

SILVER AVENIR

AUTRE FIA

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

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

1^{er} JANVIER 2023

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS
SILVER AVENIR
"AUTRE FIA" AU SENS DE L'ARTICLE L. 214-24 III DU CODE MONETAIRE ET
FINANCIER
CONSTITUE SOUS LA FORME D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A
CAPITAL VARIABLE**

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 ("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 des investisseurs (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 4.4 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.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur Liquidative des Parts 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 retrait ou de cession de Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Articles 5.3.2 et 5.4 ci-après. En particulier, en cas de demande de retrait formulée par tout Associé 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.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 4.3 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 L. 214-24-19 du CMF, à l'article 421-34 I du Règlement général de l'AMF ("RGAMF") et à l'instruction AMF n° 2014-02 "Information des Investisseurs des FIA non agréés ou non 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.

Les Parts de la Société ne seront commercialisées qu'auprès de clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF.

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

Nature juridique	Silver Avenir est un fonds d'investissement alternatif de droit français, au sens de la Directive AIFM, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du CMF. Silver Avenir 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 des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les dispositions du Chapitre Ier du Titre III du Livre II du Code de commerce et les règlements pris pour leur application ainsi que par les stipulations des Statuts.
Forme sociale	Silver Avenir est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable (la " Société "), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 884 728 494.
Dénomination sociale	Silver Avenir.
Siège social	72 rue Pierre Charron à Paris (75008).
Date de création de la Société	La Société a été immatriculée le 30 juin 2020 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la " Date de Constitution ") sous le numéro 884 728 494.
Durée de vie de la Société	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, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus dans les Statuts.
Synthèse de l'offre de gestion	Souscripteurs concernés : les Parts sont destinées aux Investisseurs Eligibles définis à l'Article 4.4. Code ISIN : FR0013526100

2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

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

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale
Parts	FR0013526100	EUR	100 EUR

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 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 RGAMF, à savoir :

- (i) le pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- (ii) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la Société ;
- (iii) le profil de risque actuel de la Société et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques ;
- (iv) 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 ;
- (v) le montant total du levier auquel la Société a recours.

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

Arkéa Real Estate Investment Management
72 rue Pierre Charron – 75008 Paris
e-mail : info@arkea-reim.com

3. ACTEURS DE LA SOCIETE

<u>Société de Gestion</u>	La Société est gérée par ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (Arkéa REIM), une société par actions simplifiée au capital social de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé 72 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 894 009 687, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des FIA sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022, en charge de la gestion financière et des risques de la Société (la "Société de Gestion"). Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, 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, la Société de Gestion dispose (i) d'un niveau de fonds propres satisfaisant et (ii) d'une assurance responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts. <u>Principales obligations :</u> 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 Réglementation Applicable, aux Statuts et à l'intérêt social. La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts. 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. 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. 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. La Société de Gestion assure un "traitement équitable" à tous les Associés. <u>Délégations</u> La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des risques). <u>Droits des Associés</u> La Société de Gestion est nommée dans les Statuts. 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 11 ci-après.
----------------------------------	--

<u>Dépositaire</u>	CACEIS BANK Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 1.280.677.691,03 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge (le "Dépositaire"), Les missions confiées au Dépositaire tant légales que réglementaires et conventionnelles, sont notamment les suivantes : – suivi des flux de liquidité de la Société ; – la conservation des actifs ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ; – le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion ; – le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société. <u>Principales obligations :</u> 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 RGAMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes : (i) suivi des flux de liquidités de la Société ; (ii) garde des actifs de la Société ; (iii) contrôle de la Société de Gestion et de la Société. Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant. Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le RGAMF. <u>Droits des Associés</u> 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 telle que définie par la Réglementation Applicable, en ce compris plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du Règlement AIFM. 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 inutile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un
----------------------------------	--

