

HÔ/TERRITOIRES



**HÔ/TERRITOIRES**

**STATUTS**

**SOCIÉTÉ DE LIBRE PARTENARIAT**

Articles L. 214-162-1 et suivants du Code Monétaire et Financier

Premier Jour de Souscription : [●]

**PAUL**  
\_\_\_\_\_  
**HASTINGS**

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE	PAGE
<b>TITRE I : DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION .....</b>	<b>6</b>
1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION .....	6
<b>TITRE II : DÉNOMINATION ET SIÈGE SOCIAL – INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES .....</b>	<b>21</b>
2. DÉNOMINATION.....	21
3. INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES.....	21
<b>TITRE III : ORIENTATION DE GESTION DU FONDS .....</b>	<b>27</b>
4. ORIENTATION DU FONDS .....	27
<b>TITRE IV : PRINCIPES ET RÈGLES MIS EN PLACE POUR PRÉSERVER LES INTÉRÊTS DES INVESTISSEURS.....</b>	<b>30</b>
5. RÈGLES DE DÉONTOLOGIE .....	30
<b>TITRE V : ACTIFS ET PARTS .....</b>	<b>34</b>
6. SOUSCRIPTIONS ET PARTS.....	34
7. SOUSCRIPTIONS ET PAIEMENT DES PARTS.....	36
8. CESSION DE PARTS .....	37
<b>TITRE VI : POLITIQUE DE DISTRIBUTION.....</b>	<b>41</b>
9. DROITS FINANCIERS .....	41
10. DISTRIBUTION D'ACTIFS ET RACHAT DE PARTS.....	41
11. VALORISATION .....	43
<b>TITRE VII : DROITS ET OBLIGATIONS DES INVESTISSEURS.....</b>	<b>45</b>
12. CONSULTATION DES INVESTISSEURS.....	45
13. INFORMATIONS FISCALES .....	46
14. TRAITEMENT EQUITABLE .....	48
15. CONFIDENTIALITE.....	48
<b>TITRE VIII : GOUVERNANCE .....</b>	<b>51</b>
16. L'ASSOCIÉ COMMANDITÉ .....	51
17. LE GÉRANT .....	51
18. LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	51
19. CONSEILLER EN INVESTISSEMENT .....	52
20. LE DÉPOSITAIRE .....	52
21. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	53
22. LE DÉLÉGATAIRE .....	54
<b>TITRE IX : FRAIS DE GESTION .....</b>	<b>55</b>
23. FRAIS .....	55
<b>TITRE X : COMPTES ET RAPPORTS DE GESTION .....</b>	<b>60</b>
24. EXERCICE COMPTABLE .....	60
25. DEVISE.....	60
26. RAPPORTS .....	60
27. SOMMES DISTRIBUABLES ET MODALITÉS DE DISTRIBUTION .....	61
<b>TITRE XI : FUSION – SCISSION – DISSOLUTION – LIQUIDATION .....</b>	<b>63</b>
28. FUSION - SCISSION .....	63
29. DISSOLUTION .....	63
30. PRE-LIQUIDATION ET LIQUIDATION .....	63
<b>TITRE XII : INDEMNISATION – CONTESTATIONS – NOTIFICATIONS .....</b>	<b>65</b>
31. INDEMNISATION .....	65
32. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION.....	66
33. NOTIFICATIONS .....	66

## HÔ/TERRITOIRES

### AVERTISSEMENT

HÔ/TERRITOIRES (le « **Fonds** ») est une société de libre partenariat qui n'est pas soumise à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Fonds est un fonds d'investissement alternatif (FIA), dont les règles de fonctionnement sont fixées par les présents Statuts. Avant d'investir dans ce Fonds, les investisseurs potentiels doivent comprendre comment le Fonds sera géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre.

