en divisant le montant souscrit par le Prix d'Emission.

Le Prix de Souscription (le « **Prix de Souscription** ») est égal au Prix d'Emission augmenté des commissions de souscription visées aux paragraphes (h) et (g) ci-dessous.

A la Date de Constitution de la Société, la valeur des Parts A est fixée à cent (100) euros, correspondant à une valeur nominale de quatre-vingt (80) euros et à une prime d'émission de vingt (20) euros pour chacune des Parts souscrites.

La valeur des Parts I est fixée à 100 euros, correspondant à une valeur nominale de 80 euros et à une prime d'émission de 20 euros pour chacune des Parts souscrites.

(d) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription initiale des Parts A est de cent (100) euros.

Le minimum de souscription ultérieure des Parts A est de une (1) Part.

Le montant minimum de souscription initiale des Parts I est de deux cent cinquante mille (250 000) euros.

Le minimum de souscription ultérieure des Parts I est de deux cent (200) Parts.

(e) Règlement du montant de la souscription

Le règlement du montant de la souscription doit être reçu par la Société de Gestion au plus tard à 17 heures (heure de Paris) le Jour de la Date de Centralisation. Il appartient à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son Bulletin de Souscription. Si le règlement n'est pas reçu dans les délais, l'ordre de souscription est reporté sur la Date de Centralisation suivante, jusqu'à réception du règlement.

(f) Agrément des souscriptions

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

(g) Délai de livraison des Parts

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative suivant la Date de Centralisation.

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation et la date de livraison des Parts est au maximum de six (6) jours Ouvrés.

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

(h) Commission de souscription acquise à la Société

Une commission de souscription acquise à la Société sera prélevée sur le Prix de Souscription. Le taux maximum de la commission de souscription acquise à la Société est fixé à :

- pour les Parts I : deux (2) % de la Valeur Liquidative des Parts I souscrites ;
- les Parts A ne supportent aucune commission de souscription acquise à la Société.

Le pourcentage de la commission de souscription acquise à la Société sera réactualisé, le cas échéant à l'occasion de chaque Valeur Liquidative et au minimum une fois par an, et évoluera en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des Actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

(i) Commission de souscription non-acquise à la Société

Une commission de souscription non-acquise à la Société sera prélevée sur le Prix de Souscription. Le taux maximum de la commission de souscription non-acquise à la Société est fixé à trois (3) % de la Valeur Liquidative des Parts souscrites.

#### 5.4.2 Rachat des Parts

(a) Principes généraux

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

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

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

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) à la Date de Centralisation.

Les demandes de rachat seront exécutées :

- (i) En ce qui concerne la part A, par ordre chronologique de réception sur la base de la première Valeur Liquidative établie le jour suivant la Date de Centralisation (soit à cours inconnu),
- (ii) En ce qui concerne la Part I, par ordre chronologique de réception sur la base de la Valeur Liquidative établie le dernier jour du trimestre civil de la Date de Centralisation (soit à cours inconnu),

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

La Société de Gestion réceptionnera le Bulletin de Rachat.

(c) Cas particulier des rachats/souscriptions

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

Les ordres de rachat et de souscription, reçus au plus tard à la Date de Centralisation par la Société de Gestion, sont exécutés conjointement (retrait et souscription concomitants) sur la

base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation (soit à cours inconnu).

Les dispositions applicables aux demandes de rachat visées aux points e), g) et h) ci-après ne s'appliquent pas aux ordres de rachat/souscription.

(d) Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des rachats de Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation et la date de règlement des sommes correspondantes à l'Associé, est en principe de dix (10) Jours Ouvrés.

Si les contraintes de liquidité de la Société le requièrent, et sur décision de la Société de Gestion, le délai de règlement des rachats pourra être porté à soixante (60) Jours Ouvrés et les Associés en seront informés par tout moyen, au moins cinq (5) Jours Ouvrés avant la Date de Centralisation correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai de règlement pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de rachat enregistrées n'aura pas été réglée.