	évènement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du Règlement AIFM sont remplies. 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. 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.
<u>Commissaires aux Comptes</u>	Cabinet Mazars, 61 rue Henri Regnault, 92075 La Défense cedex, représenté par Monsieur Gilles Dunand-Roux, (le "Commissaire aux Comptes"). <u>Principales obligations</u> : Le Commissaire aux Comptes est notamment en charge de la certification des comptes annuels de la Société. <u>Droits des Associés</u> : 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). Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.
<u>Etablissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs</u>	Le contrôle de la qualité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.
<u>Déléataire de la gestion comptable</u>	La gestion comptable de la Société est confiée, sur délégation de la Société de Gestion, à : FI Partners, cabinet d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrit près la Cour d'Appel de Paris, sis 22 bis rue Laffite à Paris (75009) et immatriculé au RCS Paris sous le numéro 793 043 241 (le "Valorisateur"). Le Valorisateur sera en charge du calcul de la Valeur Liquidative des Parts selon les règles, les modalités et la périodicité prévues dans les Statuts et le Document d'Information, sous la responsabilité de la Société de Gestion.
<u>Centralisateur</u>	La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur ("Centralisateur"). Le Centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription et de rachat des Parts de la Société.

Evaluateurs Immobiliers	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 58.978,80 euros, dont le siège social est situé 50 cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 327 657 169 et immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Nanterre ; et Jones Lang LaSalle Expertises France, société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros, dont le siège social est situé 40-42 rue La Boétie 75008 Paris, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 444 628 150 et immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Paris ; et Vif Expertise, Société par actions simplifiée au capital de 38.125 euros, dont le siège social est situé 9 bis rue Delerue 92120 Montrouge, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 412 534 026 et immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Nanterre Les Evaluateurs Immobiliers sont en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.
--------------------------------	--

4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

4.1 Objectif de gestion, stratégie d'investissement et actifs éligibles

La Société a pour objet, pour elle-même ou en participation avec des tiers, tant en France qu'à l'étranger :

- de permettre le maintien à domicile de seniors ayant besoin de compléments de ressources pour financer leur retraite et/ou leur dépendance (dont l'aménagement de leur logement), par l'acquisition et la gestion de leurs biens immobiliers. Ces biens immobiliers pourront être acquis notamment en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation au profit des seniors ou en nue-propriété ;
- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière susceptible d'être composé à la fois (i) d'immeubles, (ii) de droits immobiliers, (iii) de valeurs mobilières, (iv) de titres de sociétés immobilières et (v) d'instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière.

Les actifs visés au (i), au (ii) et au (iv) ci-dessus sont désignés ensemble les "**Actifs Immobiliers**" ;

- le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de prise de participation par location ou autrement ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaires à la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement titres et obligations répondant aux conditions de l'article R. 131-3 alinéas 2 et 3 du Code des assurances (les "**Actifs Financiers**") ;
- et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet civil de la Société et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation, pourvu que les actifs de la Société respectent les conditions d'éligibilité en unités de comptes de l'article R. 131-3 du Code des assurances.

4.2 Stratégie de financement

La Société n'aura pas recours à l'endettement externe.

La Société pourra avoir recours à des prêts d'Associés, sauf accord contraire, dans les conditions et modalités identiques pour chaque Associé.

La Société n'aura pas recours à l'effet de levier de manière substantielle au sens de l'article 111 du Règlement AIFM. La Société se limitera à un levier maximum théorique de 2, calculé selon la méthode de l'engagement au sens de l'article 8 du Règlement AIFM.

4.3 Profil de risque

Le profil de risque de la Société est adapté à un horizon d'investissement de huit (8) ans. Les Associés sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques décrits ci-après et de lire attentivement les Statuts et le Document d'Information avant de souscrire les Parts. Un tel investissement peut se traduire par une perte substantielle en capital.

Seuls sont relevés ici les principaux risques estimés, à la date du Document d'Information, comme susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son évolution. Il ne peut être exclu que d'autres risques, non identifiés à ce jour comme significatifs, puissent évoluer ou se matérialiser après la Date de Constitution.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont les suivants.

4.3.1 Risque de perte en capital

La Société ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. La valeur des actifs du portefeuille de la Société dépendra de l'évolution et de l'aléa des actifs sous-jacents, et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des actifs du portefeuille ne préjugent pas de leurs performances futures. Les investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Il est ainsi vivement recommandé aux investisseurs potentiels de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leurs propres situations et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans la Société.