En particulier, les investisseurs potentiels doivent prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion de ce Fonds :

- Règles d'investissement et d'engagement ;
- Conditions et modalités des souscriptions, acquisitions et rachats des parts ;

Ces conditions et modalités sont énoncées dans les Statuts, de même que les conditions dans lesquelles les Statuts peuvent être modifiés.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que les Parts du Fonds ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories d'investisseurs mentionnées ci-dessous (ci-après, un « **Investisseur Averti** ») :

1. les investisseurs mentionnés à l'article L. 214-144 du Code Monétaire et Financier, à savoir :
  - un investisseur professionnel au sens de l'article L. 214-144 du Code Monétaire et Financier, à savoir soit un investisseur professionnel « par nature », tel que défini et listé par les articles L. 533-16 et D. 533-11 du Code Monétaire et Financier, soit un investisseur professionnel « sur option », tel que défini par l'article L. 214-144 du Code Monétaire et Financier et l'annexe II, paragraphe II, de la directive 2014/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers, modifiant la directive 2002/92/CE et la directive 2011/61/UE, ou
    - un investisseur étranger appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont il relève.
2. le Gérant, la Société de Gestion et l'Associé Commandité ou toute société réalisant des prestations liées à la gestion investissant directement ou indirectement, ainsi que leurs dirigeants, leurs salariés ou toute personne physique ou morale agissant pour leur compte ;
3. les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à cent mille (100.000) Euros, ou
4. tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisé en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code Monétaire et Financier et à l'article 314-11 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Toute personne qui souscrit ou acquiert des Parts du Fonds ne peut les céder ou les transmettre qu'à d'autres Investisseurs Avertis dans les termes et conditions prévus à l'Article 8 des Statuts.

## **HÔ/TERRITOIRES**

### **INFORMATIONS PRÉALABLES À L'INVESTISSEMENT**

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION INFORME LES INVESTISSEURS QUE LA LISTE DES INFORMATIONS DEVANT ÊTRE MISE À DISPOSITION DES INVESTISSEURS PRÉALABLEMENT À LEUR INVESTISSEMENT DANS LE FONDS FIGURE EN ANNEXE 1 ET EN ANNEXE 1 DES STATUTS.**

### **PROFIL DE RISQUE**

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION ATTIRE L'ATTENTION DES INVESTISSEURS SUR LES RISQUES AUXQUELS ILS S'EXPOSENT EN INVESTISSANT DANS LE FONDS. CES RISQUES SONT DÉCRITS EN ANNEXE 2. LES INVESTISSEURS POTENTIELS DEVONT EFFECTUER LEUR PROPRE DILIGENCE NOTAMMENT QUANT AUX CONSÉQUENCES JURIDIQUES, FISCALES ET FINANCIÈRES ET OU AUTRES DE LEUR INVESTISSEMENT DANS LE FONDS, Y COMPRIS SUR L'INTÉRÊT D'INVESTIR ET LES RISQUES DE CET INVESTISSEMENT.**

### **RÉPERTOIRE**

<b>Fonds</b>	<b>HÔ/TERRITOIRES SLP</b> 6, rue Colbert 44000 Nantes
<b>Société de Gestion (agissant en qualité de Gérant et société de gestion du portefeuille du Fonds)</b>	<b>Foncière Magellan SAS</b> 44, avenue de Villiers 75017 Paris N° d'agrément : GP-14000048 La Société de Gestion bénéficie d'un agrément en qualité d'AIFM.
<b>Associé Commandité</b>	<b>FM Commandité SAS</b> 6, rue Colbert 44000 Nantes
<b>Conseiller en Investissement</b>	<b>Armen Asset Management SAS</b> 25, avenue de l'Europe 92310 Sèvres SIREN N° 890475098 RCS de Nanterre
<b>Dépositaire</b>	<b>Oddo BHF SCA</b> 12, boulevard de la Madeleine 75009 Paris France

## **HÔ/TERRITOIRES**

**Commissaire aux Comptes**

**KPMG SA**

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris la Défense Cedex

**Délégataire**

**BDO Real Estate SAS**

Le Silo 35 Quai du Lazaret

13002 Marseille

France

**TITRE I**  
**DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION**

**1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION**

**1.1 Définitions**

Les termes des Statuts précédés d'une majuscule correspondent à la définition qui leur en est donnée ci-dessous :

**Accord Ordinaire**

désigne l'accord écrit (pouvant consister en un ou plusieurs documents signés chacun par un ou plusieurs Investisseurs) ou donné lors d'une assemblée générale des Investisseurs (i) d'un ou plusieurs Investisseur(s) dont le total des Engagements excède cinquante pour cent (50%) de l'Engagement Global ou (ii) en cas de consultation des Investisseurs d'une catégorie de Parts, l'accord des Investisseurs de cette catégorie de Parts dont le total des Engagements excède cinquante pour cent (50%) de l'Engagement Global A<sub>1</sub>, de l'Engagement Global A<sub>2</sub>, de l'Engagement Global I ou de l'Engagement Global C, selon la catégorie concernée.

