

**SCI PM IMMO TREND**  
Société civile immobilière à capital variable  
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris  
899 992 978 RCS PARIS  
(la « SCI » ou la « Société »)

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS**

**(Date de mise à jour : 21 juin 2021)**

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

**Avertissements :**

**La performance de la SCI n'est pas garantie.**

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

**De plus, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'aux termes de l'article 1857 du Code civil, les associés de la Société répondent, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales, à proportion de leur part dans le capital social de la Société.**

**1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES**

<b>Forme juridique</b>	Société Civile Immobilière (SCI) à capital variable
<b>Dénomination</b>	<b>SCI PM IMMO TREND</b> Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris
<b>Catégorie AIFM</b>	« Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code Monétaire et Financier
<b>Date de création de la SCI</b>	2 juin 2021
<b>Droit applicable</b>	Droit Français
<b>Code LEI</b>	96950023GTK5TGXXQZ13
<b>Affectation des résultats :</b>	Revenus non distribués - Affectation en report à nouveau
<b>Catégories de Parts et code ISIN :</b>	Une seule catégorie de parts FR0014003ZM0
<b>Lieu où l'on peut se procurer les derniers</b>	Les derniers documents annuels (Etats Financiers, Rapport de Gestion, Rapports du Commissaire aux comptes) et les éventuelles informations

<b>documents annuels de la SCI</b>	disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : La Française Real Estate Managers, Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris - France
<b>Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation</b>	Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication, sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : La Française Real Estate Managers, Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris - France

## 2. ACTEURS

<b>Société de Gestion</b>	<p><b>La Française Real Estate Managers</b>, Société par actions simplifiée, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion le 26 juin 2007, sous le n° GP 07-000038 et ayant reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.</p> <p>Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris</p> <p>Identité/Fonctions des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société de gestion dans la SCI :</p> <p>☐ Néant</p> <p>Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière, conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF.</p>
<b>Dépositaire conservateur</b>	<p><b>BNP Paribas Securities Services (BPSS)</b>, société en commandite par actions, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution sous le numéro 41329.</p> <p>Siège social : 3 rue d'Antin – 75078 Paris cedex 02</p> <p>Adresse de correspondance : Grands Moulins de Pantin – 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin</p> <p>Les missions confiées au Dépositaire portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le suivi des flux de liquidité ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCI ;</li> <li>- le contrôle de la régularité des décisions de la SCI et de la Société de Gestion ;</li> <li>- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCI et des créances d'exploitation</li> </ul>
<b>Commissaires aux comptes</b>	<b>Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – 63 rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine</b>
<b>Expert central</b>	<b>CUSHMAN &amp; WAKEFIELD</b>

### **3. INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES**

Les parts sociales sont destinées à tout Investisseur Autorisé, à savoir les clients professionnels, tels que précisés aux articles L 533-16 et D 533-11 à D 533-12 du Code monétaire et financier, qui sont des compagnies d'assurance régies par le Code des assurances (à l'exception des associés fondateurs) Cette Société ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

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

**La SCI est interdite à la souscription par des investisseurs de détail au sens du Règlement (UE) No 1286/2014 du parlement européen et du conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance.**

### **4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

#### **4.1.Objectif et stratégie d'investissement**

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

##### **4.1.1. Stratégie d'investissement**

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

La SCI a pour objectifs :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière pouvant être confiée par mandat à un prestataire de service d'investissement et susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs

mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier, de parts de sociétés civiles immobilières et, à titre accessoire ;

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

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

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

## **5. REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT**

La SCI pourra détenir directement jusqu'à 100 % de ses actifs en actifs immobiliers. Ces actifs, détenus de manière directe et indirecte, pourront porter sur :

Immeubles, droits réels portant sur de tels biens :

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

Les immeubles mentionnés au 4° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

La SCI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2).

### **5.1. Stratégie de financement et sûretés**

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

L'effet de levier maximal auquel la Société peut recourir est de 1,67 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

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

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

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

## **5.2. Profil de risque**

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

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

### **5.2.1 Risques généraux - risque en capital**

La SCI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

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

### **5.2.2. Risque lié à la stratégie d'investissement**

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

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

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

#### **5.2.2.2 Risques liés à l'effet de levier**

La SCI aura un recours à l'endettement de manière directe et indirecte (recours au découvert bancaire de façon exceptionnelle et limitée dans le temps tel que spécifié au 5.1). Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de

remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCI, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la SCI.