4.3.2 Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion discrétionnaire repose sur l'anticipation, l'identification et la sélection des actifs et des évolutions de l'offre et de la demande de nouveaux investisseurs susceptibles d'investir dans les actifs. La gestion des actifs est à la discrétion de la Société de Gestion. Il existe un risque que la Société ne puisse procéder à la cession des actifs et donc réaliser de nouveaux investissements dans de nouveaux actifs éligibles.

En raison de la nature spécifique des actifs investis par la Société et de la stratégie de la Société, la Société de Gestion est susceptible de ne pas trouver un nombre suffisant d'opportunités intéressantes à des conditions économiques raisonnables pour satisfaire les éventuels objectifs de diversification de la Société.

4.3.3 Risque lié au remboursement des Parts

Le remboursement des Parts peut dépendre de la capacité de la Société à céder rapidement les actifs investis. Il peut donc ne pas être immédiat et/ou ne pas pouvoir intervenir avant la liquidation de la Société.

4.3.4 Risque de liquidité

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que les rachats de Parts ne seront possibles que dans les conditions

visées à l'Article 5.3.2 et que les cessions de Parts sont soumises aux conditions de l'article 11 des Statuts et aux stipulations du Pacte d'Associés.

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.

4.3.5 Risque juridique

Comme tout véhicule d'investissement, la Société peut voir sa responsabilité mise en jeu ou être appelée en garantie relativement à l'un des actifs dans laquelle elle a investi. Ces événements sont susceptibles de diminuer la capacité financière ou la rentabilité de la Société.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'en leur qualité d'associé d'une société civile leur responsabilité vis-à-vis des créanciers de la Société est indéfinie et conjointe conformément aux dispositions du Code civil.

4.3.6 Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion des Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés 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. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

4.3.7 Risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Classification de la Société au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« règlement Disclosure ») : La Société est un produit faisant la promotion de caractéristiques environnementales ou sociales. Il s'agit ainsi d'un produit dit « Article 8 » au sens du règlement Disclosure.

Les risques de durabilité auxquels les actifs immobiliers détenus par la SCI Silver Avenir sont exposés sont :

Le risque physique pouvant affecter les bâtiments, lié aux aléas climatiques (vagues de chaleur, sécheresse, retrait et gonflement des argiles, inondation, submersion marines). Ce risque est pris en compte par la Société de Gestion préalablement à chaque acquisition, par la réalisation d'un diagnostic de résilience au changement climatique avec l'outil Bat-ADAPT.

Le risque de transition induit par la mise en place d'un modèle économique bas carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. La Société de Gestion mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus, en kWh par m² et par an.

Le risque en matière de durabilité est mesuré par émetteur et/ou actif dans lequel la Société est investie en se basant sur un ensemble de critères sur les piliers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance pouvant avoir des impacts sur sa valorisation en raison des niveaux de risques financiers qu'ils matérialisent (notamment les risques physiques et de transition liés au changement climatique et, de manière progressive, les risques liés à la biodiversité). Ces critères couvrent des facteurs endogènes et des facteurs exogènes.

Le niveau des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement de la Société est modéré :

Négligeable	Faible	Modéré	Moyen	Elevé	Non déterminé
		X			

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

4.3.8 Incidences négatives en matière de durabilité

Silver Avenir prend en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs. Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG des actifs en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- Combustibles fossiles
- Efficacité énergétique
- Consommation énergétique
- Déchets

Les informations relatives aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilités peuvent être consultées dans le rapport annuel.

4.4 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

La Société est dédiée aux Investisseurs Eligibles (tels que définis ci-dessous).

La souscription et l'acquisition de Parts est uniquement ouverte aux Investisseurs Eligibles (tels que définis ci-dessous). Toute souscription ou acquisition de Parts par une personne qui n'est pas un Investisseur Eligible est nulle et de nul effet.