Pour les besoins de cette définition, les Engagements pris par les Investisseurs qui sont des Investisseurs Défaillants sont déduits de l'Engagement Global.

**Actif de Remploi**

défini à l'Article 3.9.

**Actifs du Fonds**

désigne tout ou partie des actifs du Fonds.

**Actif Net**

désigne la valeur de tous les Actifs du Fonds déterminée selon les modalités de l'Article 11.1, diminuée du passif du Fonds.

**Affiliée**

désigne :

- (a) toute Personne Morale ou autre entité qui, par rapport à la Personne Morale concernée, est sa Filiale, sa Société Mère ou une Filiale de sa Société Mère,
- (b) une entité d'investissement (fonds ou autre entité), (i) dont l'Investisseur détient, directement, ou indirectement au travers d'une Affiliée, le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de Commerce ou la majorité des intérêts économiques, ou (ii) qui est gérée ou conseillée (a) par la même société de gestion (ou une Affiliée de

## HÔ/TERRITOIRES

celle-ci) que celle qui gère ou conseille l'Investisseur (s'il est lui-même une entité d'investissement) ou (b) par une société de gestion Affiliée de l'Investisseur,

- (c) si l'Investisseur est une Personne morale ou une entité d'investissement (fonds ou autre qui fait l'objet d'une opération de fusion/absorption, la Personne Morale ou l'entité d'investissement absorbante qui vient au droit de l'Investisseur), ou
- (d) une société dont un membre de l'Équipe de Gestion, son conjoint, ses descendants et/ou ascendants directs, détiennent seul ou ensemble, le contrôle direct ou indirect au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.

### AIFM

désigne un gestionnaire au-delà des seuils de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « **Directive AIFM** ») ou ayant opté pour l'application de la Directive AIFM.

### Annexes

désigne les annexes aux présents Statuts.

### Associés

désigne l'Associé Commandité et les Investisseurs.

### Associé Commandité

désigne **FM Commandité SAS**, agissant en tant qu'associé commandité du Fonds et dont l'objet social est notamment la prise de participations et d'intérêts, directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés, fonds d'investissement ou autres entités, tant françaises qu'étrangères, réalisant des opérations financières, commerciales, industrielles, agricoles, mobilières et immobilières.

### ATAD 2

est défini à l'Article **13.4.1**.

### Bulletin d'Adhésion

désigne le bulletin, établi sous toute forme que la Société de Gestion aura prévue, par lequel le cessionnaire de Parts du Fonds adhère aux stipulations des Statuts et s'engage irrévocablement à verser au Fonds l'engagement relatif au montant non appelé (le cas échéant) correspondant aux Parts acquises.

## HÔ/TERRITOIRES

### Bulletin de Souscription

désigne le bulletin de souscription, établi sous toute forme que la Société de Gestion aura prévue, par lequel un Investisseur souscrit des Parts du Fonds, adhère aux stipulations des Statuts et s'engage irrévocablement à verser au Fonds un montant correspondant à son Engagement.

### Cashflow Cumulé

désigne pour chaque catégorie de Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub> et Parts I, à la date de calcul, le montant suivant :

- (i) le montant cumulé versé au Fonds par les Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, les Porteurs de Parts A<sub>2</sub> et les Porteurs de Parts I, à l'exclusion de tout Droit d'Entrée et de la Prime de Souscription, moins
- (ii) le montant cumulé versé aux Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, les Porteurs de Parts A<sub>2</sub> et les Porteurs de Parts I, par le Fonds, y compris les Investissements distribués en nature conformément à l'Article **10.2** (étant précisé que les sommes dues aux Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, les Porteurs de Parts A<sub>2</sub> et les Porteurs de Parts I mais qui n'ont pas été effectivement distribuées aux Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, aux Porteurs de Parts A<sub>2</sub> et aux Porteurs de Parts I, conformément aux dispositions de l'Article **3.9**, sont réputées avoir été payées pour le calcul du Cashflow Cumulé ).

### Catch-up

désigne le droit des Parts C de percevoir un montant égal à vingt-cinq pour cent (25%) du Revenu Prioritaire A<sub>1</sub> / A<sub>2</sub> / I.