#### **5.2.2.3. Risque de contrepartie**

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

#### **5.2.2.4. Risques financiers**

- ***Risque de taux***

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

- ***Risque de crédit***

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

- ***Risque de liquidité***

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

### **5.2.3 Risques en matière de durabilité**

La société de gestion estime que la SCI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique
2. Risques physiques liés au changement climatique
3. Risques de transition liés au changement climatique
4. Risques liés à la biodiversité
5. Risques réputationnels
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux

#### **Risques liés au changement climatique**

En matière climatique la Société de gestion identifie trois types de risques: les risques de responsabilité résultant d'une éventuelle action juridique intenté contre la SCI, les risques physiques résultant des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et les risques de transition liés

aux effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone : évolutions juridiques, réglementaires et politiques, modification de l'offre et de la demande, innovations et ruptures technologiques et perception des clients et parties prenantes quant à la contribution à la transition.

La Société de gestion intègre les risques et les opportunités de durabilité dans son processus de recherche, d'analyse et de décision d'investissement afin d'améliorer sa capacité à gérer les risques de manière plus complète et à générer des rendements durables à long terme pour les investisseurs.

La Société de gestion estime qu'à court et moyen terme ce sont essentiellement les risques de transition qui pourront affecter les investisseurs. Si néanmoins l'élévation de la température s'avérait conséquente, les risques physiques deviendraient prédominants.

## **1. Risques de responsabilité liés au changement climatique**

Le risque de responsabilité lié au changement climatique correspond à un risque de contentieux suite à une éventuelle action juridique pour non-respect de la réglementation environnementale. Si les normes environnementales sont nombreuses, les fondements les plus probables d'une éventuelle action juridique seraient liés au non-respect des exigences en matière de réduction des consommations énergétiques fixées par le dispositif éco-énergie tertiaire, et/ou le code de l'environnement en matière de pollution des sols. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit.

L'engagement de La Française qui va bien au-delà des contraintes réglementaires minimise ce risque. Pour la société de gestion, le métier de gérant doit s'exercer autrement, en s'appuyant sur la conviction qu'il n'y a pas d'investissement rentable qui ne soit durable.

Dans le cadre de la politique de gestion des risques et des contentieux, à l'apparition d'un éventuel contentieux, des mesures financières peuvent être prises de manière à anticiper l'impact éventuel de ce risque sur la SCI à terme (tels que quantification du risque et provisionnement des sommes nécessaires à la couverture de ce risque). Une synthèse de ces mesures financières sera annexée au rapport périodique de la SCI.

## **2. Risques physiques liés au changement climatique :**

Le changement climatique se manifeste notamment par des aléas naturels susceptibles d'occasionner des dommages aux actifs de la SCI et/ou d'impacter leur occupation. Ces risques pourraient venir affecter la valorisation des actifs de la SCI.

Les risques physiques liés au changement climatique correspondent à l'exposition des actifs de la SCI à l'un des aléas climatiques dont les plus significatifs sont, pour des biens immobiliers situés en Europe :

- Les vagues de chaleur, qui peuvent dégrader le confort thermique et endommager les réseaux ;
- Les sécheresses, qui en zones argileuses, peuvent augmenter le risque de dégradation de structures et, à proximité de forêts, peuvent exposer les actifs à des risques d'incendie ;
- Les retraits et gonflement des argiles qui peuvent dégrader les structures des constructions à fondations superficielles ou réseaux enterrés ;
- Les inondations, qui peuvent affecter le bâti par des infiltrations d'eau dans les murs ou l'endommagement de réseaux en sous-sol ;
- Les submersions marines qui peuvent affecter les bâtiments à cause d'infiltration d'eau dans les matériaux, d'endommagement de la structure et des réseaux. Elles sont souvent accompagnées de tempêtes, qui amplifient les dégâts sur les bâtiments ;

Les risques physiques sont évalués au niveau de chaque actif, en fonction de leur localisation exacte et de leurs caractéristiques propres, avec un horizon à 2030.

Ces risques sont minimisés par l'utilisation lors de chaque acquisition d'actif situé en France métropolitaine, d'un outil cartographique qui comporte trois volets :

- Une cartographique des risques climatiques qui permet de connaître l'exposition des risques climatiques
- Une analyse de sensibilité basée sur des éléments techniques ou opérationnels concernant le bâtiment et sa gestion
- Un diagnostic de vulnérabilité qui s'appuie sur l'analyse croisée des données d'exposition et de sensibilité

Les éléments techniques ou opérationnels pris en compte par cet outil sont les suivants :

Adresse précise de l'actif	Activité	Bâtiment ERP
Type de façade	Présence de protections solaires	Types d'isolation
Type de toiture	Type de fondations	Présence de vide sanitaire
Type de ventilation	Présence de sous-sol	Présence d'équipements sensibles au sous-sol
Surface artificialisée	Type de gestion d'espaces verts	Forme de végétalisation des espaces verts
Surface d'espaces verts		

Une synthèse du niveau d'exposition (qui consiste en un score de risque allant de 0 à 100) de la SCI à chaque aléa climatique sera annexée au rapport périodique de la SCI. Dans un premier temps, seuls seront consolidés l'exposition aux aléas climatiques liés aux acquisitions de l'année. Dans un délai de trois ans (exercice 2023), la société de gestion consolidera l'exposition aux aléas climatiques d'au moins 90% des actifs de la SCI pondérés en valeur.