Un "**Investisseur Eligible**" est (a) (i) un Associé fondateur de la Société, tel qu'identifié dans les Statuts de la Société (un "**Fondateur**"), ou (ii) un client professionnel tel que visé à l'article D. 533-11 du CMF ou (iii) un client professionnel sur option au sens des articles D. 533-12 et D. 533-12-1 du CMF dont le montant de la souscription ou de l'acquisition est au moins égal à deux cent cinquante mille (250.000) euros, et (b) qui :

- n'est pas domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des Etats et Territoires Non Coopératifs ("**ETNC**") ;
- fournit toutes les informations et justificatifs requis, conformément à la loi et à la réglementation applicables, sur la provenance des fonds ;
- dont la souscription ou l'acquisition n'est pas réalisée aux Etats-Unis ou au bénéfice d'une *U.S. Person*, telle que définie par la réglementation américaine *Regulation S* du *US Securities Act* de 1933 tel que modifié ;
- qui n'est pas un résident canadien ou dont la souscription ou l'acquisition n'est pas réalisée au bénéfice d'un résident canadien ; et
- qui répond aux conditions de souscription ou d'acquisition de Parts telles que visées dans le Pacte d'Associés.

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.

4.5 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 intégralement restitué auxdits Associés.

4.6 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.

Les tribunaux français reconnaissent généralement les jugements obtenus devant les tribunaux d'une autre juridiction (sous réserve, notamment, de la législation sur la reconnaissance des jugements mentionnés ci-dessous, des règles des tribunaux français en ce qui concerne la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et du fait que ces jugements ne soient pas contraires à l'ordre public en France).

Les règles exactes relatives à la reconnaissance et à l'exécution des jugements étrangers dépendent de la juridiction dans laquelle ces jugements sont obtenus.

La législation prévoyant la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France comprend le règlement (UE) n°1215/2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale concernant les Etats membres de l'Union européenne, les conventions de Bruxelles et de Lugano ainsi que tout autre accord bilatéral conclu entre la France et d'autres États.

En ce qui concerne les autres juridictions, les jugements ne sont pas automatiquement exécutoires en France et devront être appliqués en France en vertu de la législation française applicable.

4.7 Traitement préférentiel

Conformément à l'article 319-3 du RGAMF, 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.

5. PARTS DE LA SOCIETE

5.1 Caractéristiques des Parts

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale
Parts	FR0013526100	EUR	100 EUR

(a) Droits attachés aux Parts

Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif de la Société et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de Parts existantes.

Les Parts sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une Part sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres Associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.

Lorsque des Parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

Les droits et obligations attachés à chaque Part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une Part emporte, de plein droit, adhésion aux Statuts et aux décisions prises par la collectivité des Associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les Statuts, ainsi qu'aux stipulations du Document d'Information.

Dans ses rapports avec les autres Associés, chacun des Associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de Parts qu'il possède.

Vis à vis des tiers, les Associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

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

Une Part ne peut être représentée par un titre négociable.

(b) Inscription à un registre

Un registre des Associés est tenu par la Société.

(c) Commercialisation des Parts

Les Parts pourront être commercialisées exclusivement auprès de clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF, dès lors que la procédure de notification de commercialisation des Parts en France aura été effectuée auprès de l'AMF, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1, I du CMF, 421-1 et suivants du RGAMF et par l'instruction AMF n°2014-03.

5.2 Valeur Liquidative

La valeur liquidative des Parts est obtenue en divisant l'Actif Net Réévalué de la Société par le Nombre Total de Parts (la "**Valeur Liquidative**" ou "**VL**").

L'Actif Net Réévalué retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé selon les méthodes et critères visés à l'Article 9.

La Valeur Liquidative des Parts de la Société sera calculée le 1^{er} et le 15 de chaque mois (chacune une "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**"), sur la base des comptes intermédiaires arrêtés le jour précédent. Si le 1^{er} ou le 15 est un jour férié, le calcul de la Valeur Liquidative est reporté au premier Jour Ouvré suivant.

La Valeur Liquidative des Parts sera mise à la disposition des Associés au plus tard le deuxième Jour Ouvré (avant 17h00, HNEC), suivant son calcul par courrier électronique adressé aux Associés.

5.3 Modalités de souscription et de rachat des Parts

5.3.1 Souscription des Parts

(a) Période de souscription

La souscription de Parts de la Société est possible par tout Investisseur Eligible 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 deux milliards (2.000.000.000) 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.