### Code Général des Impôts

désigne le Code général des impôts.

### Code Monétaire et Financier

désigne le Code monétaire et financier.

### Commissaire aux Comptes

désigne **KPMG SA**, le commissaire aux comptes du Fonds à la Date de Constitution, ou, tout autre commissaire aux comptes désigné par la Société de Gestion au cours de la Durée du Fonds.

### Commission CIF

est défini à l'Article **23.2.1**.

### Commission de Conseil

désigne la somme des Commissions de Transactions, Commissions de Suivi et/ou Commissions de Transactions Non Réalisées.

### Commission de Gestion

est défini à l'Article **23.1.1**.

## HÔ/TERRITOIRES

### **Commission de Suivi**

désigne toute rémunération prévue à l'article L. 225-45 du Code de commerce d'administrateur ou de dirigeant social, ainsi que toutes commissions de suivi et de conseil facturées aux Sociétés du Portefeuille et/ou aux Participations, qui sont perçus par la Société de Gestion ou le Conseiller en Investissement.

### **Commission de Transaction**

désigne toutes commissions de montage, de syndication et toutes autres commissions perçues par la Société de Gestion ou le Conseiller en Investissement au titre de la réalisation d'un Investissement, à l'exclusion de la Commission de Transaction FM et de la Commission de Transaction CIF.

### **Commission de Transaction CIF**

est défini à l'Article Erreur ! Source du renvoi introuvable..

### **Commission de Transaction FM**

est défini à l'Article Erreur ! Source du renvoi introuvable..

### **Commission de Transaction Non Réalisées**

désigne toutes commissions, de quelque sorte que ce soit, perçues par la Société de Gestion ou le Conseiller en Investissement au titre de projets d'investissement du Fonds qui ne se réalisent pas.

### **Conseiller en Investissement**

désigne **Armen Asset Management SAS**, agissant à titre de Conseiller en Investissement de la Société de Gestion, représentant le Fonds, aux termes de la Convention de Conseil ou tout autre Conseiller en Investissement désigné par la Société de Gestion au cours de la vie du Fonds.

### **Convention de Conseil**

désigne l'accord conclu entre la Société de Gestion, représentant le Fonds, et le Conseiller en Investissement.

### **Coût d'Acquisition**

désigne le montant total payé par le Fonds au titre d'un Investissement, soit le prix de souscription, d'acquisition ou d'émission des titres, augmenté des frais liés à cet Investissement supportés par le Fonds au titre de cet Investissement (y compris les frais juridiques, d'audit et de *due diligence*, le cas échéant, les droits d'enregistrement ou tous autres droits et taxes similaires).

### **CRS**

désigne la norme de l'OCDE de *Common Reporting Standard* (CRS) et toute

## HÔ/TERRITOIRES

<b>DAC 6</b>	réglementation, actuelle ou future ou leurs interprétations officielles ou pratique adoptée conformément à cette norme de l'OCDE. est défini à l'Article <b>13.3.1</b> .
<b>Date Comptable</b>	désigne pour la première fois le 31 décembre 2024, et le 31 décembre de chaque année ou toute autre date que la Société de Gestion pourra fixer et qui est approuvée par les Investisseurs. Pour le dernier Exercice Comptable, la Date Comptable est le Dernier Jour de Liquidation.
<b>Date d'Immatriculation</b>	désigne la date d'immatriculation après accomplissement des formalités de constitution auprès du Registre du Commerce et des Sociétés, constaté par l'extrait Kbis, soit le 10 août 2023.
<b>Date de Constitution</b>	désigne la date de l'émission de l'attestation de dépôt des fonds par le Dépositaire.
<b>Décision Collective des Associés</b>	est défini à l'Article <b>12.1.2</b> .
<b>Décision Collective des Investisseurs</b>	est défini à l'Article <b>12.1.1</b> .
<b>Délégataire</b>	désigne <b>BDO Real Estate SAS</b> , le délégué de la gestion comptable et administrative du Fonds à la Date Constitution ou, tout autre délégué de la gestion comptable et administrative du Fonds désigné par la Société de Gestion au cours de la Durée du Fonds.
<b>Dépositaire</b>	désigne <b>Oddo BHF SCA</b> , le dépositaire du Fonds à la Date Constitution ou, tout autre dépositaire désigné par la Société de Gestion au cours de la Durée du Fonds.
<b>Dernier Jour de Liquidation</b>	désigne la date à laquelle le Fonds a réalisé ou distribué tous les Investissements et a effectué une distribution des derniers actifs du Fonds aux Investisseurs.
<b>Dernier Jour de Souscription</b>	désigne le dernier jour de la Période de Souscription.
<b>Dispositions d'Informations Fiscales</b>	désigne FATCA, CRS, DAC 6 et ATAD 2 et/ou toute convention internationale, législation ou réglementation en lien avec ce qui précède, notamment tout texte en vertu duquel la divulgation d'informations à une autorité fiscale relatives aux Investisseurs ou à leur situation ou statut fiscal est nécessaire, y compris