(e) Suspension des demandes de rachat

(i) *Suspension et report des demandes de rachat excédant le montant des demandes de souscription sur la même Date de Centralisation*

Lorsque le montant total des demandes de rachat adressées par un ou plusieurs Associé(s) à la Société de Gestion à une même Date de Centralisation excède le montant total des demandes de souscriptions adressées à la Société de Gestion à la même Date de Centralisation, la Société de Gestion pourra décider de ne pas exécuter sur cette Date de Centralisation, la quote-part des demandes de rachat excédant le montant total des ordres de souscriptions présentés à la même Date de Centralisation.

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date de Centralisation.

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

(ii) *Suspension des demandes de rachats d'Associés ayant pour effet de porter le capital social de la Société en deçà de huit mille (8 000) euros*

La Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Parts de la Société dès lors que leur exécution aurait pour effet de réduire le capital social de la Société au-dessous de la somme de huit mille (8 000) euros, correspondant au capital minimum de la Société prévu par les Statuts.

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date de Centralisation.

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

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

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

(f) Commission de rachat acquise à la Société

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

(g) Commission de rachat non acquise à la Société

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

## 5.5 Cession des Parts

Toute cession de Parts ne peut être réalisée qu'auprès d'un Investisseur Autorisé dans les conditions visées à l'article 11 des Statuts.

## 5.6 Modalités de distribution de la Société

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont également distribuables toutes sommes portées en réserve, ainsi que le compte de prime d'émission.

L'assemblée générale des Associés détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende dans les conditions prévues à l'article 29 des Statuts.

Les Parts A de la Société étant des parts de capitalisation, les Associés détenteurs de Parts A acceptent que le bénéfice distribuable qu'ils auront approuvé, soit intégralement capitalisé et directement inscrit en comptes de capitaux propres de la Société, dans les conditions prévues à l'article 29 des Statuts.

## 6. FRAIS ET COMMISSIONS

### 6.1 Commissions de souscription et de rachat

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

COMMISSIONS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR AUTORISE PRELEVEES LORS DES SOUSCRIPTION ET DES RACHATS	ASSIETTE	TAUX MAXIMUM
Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Valeur Liquidative X Nombre de Parts souscrites	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour les Parts A et I : 3 %</li> </ul>
Commission de souscription acquise à la Société	Valeur Liquidative X Nombre de Parts souscrites	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour les Parts I : 2 %</li> <li>pour les Parts A : Néant</li> </ul>
Commission de rachat non acquise à la Société	Valeur Liquidative X Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	Valeur Liquidative X Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant

### 6.2 Frais et commissions

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

	FRAIS FACTURES A LA SOCIETE*	ASSIETTE	TAUX MAXIMUM
1	Frais de gestion annuels	Actif Net	Part A : 1,6% TTI Part I : 1,2% TTI
		Actif Brut	Part A : 1,4% TTI Part I : 1,1% TTI

	Frais de gestion externes à la Société de Gestion (CAC, Dépositaire...)	N/A	Frais réels
3	Commissions d'acquisition	Prix d'acquisition (hors droits et hors taxes)	2 % TTI
4	Commissions de cession	Prix de cession net de frais	2 % TTI
5	Commissions de mouvement sur actifs financiers	Valeurs des actifs financiers	1% TTI
6	Frais de constitution	N/A	Frais réels
7	Frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le patrimoine immobilier	Montant HT des travaux effectivement réalisés	2,4 % TTC
8	Frais d'exploitation immobilière	Actif net	3 %HT (3.6 %TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années
		Actif Brut	2 %HT (2.4 %TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années
9	Frais indirects maximum (commissions et frais de gestion) **	Actif net	4 % HT soit 4.8 % TTC
		Actif Brut	3 % HT soit 3.6 % TTC

\* Les taux effectifs seront précisés dans le document d'information périodique fourni par la Société de Gestion conformément à l'Article 12.5.

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

### 6.2.1 Frais de gestion de la Société

La Société de Gestion perçoit, au titre des frais de gestion, une commission de gestion annuelle maximale de un virgule deux (1,2) % toutes taxes incluses de l'Actif Net pour les Parts I et de un virgule six (1,6) % toutes taxes incluses de l'Actif Net pour les Parts A.