Nonobstant ce qui précède, la Société de Gestion peut suspendre temporairement toute émission de nouvelles Parts en cas de dépassement d'un plafond de collecte annuel déterminé par la Société de Gestion annuellement et au plus tard le 15 juin de chaque année, pour l'année en cours. La suspension des souscriptions n'entraîne pas pour autant la suspension des demandes de retrait visées à l'Article 5.3.2. Les Associés sont alors informés par tout moyen au minimum cinq (5) Jours Ouvrés avant la prise d'effet de la suspension.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publications constituent une remise en cause de la suspension des souscriptions. Les demandes de souscription intervenues pendant la période de suspension seront considérées comme nulles et non avenues.

(b) Modalités de réception et centralisation des souscriptions

La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts dans les limites du capital social maximum prévu à l'article 7 des Statuts, soit deux milliards (2.000.000.000) d'euros.

Toute demande de souscription (à cours inconnu), tant des Associés que des investisseurs tiers, est centralisée par la Société de Gestion et doit être reçue par la Société de Gestion au plus tard à 15 heures (HNEC) le Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Centralisation des Souscriptions**"), par courrier électronique, étant précisé que si la Date Limite de Centralisation des Souscriptions n'est pas un Jour Ouvré, alors celle-ci sera fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

La demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur (le "**Bulletin de Souscription**"), indiquant les nom, prénom et adresse du souscripteur ou sa raison sociale et son siège.

La demande pourra être exprimée en nombre de Parts (au titre de la souscription initiale) ou en montant. Dans ce dernier cas, le nombre entier exact de Parts souscrites sera déterminé postérieurement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. En cas de rompu, le nombre exact de Parts correspondant au montant maximal de la souscription tel que demandé dans le Bulletin de Souscription sera arrondi au nombre entier immédiatement inférieur. Le montant de la souscription définitif devant finalement être réglé sera ajusté en conséquence.

Postérieurement à la date de calcul de la Valeur Liquidative concernée, la Société de Gestion communiquera à tout souscripteur, et ce par tous moyens et notamment par courrier électronique, la Valeur Liquidative, le prix d'émission par Part, ainsi que le nombre entier de Parts souscrites

et le montant exact définitif en euros de sa souscription, tel qu'ajusté sur la base de la Valeur Liquidative qui suit la Date Limite de Centralisation des Souscriptions considérée. Un droit d'entrée, acquis à la Société, sera prélevé à chaque souscription.

Le règlement de la souscription doit être reçu par la Société de Gestion au plus tard à 12 heures (HNEC) le quatrième Jour Ouvré qui suit la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de sa demande de souscription.

Si le règlement n'est pas reçu, la demande de souscription est reportée à la plus prochaine centralisation à compter de la réception des fonds correspondants.

Tout Bulletin de Souscription reçu conformément aux conditions ci-avant, et sous réserve de son agrément, donnera lieu à la souscription d'un nombre entier de Parts au prix d'émission déterminé par la Société de Gestion sur la base de la Valeur Liquidative qui suit la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

(c) Nature et prix des souscriptions

La Société de Gestion est compétente pour déterminer le prix d'émission de toute Part émise (en ce compris, notamment, le montant de la prime d'émission éventuellement applicable, sous réserve que le prix ne soit jamais inférieur à la valeur nominale, étant précisé que la prime d'émission a vocation à amortir les frais de constitution et d'augmentation de capital éventuels, ainsi que tous frais, droits ou taxes et à assurer, par sa variation, le principe d'équité entre les souscripteurs, dans une limite de dix (10) % maximum de l'Actif Net Réévalué).

Le prix de la souscription initiale des Fondateurs est calculé sur la base de la valeur nominale des Parts, telle que rappelée à l'Article 5.1.

Concernant les souscriptions suivantes : le prix d'émission des Parts est fixé par la Société de Gestion sur la base de la prochaine Valeur Liquidative (telle que définie à l'Article 5.2) de la Part suivant la demande de souscription majoré d'un droit d'entrée, d'un maximum de deux (2) % dont la totalité est acquise à la Société.

Toute souscription ne peut porter que sur un nombre entier de Parts.

Les modalités de versement du montant des souscriptions sont fixées par la Société de Gestion.

Les augmentations de capital par apport en nature sont décidées et réalisées par une décision collective des Associés dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

(d) Agrément des souscriptions

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, dans les conditions des Statuts.

(e) Délai de livraison des Parts

Le délai de livraison des Parts applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Associé au moment de la demande de souscription.