## HÔ/TERRITOIRES

	toutes interprétations officielles et commentaires administratifs publiés qui y sont liés.
<b>Droits d'Entrée</b>	est défini à l'Article <b>6.3.3</b> .
<b>Durée</b>	est défini à l'Article <b>3.4.3</b> .
<b>Engagement</b>	désigne le montant total qu'un Investisseur s'engage à investir dans le Fonds, à savoir le nombre de parts souscrites ou acquises multiplié par leur valeur nominale.
<b>Engagement Global</b>	désigne la somme totale des Engagements (libérés ou non) de tous les Investisseurs, y compris des Porteurs de Parts C, constatée à la date de calcul.
<b>Engagement Global A<sub>1</sub> / A<sub>2</sub> / I</b>	désigne la somme totale des Engagements des Parts A <sub>1</sub> , des Parts A <sub>2</sub> ou des Parts I constatée à la date de calcul.
<b>Entité</b>	désigne toute entité au sens de l'article L. 214-160 du Code Monétaire et Financier dont l'objet principal est d'investir directement ou indirectement dans des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers.
<b>Équipe de Gestion</b>	désigne l'équipe d'investissement du Fonds constituée des dirigeants et salariés et de certains prestataires de la Société de Gestion, la composition de cette équipe pouvant évoluer dans le temps.
<b>Euribor</b>	désigne le taux interbancaire offert en Euro géré par la Fédération Bancaire Européenne (ou toute autre Personne Morale prenant en charge l'administration de ce taux) pour la période considérée et affiché sur la page EURIBOR01 de l'écran Reuters (ou toute page Reuters de remplacement diffusant ce taux), étant précisé que si le taux Euribor est inférieur ou égal à zéro pour cent (0%), le taux Euribor sera remplacé par tout taux jugé équivalent par la Société de Gestion.
<b>Euro</b>	la devise qui est utilisée comme unité de compte de référence du Fonds ainsi qu'il est indiqué à l'Article <b>25</b> .
<b>Europe</b>	désigne les États qui, à la Date de Constitution, sont membres de l'Union

## **HÔ/TERRITOIRES**

	Européenne ou de l'Espace économique européen ainsi que la Suisse.
<b>Exercice Comptable</b>	désigne une période se terminant à une Date Comptable et commençant le lendemain de la Date Comptable précédente ou, pour le premier Exercice Comptable, commençant à la Date d'Immatriculation.
<b>FATCA</b>	désigne les Sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation actuelle ou future ou leurs interprétations officielles, tout accord passé conformément à la Section 1471 (b) du U.S. Code, ou toute réglementation ou loi fiscale ou pratiques, règles adoptées conformément à tout accord intergouvernemental conclu en relation avec ces Sections du U.S. Code.
<b>FIA</b>	désigne un fonds d'investissement alternatif.
<b>Filiale</b>	désigne toute Personne Morale ou autre entité qui est la filiale d'une Personne Morale si cette Personne Morale est la Société Mère de cette Personne Morale ou autre entité.
<b>Fonds</b>	désigne <b>HÔ/TERRITOIRES</b> , une SLP régie par les articles L. 214-162-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.
<b>Fonds Lié</b>	désigne tout fonds d'investissement, quelle que soit sa forme et quel que soit le lien qui existe entre le fonds d'investissement et la Société de Gestion (mandat de gestion légal ou contractuel, mandat de conseil, etc.), que gère la Société de Gestion ou que la Société de Gestion viendrait à gérer, postérieurement à la Date de Constitution.
<b>Fonds Lié CIF</b>	désigne tout fonds d'investissement, quelle que soit sa forme et quel que soit le lien qui existe entre le fonds d'investissement et le Conseiller en Investissement que conseille, ou que viendrait à conseiller, le Conseiller en Investissement postérieurement à la Date de Constitution.
<b>Frais de Constitution</b>	est défini à l'Article <b>23.9</b> .
<b>Frais de Transactions</b>	est défini à l'Article <b>23.8</b> .
<b>Frais de Transactions Non Réalisées</b>	désigne tous frais (y compris les frais d'étude et de négociation, d'avocats, de comptables, de financement, de <i>due diligence</i> ) à la charge