Lorsqu'un actif est jugé très exposé à un risque physique, des actions adaptatives, dont le coût est chiffré, sont incluses dans le budget prévisionnel et peuvent de ce fait, avoir un impact direct sur le rendement de l'actif. Ces actions sont nécessaires pour préserver la valorisation de l'actif sur le long terme. Par exemple pour les vagues de chaleur, il s'agit de s'assurer du bon dimensionnement des équipements apportant de la fraîcheur, de la possibilité de mise en place de nouveaux systèmes de ventilation naturelle, de la qualité des vitrages, de la présence d'ombrages, etc. Une synthèse du coût des actions adaptatives déployées sur l'année pour minimiser les risques physiques des actifs de la SCI à horizon 2030 sera annexée au rapport périodique de la SCI.

### 3. Risques de transition liés au changement climatique

Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition de la SCI aux évolutions induites par la transition écologique. Ces risques sont principalement liés à l'évolution des systèmes de taxation anti-pollution et de marchés carbone plus contraignants qui entraîneraient une augmentation du prix de la tonne CO<sub>2</sub>. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit.

Le risque de transition le plus probable mais à long terme tient à l'éventuelle taxation des émissions de CO<sub>2</sub> qui seraient excédentaires par rapport aux seuils fixés par la réglementation nationale prise en application des Accords de Paris (Stratégie Nationale Bas Carbone pour la France - SNBC).

La seule réglementation prise en application de la SNBC pour le segment immobilier est à ce jour le dispositif éco énergie tertiaire. La sanction prévue en 2030 est de 7 500 euros par actif qui n'aurait pas



respecté les objectifs du dispositif. Ce risque s'avère minime s'agissant des actifs de la SCI, dans la mesure où la SCI tient compte, au quotidien de cet objectif, dans sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

Par ailleurs, aucune taxation du carbone n'est anticipée au niveau de la SCI en 2021.

#### **4. Risques liés à la biodiversité**

L'érosion de la biodiversité a autant d'effet sur les écosystèmes que le réchauffement climatique et accentue le risque de voir les aléas climatiques décrits dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire.

Si l'érosion de la biodiversité pourrait avoir un impact sur la valeur des actifs immobiliers, le risque que pourrait avoir l'exploitation et/ou la construction des actifs de la SCI sur la biodiversité nous semble plus significatif. La société de gestion adressera selon le calendrier réglementaire les principales incidences négatives en matière de durabilité sur ce risque.

#### **5. Risques réputationnels :**

Le risque réputationnel correspond à l'impact que peut avoir un événement négatif sur l'image d'une organisation. Un problème, qu'il soit lié à l'environnement, aux conditions de travail ou de sécurité, ou d'éthique peut s'avérer dramatique pour la bonne réputation et donc la liquidité de la SCI. Les deux événements les plus probables pouvant entraîner un risque réputationnel pour la SCI sont la survenue d'un accident mettant en danger la vie d'autrui sur l'un des actifs et la mise en lumière de pratiques non durables en matière environnementale, sociale, sociétale et/ou de gouvernance de l'un de nos fournisseurs.

##### **a. Risque réputationnel lié à la sécurité sur nos actifs :**

Ce risque peut intervenir tout au long de la vie de l'actif, mais est particulièrement prégnant pendant les phases de construction ou de travaux sur l'actif.

Ce risque est minimisé par des chartes de chantiers sécurisés systématiques lors des phases de constructions ou des travaux sur les actifs, qui visent à réduire au maximum les risques en termes de sécurité.

##### **b. Risque réputationnel lié au choix de nos fournisseurs**

Ce risque peut intervenir tout au long de la vie de l'actif.

Ce risque est minimisé par notre politique de choix d'un prestataire ou fournisseur. La SCI sélectionne avec rigueur ses relations d'affaires et veille à éviter tout conflit d'intérêt. La société de gestion s'engage à être et apparaître indépendante dans les décisions prises dans le cadre des relations entretenues avec ses partenaires et à exercer une vigilance constante envers nos contreparties sans préjuger de leur fiabilité. Pour réduire ce risque, LF REM a mis en place une procédure d'évaluation des tiers.

#### **6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux :**

Le risque de corruption et de lutte contre le blanchiment d'argent correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect.

L'immobilier est considéré comme un secteur à risque en matière de corruption et de blanchiment de capitaux. L'exposition aux risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe

à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients.