(f) Libération des souscriptions

Par principe, chaque Associé souscrit à hauteur de cent (100) % de son engagement en une unique souscription et libère concomitamment entièrement la somme correspondant à son engagement.

(g) Droit d'entrée

Pour toutes souscriptions autres que les souscriptions initiales des Fondateurs, le prix d'émission de chaque Part sera majoré d'un droit d'entrée, qui ne pourra dépasser un plafond fixé à deux (2) % du prix de souscription des Parts souscrite. L'intégralité de ce droit d'entrée sera acquise à la Société.

Le taux effectif de ce droit d'entrée sera mentionné dans les Bulletins de Souscription.

Comme précisé, aucun droit d'entrée ne s'applique aux souscriptions initiales réalisées par les Fondateurs.

5.3.2 Rachat des Parts

(a) Principes généraux

Le capital social peut être réduit par la reprise des apports résultant (i) du retrait total ou partiel des Associés ou (ii) de la perte de la qualité d'Associé conformément à l'article 15.1 des Statuts.

Les reprises des apports en nature ne pourront donner lieu qu'à un remboursement en numéraire.

Toutefois, aucune reprise d'apports ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social au-dessous du capital social minimum.

Pendant les trois (3) premières années de présence dans la Société, l'Associé ne peut exercer son droit de retrait sauf à avoir obtenu préalablement les accords écrits (i) de la Société de Gestion et (ii) des Associés dans les conditions de l'article 21.2 des Statuts.

A l'issue de cette période, l'Associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société sans motif lorsqu'il le juge convenable, sous réserve du respect des stipulations des Statuts relatives au capital minimum.

L'Associé qui cessera de faire partie de la Société du fait de son retrait restera tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

(b) Modalités de réception et centralisation des demandes de retrait

La demande de retrait précisant le nombre de Parts en cause doit être notifiée à la Société de Gestion au plus tard à la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Les Parts remboursées seront annulées. Les demandes de retrait seront prises en considération dans l'ordre de réception.

L'Associé qui se retire a droit au remboursement de ses Parts dont le prix sera calculé sur la base de la prochaine Valeur Liquidative qui suit la demande de remboursement effectif des Parts, diminué, le cas échéant, des charges et frais, les taxes et impôts de quelque nature que ce soit, qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait.

(c) Délai de règlement

Le remboursement aura lieu quatre (4) Jours Ouvrés au plus tard après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions, si aucune vente d'Actif Immobilier n'est nécessaire pour procéder au remboursement. Si les demandes de retrait rendent nécessaire la vente d'un Actif Immobilier, le remboursement des Parts interviendra un mois au plus tard après la réalisation de celle-ci.

(d) Suspension des remboursements en cas de circonstances exceptionnelles

Par dérogation de ce qui précède, la Société de Gestion peut suspendre provisoirement, dans la limite d'une durée maximale de douze (12) mois, les remboursements au titre des demandes de

retrait dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou si l'intérêt des Associés le commande.

(e) Fonds de remboursement

La Société de Gestion peut, si elle le juge utile aux fins de satisfaire les opérations de rachat de Parts et de perte de la qualité d'Associé de la Société, décider de constituer et doter un fonds de remboursement au plus égal à dix (10) % des apports effectivement versés à la clôture de l'exercice précédent.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit (i) du produit de cessions d'éléments d'actifs du patrimoine social, soit (ii) de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, soit (iii) de fractions non investies de l'accroissement du capital social de la Société.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision de l'assemblée générale ordinaire des Associés après rapport motivé de la Société de Gestion, dans les conditions des Statuts.

5.3.3 Ordres d'aller-retour

Par exception aux stipulations de l'Article 5.3.2(a) ci-dessus, les Associés pourront exercer à tout moment leur droit de retrait, s'il s'agit d'un retrait suivi immédiatement d'une souscription (ordre d'aller-retour).

Les ordres d'aller-retour sont des ordres émis :

- par un même Associé ;
- à la même Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative ;
- pour un même nombre de Parts ; et
- auprès d'un même intermédiaire.