Cette commission couvre ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la Société (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société ainsi que l'allocation entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidité, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de cession et locative, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, la définition de la stratégie en

matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état), l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu et sa mise à jour et la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers ;

- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'Actifs Immobiliers.

Les commissions de la Société de Gestion seront facturées et prélevées trimestriellement directement sur le compte espèces de la Société et/ou de ses filiales.

Cette commission de gestion comprend l'ensemble des frais récurrents perçus par la Société de Gestion au titre des missions de *fund management* et d'*asset management* immobilier susceptibles d'être facturés à la Société ou aux sociétés dans lesquelles est investie la Poche Immobilière.

Cette commission n'inclut pas les frais d'*asset management* relatifs à des prestations confiées à des prestataires immobiliers tiers ou de *property/facility management* qui pourront être directement facturées à la Société ou aux sociétés dans lesquelles est investie la Poche Immobilière par ces prestataires tiers. Leur montant sera détaillé dans le rapport annuel de la Société.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une quote-part de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la Société aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la Société dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

### **6.2.2 Frais de gestion externes à la Société de Gestion**

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

- les frais et charges liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des Actifs, notamment ceux de l'Évaluateur Immobilier.

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

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

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

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

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

#### **6.2.4 Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers**

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

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

#### **6.2.5 Commission de cession d'Actifs Immobiliers**

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

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

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

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

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

### 6.2.7 Frais de constitution

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

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

### 6.2.8 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. Ne sont pas pris en compte les travaux qui, de par leur nature, sont considérés comme des immobilisations.

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

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

Chaque année, ces frais d'exploitation immobilière font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois (3) années suivantes. L'historique du taux annuel constaté figure également dans les documents d'information périodiques.

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

### 6.2.9 Frais indirects

Les frais indirects font référence aux frais et commissions de gestion et de fonctionnement directement facturés aux FIA et sociétés sous-jacents dans lesquels la Société est investie. Ces

frais ne sont pas directement facturés à la Société mais sont indirectement supportés par la Société en ce qu'ils impactent la valeur liquidative des FIA et sociétés sous-jacents.

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

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

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

## **7. ORGANE DE GOUVERNANCE**

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

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

## **8. SUIVI DES RISQUES**

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

## **9. EVALUATION ET COMPTABILISATION**

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative des Parts. La Société de Gestion pourra éventuellement avoir recours à un délégué de la gestion comptable qui sera en charge du calcul de la Valeur Liquidative des Parts selon les règles, les modalités et la périodicité prévues ci-après.

La Valeur Liquidative des Parts est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la formule suivante :

$$\text{Valeur Liquidative} = \frac{\text{Actif Net réévalué (= actifs - dettes - ajustements)}}{\text{nombre total de Parts en circulation}}$$

La Société de Gestion en sa qualité de gérant transmettra par tout moyen (courriel notamment) la valeur de l'Actif Net réévalué à chaque Associé. La valeur de l'Actif Net réévalué est également disponible, sur demande auprès de la Société de Gestion.

Pour les besoins du calcul de l'Actif Net réévalué, la valeur réelle des Actifs de la Société sera évaluée selon les procédures internes de la Société de Gestion et les règles d'évaluation précisées ci-après.

Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion avec l'assistance de l'Expert Immobilier. L'Expert Immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.

### **9.1 Immobilisations**

Les Actifs immobilisés sont comptabilisés à leur valeur de marché.