## HÔ/TERRITOIRES

	du Fonds en rapport avec des projets d'investissement ou de désinvestissement du Fonds qui ne se réalisent pas et qui ont été formellement autorisés par la Société de Gestion ou conseillés par le Conseiller en Investissement.
<b>Gérant</b>	désigne la société désignée comme gérant du Fonds par l'Associé Commandité conformément aux Articles <b>16</b> et <b>17</b> . À titre d'information, à la date des Statuts, le Gérant est la Société de Gestion.
<b>Hors Taxes</b>	sous réserve des dispositions de l'Article <b>23.1.3</b> , signifie que, en cas d'assujettissement à la TVA (ou de toute taxe similaire) d'une des opérations concernées, le coût supplémentaire égal au montant de la TVA (ou de toute taxe similaire) ainsi due sera payé en sus du montant concerné.
<b>Imposition Additionnelle</b>	désigne toute imposition, pénalité ou autre charge dont le Fonds, ou une Société du Portefeuille serait redevable en raison de la qualification d'un Investisseur en tant qu'Investisseur Hybride Inversé et qui n'aurait pas été applicable si ce dernier n'avait pas été un Investisseur Hybride Inversé.
<b>Information Confidentielle</b>	est défini à l'Article <b>15.2</b> .
<b>Informations CRS</b>	désigne l'information demandée par le Fonds, la Société de Gestion ou un intermédiaire (ou leur agent) en lien avec la réglementation CRS que le Fonds concerné ou l'intermédiaire détermine comme devant raisonnablement être requise en lien avec la réglementation CRS.
<b>Information FATCA</b>	désigne l'information demandée par le Fonds, la Société de Gestion ou un intermédiaire (ou un de leurs agents) en relation avec la réglementation FATCA que le Fonds ou un intermédiaire détermine de manière raisonnable comme exigible et requise au titre de la réglementation FATCA.
<b>Investissement</b>	désigne tout investissement effectué ou devant être effectué (selon le contexte), directement ou indirectement par le Fonds.
<b>Investissement Complémentaire</b>	désigne un Investissement qui est un investissement supplémentaire du Fonds dans

## HÔ/TERRITOIRES

	une Société du Portefeuille ou un Investissement Initial ou un investissement supplémentaire dans une Affiliée d'une Société du Portefeuille.
<b>Investissement Initial</b>	désigne un Investissement dans une Société du Portefeuille dans laquelle le Fonds n'a pas déjà directement ou indirectement, investi.
<b>Investisseur</b>	toute Personne Morale ou personne physique qui est porteur de Parts du Fonds en souscrivant des Parts du Fonds ou en les acquérant auprès d'un autre Investisseur (selon le cas).
<b>Investisseur Averti</b>	est défini dans la section « Avertissement » des Statuts.
<b>Investisseur Hybride Inversé</b>	désigne tout Investisseur qui est résident, établi ou constitué dans une Juridiction Hybride Inversée.
<b>Investisseur Récalcitrant</b>	désigne tout Investisseur Récalcitrant CRS ou Investisseur Récalcitrant FATCA, selon le cas.
<b>Investisseur Récalcitrant CRS</b>	désigne tout Investisseur ou bénéficiaire effectif de Parts qui ne fournit pas les Informations CRS requises (ou qui ne fournit pas une dérogation de source légale interdisant la divulgation d'une telle information à une autorité fiscale).
<b>Investisseur Récalcitrant FATCA</b>	désigne tout Investisseur ou bénéficiaire effectif de Parts qui ne fournit pas les Informations FATCA requises (ou qui ne fournit pas une dérogation de source légale interdisant la divulgation d'une telle information à une autorité fiscale), ou tout Investisseur ou bénéficiaire effectif de Parts qui est une institution financière étrangère ( <i>foreign financial institution</i> ) telle que définie par la réglementation FATCA et qui, sauf exemption ou présumée en conformité, ne se conforme pas avec la Section 1471 (b) du U.S. Code.
<b>Jour Ouvré</b>	désigne un jour normalement consacré au travail, à l'exception des samedis, des jours correspondant au repos hebdomadaire légal (dimanche) et des jours fériés ou chômés en France.