Les ordres d'aller-retour reçus par la Société de Gestion au plus tard à la Date Limite de Centralisation des Souscriptions sont exécutés conjointement (retrait et souscription concomitants) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette date (soit à cours inconnu). Les opérations de retrait/souscription ne sont pas soumises au droit d'entrée visé à l'Article 5.3.1(g).

5.4 Cession des Parts

Toute cession de Parts est réalisée dans les conditions de l'article 11 des Statuts et conformément aux stipulations du Pacte d'Associés.

6. 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.

Les montants des frais effectivement facturés à la Société seront précisés dans les documents d'information périodique fournis par la Société de Gestion conformément à l'Article 11.

6.1 Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion perçoit, au titre de ses fonctions, les rémunérations suivantes :

	Assiette	Taux barème
Frais de gestion	Valeur liquidative de la SCI	1,60% HT
Commission de surperformance	Néant	Néant
Frais & commissions liés aux transactions immobilières	(i) Valeur de la nue-propriété lors de l'acquisition hors droits et (ii) valeur de la pleine-propriété hors droits lors de la cession	(i) Maxi 1,5% HT sur les acquisitions et (ii) 3% HT sur les cessions

6.2 Frais externes à la Société de Gestion

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, 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 honoraires comptables, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance le cas échéant, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des Evaluateurs Immobiliers ;
- les frais d'exploitation immobilière qui couvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, s'ils ne sont pas refacturés aux usufruitiers ou locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la Société :
 - o 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 ;
 - o 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 ;
 - o l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
 - o l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
 - o les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrant 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 ;
- les frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières : les commissions de transactions couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion ;
- les frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors frais et commissions liés aux transactions immobilières ;

- 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'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.

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

6.3 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, le cas échéant, les coûts liés à la soumission de la documentation de la Société aux autorités réglementaires.

Tous les frais, droits et honoraires des actes relatifs à la constitution de la Société et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront portés par la Société au compte des frais généraux et amortis avant toute distribution de bénéfices.

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.

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

L'Actif Net Réévalué de la Société est calculé selon la méthode suivante :

Actif Net Réévalué

= Capitaux propres de la Société (comprenant notamment le capital social, les réserves et le report à nouveau ainsi que le résultat de l'année en cours)

+ Ecart de réévaluation de l'actif immobilisé

+ Ecart de réévaluation de l'actif circulant.

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur nette comptable des actifs de la Société et l'évaluation desdits actifs selon les règles définies ci-après en fonction de la nature des actifs concernés.

9.1 Immeubles en pleine propriété avec réserve de droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété avec usufruit

Les immeubles acquis en nue-propriété sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion qui désigne les Evaluateurs Immobiliers qui réalisent pour chaque Actif Immobilier une évaluation avec visite tous les cinq (5) ans et une actualisation chaque année. Dans le cadre de leur évaluation, les Evaluateurs Immobiliers sont tenus de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à leur évaluation. La valeur des biens détenus par la Société est donc établie à partir des rapports communiqués par les Evaluateurs Immobiliers et des tables de mortalité TGF05 & TGH05 publiées par l'INSEE.

9.2 Les parts de SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de réalisation, laquelle est établie conformément à la réglementation applicable aux SCPI. La valeur de réalisation des parts de SCPI sera majorée des "coupons courus" des SCPI, sur la base de la distribution prévisionnelle du trimestre en cours, communiquée au Gérant par les sociétés de gestion des SCPI concernées. Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13ème 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 Les autres sociétés immobilières

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF ou l'ACPR, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle, le cas échéant à l'initiative de la Société.

9.4 Les immeubles

Les immeubles 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) par un expert externe en évaluation. L'expertise ou l'actualisation sera réalisée annuellement, à date d'anniversaire de l'acquisition, avec un écart de six (6) mois minimum, par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF ou l'ACPR.

9.5 Les valeurs mobilières

Les valeurs mobilières sont évaluées comme suit en fonction du régime qui leur est applicable :

- les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion ;
- les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la Société de Gestion ;
- les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

9.6 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

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.

Le régime fiscal de la Société est celui de l'impôt sur le revenu.

11. INFORMATION DES ASSOCIÉS

11.1 Langue de communication

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

11.2 Notifications

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

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 421-33 du RGAMF, les éléments listés à l'Article 11.4 ci-dessous ; et
- des documents d'information périodique visés à l'Article 11.5 ci-dessous.