### **9.2 Ecart de réévaluation**

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

Les actifs immobilisés sont évalués à leur valeur de marché pour le calcul de l'ANR selon les règles de valorisation suivantes :

NATURE DES ACTIFS	RÈGLES DE VALORISATION
Parts de SCPI à capital variable	Dernière valeur de retrait connue majorée des coupons courus qui seront déterminés sur la base des prévisions de distribution communiquées par les sociétés de gestion <sup>1</sup>
Parts de SCPI à capital fixe	95 % de la moyenne des 4 derniers prix d'exécution publiés par les sociétés de gestion et majorée des coupons courus qui seront déterminés sur la base des prévisions de distribution communiquées par les sociétés de gestion <sup>4</sup>
Parts de SCPI en usufruit	Valeur nette comptable (prix d'acquisition amorti sur la durée de l'usufruit)
Parts de SCPI en Nue-Propriété	Valeur des parts en pleine propriété telle que déterminée ci-dessus diminuée de la valeur de l'usufruit, également telle que déterminée ci-dessus
Parts d'OPCI-OPPCI	Dernière valeur liquidative connue diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat
Parts de SCI, SAS	Dernier ANR connu (fréquence annuelle minimum)
Immeubles détenus en direct	Valeur de marché hors droits déterminée par la Société de Gestion avec l'appui de l'Expert Immobilier
Valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé	Dernier cours de clôture connu
Actifs détenus en démembrement (viager/ usufruit, nue-propriété)	Valeur actuarielle nette selon valeur d'expertise et hypothèses actuarielles de marché
Parts ou actions d'OPCVM/FIA	Dernière Valeur Liquidative ou dernier cours d'exécution (diminué des éventuels frais de rachat)

---

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

---

### 9.3 Autres Actifs

#### (a) Actifs circulants

Les Actifs circulants (disponibilités et créances d'exploitation et diverses) sont valorisés à leur valeur nette comptable auxquels sont ajoutés les produits à recevoir.

Les produits à recevoir des immeubles et participations immobilières et financières sont pris en compte dans le calcul de la Valeur Liquidative de façon linéaire.

La fiscalité différée sur les plus ou moins-values latentes n'est pas prise en compte dans le calcul de la valeur de la part.

#### (b) Instruments financiers à terme

Les contrats d'échange de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation, est appelé taux de retournement. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échange de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date de départ du swap ou à la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

#### (c) Endettement

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

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement.

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

### 9.4 Ajustement de la Valeur Liquidative des Parts

La Société de Gestion pourra ajuster la Valeur Liquidative afin de prendre en compte les écarts et éléments suivants :

#### (a) Ecart pour risque d'exigibilité

La Société de Gestion pourra ajuster la Valeur Liquidative afin de constater un écart sur l'évaluation des Actifs pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part,

la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'Actifs de la Société, et, d'autre part, la valeur totale des Actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

(b) Ecart pour dépréciation

La Société de Gestion pourra ajuster la Valeur Liquidative afin de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque Actif estimée, hors coupons courus, selon les méthodes d'évaluation ci-dessus et d'autre part, la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque Immeuble ou celle des parts de chaque SCPI.

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

(c) Ecart pour frais et droits et collecte non investie

La Société de Gestion a la faculté de doter une provision destinée à couvrir : (i) les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de la stratégie d'investissement de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société sur certains investissements ; et (ii) les frais et droits liés à la collecte non investie.

Cette Valeur Liquidative ajustée est communiquée au Dépositaire et prise en compte pour le calcul de la prochaine Valeur Liquidative.

(d) Ajustement pour dividendes et loyers à recevoir, et coupons courus

Un ajustement pour dividendes et loyers à recevoir, et coupons courus, pourra être appliqué dans l'établissement de la Valeur Liquidative, par rapport aux derniers cours des actifs, en fonction des dates attendues des flux et des dates de référence des derniers cours.

Cette Valeur Liquidative ajustée est communiquée au Dépositaire et prise en compte pour le calcul de la prochaine Valeur Liquidative.

(e) Amortissement des frais de structuration, d'acquisition et de financement des Actifs Immobiliers

Les frais de structuration et d'acquisition des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société sont amortis sur une période de cinq (5) ans. Les frais de financement sont amortis sur une période correspondant à la maturité de la dette levée.