Les sanctions associées à ces risques pourraient venir éroder le rendement financier de la SCI.

Nombre de règlements ont été mis en place (LAB, LCB/FT, Sapin 2, RGPD, etc..) qui globalement assurent en France des pratiques saines des métiers de la gestion financière et immobilière. Mais le diable est dans les détails et il est important d'exercer une vigilance permanente.

Ce risque est minimisé par notre politique active anti-corruption et de lutte contre le blanchiment de capitaux. La société de gestion s'est notamment dotée d'un ensemble de référents éthiques (anticorruption, Tracfin, RSSI, CCI, LCB/FT etc.) pour accompagner et conseiller les collaborateurs afin d'assurer une efficacité maximale à la remontée des opérations à risque.

( lien : Code de bonne conduite - 2021 - Externe (calameo.com))

## **6. DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE**

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

## **7. MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT**

### **7.1 Souscription de parts**

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

Le prix d'émission des parts est fixé par le Gérant sur la base de la valeur liquidative de la part augmentée d'un droit d'entrée.

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

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

<b>Droit d'entrée</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux maximum</b>
Droit d'entrée acquis à la Société	Valeur liquidative X Nombre de parts souscrites	2 %
Droit d'entrée non acquis à la Société	Valeur liquidative X Nombre de parts souscrites	Néant

## **7.2 Rachat des parts**

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

## **7.3 Traitement équitable**

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

## **8. FRAIS ET COMMISSIONS**

### **8.1 Frais récurrents supportés par la Société**

#### **1) Rémunération du gérant**

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

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

#### **2) Autres frais et charges récurrents.**

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

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

## **8.2 Frais non récurrents supportés par la Société**

### **1) Rémunération non récurrente du gérant**

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

### **2) Autres frais et charges non récurrents.**

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

#### Les frais liés aux travaux qui couvrent :

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosse réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et experts, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires.
- les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation ou de rafraîchissement, etc...non refacturables aux locataires.

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

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits technique, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

## Rémunération du Gérant

<b>REMUNERATIONS RECURRENTES</b>		
	<b>Assiette</b>	<b>Pourcentage maximum</b>
<b>Commission de gestion</b>  Calculée chaque semaine, lors de l'établissement de chaque valeur liquidative hebdomadaire	<b>Actif Net</b>	1,3 HT maximum (1,56% TTC)
<b>REMUNERATIONS NON RECURRENTES</b>		
	<b>Assiette</b>	<b>Pourcentage maximum ou montant</b>
<b>Commission d'investissement</b>  Payée ponctuellement	Valeur d'acquisition des immeubles hors taxes ou droits compris acte en main	Néant

Les modalités de révision éventuelle de ces rémunérations seront arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

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

### **9. CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE**

La valeur liquidative des parts de la Société sera calculée de façon hebdomadaire, chaque lundi sur la base des comptes arrêtés le vendredi précédent et sera mise à la disposition des associés le deuxième jour ouvré suivant son calcul, soit le mercredi.

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

<b>MÉTHODE</b>		
Immobilisations		
Plus ou moins-value latente		
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>I</b>
Créances	d'exploitation	
Créances	diverses	
Disponibilités		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>C</b>
Dettes	financières	
Dettes	d'exploitation	
Dettes diverses		
<b>DETTES</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
<b>PROVISION POUR RISQUE D'EXIGIBILITE</b>		<b>E</b>
<b>PROVISION POUR DEPRECIATION</b>		<b>E'</b>
<b>PROVISION POUR FRAIS ET COLLECTE NON INVESTIE</b>		<b>E''</b>
<b>ACTIF NET</b>		<b>(I + C - D - E - E' - E'')</b>

Un expert central réalise une mission d'expertise comptable de la valeur des parts détenues par la Société Civile au 31 décembre de chaque année.

### 9.1. Les immobilisations

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

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

### 9.2. Plus ou moins-value latente

La plus ou moins-value latente traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

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

- **Pour les SCPI :**

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

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

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque mois à concurrence de 1/3 du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

- **Pour les OPCI :**

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

- **Pour les autres sociétés immobilières**

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, sur la base de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation.. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

- **Les immeubles**

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

- **Les valeurs mobilières de trésorerie**

Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance.

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

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

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent, affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre.

Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance.

### **9.3. Provision pour risque d'exigibilité**

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

### **9.4. Provision pour dépréciation**

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

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

### **9.5. Provision pour frais et droits et collecte non investie**

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

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

## **10. COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE**

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

## **11. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

## **12. INFORMATIONS DES ASSOCIES**

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

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

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



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

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

### **13. AUTRES INFORMATIONS**

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

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

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

LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris

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