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

11.3 Modification du Document d'Information

La Société de Gestion est autorisée à modifier les stipulations du présent Document d'Information 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 ; ou
- afin de retranscrire une modification statutaire votée par les Associés dans les conditions prévues à l'article 21.2 des Statuts ou toute modification du Pacte d'Associés.

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 portée à la connaissance préalable des Associés.

Toute modification fera l'objet d'une information préalable ou d'un accord du Dépositaire le cas échéant, étant entendu qu'un refus ne pourra intervenir que pour motif légitime, sérieux et raisonnable.

11.4 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, visées au IV et V de l'article 421-34 du RGAMF, 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 comprend au moins les éléments suivants :

- le rapport de gestion ;
- les documents de synthèse définis par le plan comptable et comportant la certification donnée par le Commissaire aux Comptes ;
- tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du Règlement AIFM ;
- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel et le nombre de bénéficiaires ;
- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la Société.

Le rapport délivré par le Commissaire aux Comptes et, le cas échéant, ses réserves sont reproduits intégralement dans le rapport annuel.

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 la disposition de l'AMF.

11.5 Documents d'information périodique

La Société de Gestion transmet 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 RGAMF et aux articles 108 et 109 du Règlement AIFM.

12. Autres informations

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

ARKEA REIM
72 rue Pierre Charron – 75008 Paris
e-mail : info@arkea-reim.com

Le présent Document d'Information doit être remis à tout Investisseur Eligible préalablement à son investissement dans la Société.

Les informations communiquées dans le présent Document d'Information sont à jour au 1er janvier 2023.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION

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

ACPR	Désigne l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.
Actif Net Réévalué	Désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé conformément à l'Article 9.
Actifs Financiers	Ont la signification qui leur est donnée à l'Article 4.1.
Actifs Immobiliers	Ont la signification qui leur est donnée à l'Article 4.1.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Article	Désigne tout article du présent Document d'Information.
Associé	Désigne tout titulaire de Parts de la Société.
Autre FIA	Désigne tout FIA correspondant à la catégorie des "Autres FIA" telle que définie à l'article L. 214-24 III du CMF.
Bulletin de Souscription	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.3.1(b)
Centralisateur	A la signification qui lui est donnée à l'Article 3.
CMF	Désigne le Code monétaire et financier.
Commissaire aux Comptes	Désigne le commissaire aux comptes de la Société tel qu'identifié à l'Article 3.
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.
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.3.1(b).
Dépositaire	Désigne le dépositaire de la Société tel que désigné à l'Article 3.
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 des investisseurs.
ETNC	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.4.
Evaluateurs Immobiliers	Désignent les experts externes en évaluation immobilière tels que désignés à l'Article 3.
FIA	Désigne tout fonds d'investissement alternatif visé aux articles L. 214-24 et suivants du CMF.
Fondateur	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.4.
Investisseur Eligible	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.4.

Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanche, jours de Bourse chômés et jours fériés.
Nombre Total de Parts	Désigne le nombre total de Parts de la Société en circulation.
OPCVM	Désigne tout organisme de placement collectif en valeurs mobilières au sens de l'article L. 214-2 du CMF.
Pacte d'Associés	Désigne l'acte conclu en date du 22 juin 2020 entre les Associés et en présence de la Société, tel qu'amendé ou modifié.
Parts	Désignent les parts sociales émises par la Société.
Règlement AIFM	Désigne le règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission européenne du 19 décembre 2012.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion figurant notamment dans le CMF, le RGAMF et ses instructions d'application, ainsi que dans tout code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
RGAMF	Désigne le Règlement général de l'AMF.
SCPI	Désigne une société civile de placement immobilier au sens des articles L. 214-86 et suivants du CMF.
Société	Désigne la société civile immobilière à capital variable Silver Avenir.
Société de Gestion	Désigne ARKEA REIM, telle qu'identifiée à l'Article 3.
Statuts	Désignent les statuts de la Société.
Valeur Liquidative ou VL	Désigne la valeur liquidative des Parts calculée conformément à l'Article 5.2.
Valorisateur	Désigne le déléataire de la gestion comptable de la Société, tel qu'identifié à l'Article 3.