## 9.5 **Mesure du risque global de la Société**

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

## 10. REGIME FISCAL

### 10.1 Généralités

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

### 10.2 Taxe 3%

L'Associé déclare que, au jour des présentes, lui-même et tous ses associés ou membres directs et indirects (i) ne sont pas dans le champ d'application de la Taxe de 3%, ou (ii) sont dans le champ d'application de la Taxe de 3% et remplissent les conditions leur permettant d'être exonérés de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société. Dès lors que l'Associé et tous ses associés ou membres directs et indirects sont dans le champ d'application de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société, l'Associé s'engage à prendre, et se porte-fort que tous ses associés ou membres directs et indirects prendront, à tout moment toutes les mesures nécessaires, dans les délais requis par la législation fiscale, afin de se conformer aux exigences et aux obligations requises pour continuer à bénéficier d'une exonération de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11. ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE**

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

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la Société ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement au présent Article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 du U.S. Code sur toute participation du portefeuille ou toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué en application du présent Article.

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

## **12. INFORMATION DES ASSOCIES**

### **12.1 Langue de communication**

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

### **12.2 Notifications**

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

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 421-33 du RG AMF, les éléments listés à l'Article 12.4 ci-dessous ; et
- des documents d'information périodiques visés à l'Article 12.5 ci-dessous.

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

### 12.3 Modification du Document d'Information

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

- afin de remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une disposition incomplète, ou incompatible avec d'autres dispositions, corriger toute erreur matérielle, à la condition expresse que les intérêts des Associés ne soient pas affectés par ces modifications de façon défavorable ;
- afin de transposer toute modification de la loi et/ou de la réglementation applicable à la Société ; ou
- afin de retranscrire une modification statutaire votée par les Associés dans les conditions prévues à l'article 18 des Statuts.

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

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

### 12.4 Rapport annuel

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

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

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

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

## 12.5 Documents d'information périodiques

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

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

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

Ils comportent les éléments suivants :

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

2° Nombre de Parts en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Part ;

4° Ajustement du Portefeuille ;

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

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

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

## 13. AUTRES INFORMATIONS

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

JUNE REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT  
10 Rue de la Charité 69002 LYON

E-mail : [contact@june-reim.fr](mailto:contact@june-reim.fr)

## ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION ET DES STATUTS

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

<b>Actifs</b>	désigne les Actifs Immobiliers et les Actifs Liquides.
<b>Actif Immobilier</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
<b>Actif Liquide</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
<b>Actif Net</b>	désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du présent Document d'Information.
<b>Affilié</b>	désigne pour un associé Cédant : <ul style="list-style-type: none"><li>(i) une société qui est (i) la Filiale de l'associé, ou (ii) sa Société Mère, ou (iii) une Filiale de sa Société Mère, ou,</li><li>(ii) une entité d'investissement (fonds ou autre), (i) dont l'associé détient, directement, ou indirectement au travers d'une Filiale, de sa Société Mère ou d'une Filiale de sa Société Mère, le Contrôle ou la majorité des intérêts économiques, ou (ii) qui est gérée ou conseillée (a) par la même société de gestion (ou une Filiale, une Société Mère ou une Filiale de la Société Mère) que celle qui gère ou conseille l'associé (s'il est lui-même une entité d'investissement) ou (b) par une société de gestion Filiale ou Société Mère ou Filiale de la Société Mère de l'associé, ou</li></ul>

- (iii) si l'associé est une personne morale ou une entité d'investissement (fonds ou autre) qui fait l'objet d'une opération de fusion/absorption, la personne morale ou l'entité d'investissement absorbante qui vient au droit de l'associé, ou
- (iv) si l'associé cédant est une société d'assurance affiliée à une société de groupe d'assurance mutuelle au sens de l'article L. 322-1-3 du Code des assurances : toute autre société d'assurances affiliée à la même société de groupe d'assurance mutuelle et toute entité liée à une telle société au sens de l'article R. 345-1-1 du Code des assurances.

<b>AMF</b>	désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Article</b>	désigne tout article du présent Document d'Information.
<b>Associé</b>	désigne tout titulaire de Parts de la Société.
<b>Bénéficiaire de la Garantie</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 10.2.
<b>Bulletin de Souscription</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(b).
<b>Bulletin de Rachat</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(b).
<b>CMF</b>	désigne le Code monétaire et financier.
<b>Commissaire aux Comptes</b>	désigne le commissaire aux comptes de la Société.
<b>Contrôle</b>	désigne la situation où une société ou une entité (fonds ou autre) (i) contrôle une société

ou une entité (fonds ou autre), ou (ii) est contrôlée par une société ou une entité, la notion de contrôle étant appréciée par référence aux dispositions de l'article L.233-3 du code de commerce.

**Date de Centralisation**

a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(b).

**Date de Constitution**

a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.

**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**

a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.2.

**Dépositaire**

désigne le dépositaire de la Société.

**DIC PRIIPS**

désigne le document d'informations clés pour l'investisseur établi conformément aux dispositions du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance.

**Directive AIFM**

désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.

**Document d'Information**

désigne le présent document d'information.

**Expert Immobilier**

désigne l'expert immobilier de la Société tel que désigné à l'Article 3.

**FATCA**

désigne le Foreign Account Tax Compliance Act, à savoir les sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation ou interprétation officielle actuelles ou futures, tout accord conclu conformément à la section 1471(b) du U.S. Code, et tout accord intergouvernemental entre les Etats-Unis et

toute autre juridiction, dont l'accord intergouvernemental signé entre la France et les Etats-Unis en date du 14 novembre 2013, ainsi que toute loi ou réglementation mettant en œuvre de tels accords intergouvernementaux, tels que le cas échéant amendées ou mises à jour.

<b>FIA</b>	désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Filiale</b>	désigne une société ou une entité (fonds ou autre) contrôlée par une société ou une entité (fonds ou autre).
<b>GAV</b>	Valeur Vénale Hors Droits des actifs détenus en direct par la Société
<b>Investisseur Autorisé</b>	désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Parts de la Société conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'Article 4.6.
<b>Jour Ouvré</b>	désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches, jours de Bourse chômés et jours fériés.
<b>Obligation de Coopération</b>	désigne l'obligation de coopération visée à l'article 10.2 du Document d'Information.
<b>OPCI</b>	désigne un organisme de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-33 à L. 214-85 du Code monétaire et financier ou un organisme professionnel de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-148 à L. 214-151 du Code monétaire et financier.
<b>Parts</b>	désigne les parts émises par la Société.
<b>Poche Immobilière</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(a).

<b>Poche de Liquidité</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(a).
<b>Prix d'Emission</b>	désigne le prix d'émission des Parts défini à l'Article 5.4.1(c).
<b>Prix de Souscription</b>	désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 5.4.1(c).
<b>Règlementation Applicable</b>	désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier, le RG AMF et ses instructions d'application, ainsi que tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
<b>RG AMF</b>	désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
<b>SCPI</b>	désigne une société civile de placement collectif immobilier, régie par les articles L. 214-86 à L. 214-125 du Code monétaire et financier.
<b>Société</b>	désigne JUNE CITYZEN
<b>Société de Gestion</b>	désigne JUNE REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT.
<b>Société(s) Liée(s)</b>	désigne la ou les sociétés constituées pour porter et développer un projet d'investissement de la Société, le cas échéant en co-investissement avec (i) des véhicules d'investissement gérés et/ou conseillés la Société de Gestion aux mêmes conditions financières et juridiques ou (ii) le cas échéant, une société du appartenant au groupe de la Société de Gestion conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts ou

(iii) avec un partenaire externe à la Société de Gestion.

**Société Mère**

désigne une société ou une entité (fonds ou autre) qui contrôle une société ou une entité (fonds ou autre).

**Statuts**

désigne les statuts de la Société.

**Taxe de 3%**

désigne la taxe annuelle sur la valeur vénale des immeubles et droits immobiliers, prévue par les articles 990 D et suivants du Code général des impôts.

**Taxe de 3% Imputable à l'Associé**

a la signification qui lui est données à l'Article 10.2.

**Valeur Liquidative**

désigne la valeur liquidative des Parts calculée conformément à l'Article 5.2.