## HÔ/TERRITOIRES

### Juridiction Hybride Inversé

désigne toute juridiction autre que celle dans laquelle le Fonds est constitué et qui considère le Fonds comme une personne imposable.

### Marché d'Instruments Financiers

désigne tout marché d'instruments financiers français ou étranger, dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de services d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger.

### OCDE

désigne l'Organisation de coopération et de développement économiques.

### OPCVM

désigne un organisme de placement collectif en valeurs mobilières.

### Participations

désigne les instruments financiers, titres, droits ou avances en compte courant d'une ou plusieurs Société(s) du Portefeuille que le Fonds a acquis ou envisage d'acquérir, en contrepartie de ses investissements dans cette ou ces Société(s) du Portefeuille.

### Part d'Associé Commandité

désigne l'unique part d'associé commandité émise par le Fonds.

### Parts

désigne les Parts A<sub>1</sub>, les Parts A<sub>2</sub>, les Parts I et/ou les Parts C émises par le Fonds.

### Parts A<sub>1</sub> / Parts A<sub>2</sub> / Parts C / Parts I

est défini à l'Article **6.3.2**.

### Parts de Remploi

désigne les Parts que peut émettre le Fonds sur décision de la Société de Gestion quand le Fonds procède à une distribution aux Porteurs de Parts A<sub>1</sub> ou aux Porteurs de Parts A<sub>2</sub> personnes physiques ayant opté pour le remplacement selon les modalités décrites à l'Article **3.9**.

### Parts Proposées

est défini à l'Article **8.3.2**.

### Période de Remploi

désigne la période pendant laquelle les Porteurs de Parts A<sub>1</sub> et les Porteurs de Parts A<sub>2</sub> personnes physiques, résidentes fiscales en France, qui veulent bénéficier de l'exonération d'impôt sur le revenu peuvent opter pour le remplacement automatique dans le Fonds des produits et des avoirs distribués, tel que défini à l'Article **3.9**.

### Période de Souscription

désigne la période durant laquelle des investisseurs peuvent souscrire des Parts du Fonds, selon les modalités de l'Article **7**.

## HÔ/TERRITOIRES

<b>Personne Indemnisée</b>	est défini à l'Article <b>31</b> .
<b>Personne Morale</b>	désigne toute société ou autre personne morale, groupement, association, trust, organisme de placement collectif ou autre entité, quelle que soit sa forme ou sa nature juridique, ainsi que son lieu d'établissement, d'immatriculation ou de résidence.
<b>Politique d'Investissement du Fonds</b>	désigne la politique d'investissement du Fonds définie à l'Article <b>4.2</b> .
<b>Portage</b>	désigne l'opération permettant de substituer temporairement une Personne Morale ou une entité d'investissement (pouvant le cas échéant être le Fonds) à une autre Personne Morale ou à une autre entité (pouvant le cas échéant être le Fonds), appelée à être ultérieurement le détenteur de tout ou partie de la participation objet du portage dans les conditions prévues à l'Article <b>5.6</b> .
<b>Porteur de Parts A<sub>1</sub></b>	désigne toute Personne Morale ou personne physique qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en souscrivant les Parts A <sub>1</sub> ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts A <sub>1</sub> .
<b>Porteur de Parts A<sub>2</sub></b>	désigne toute Personne Morale ou personne physique qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en souscrivant les Parts A <sub>2</sub> ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts A <sub>2</sub> .
<b>Porteur de Parts C</b>	désigne toute Personne Morale qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en souscrivant les Parts C ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts C.
<b>Porteur de Parts I</b>	désigne toute Personne Morale (investisseur institutionnel) qui est ou va devenir (selon le contexte) un porteur de parts du Fonds en souscrivant les Parts I ou en les acquérant auprès d'un autre Porteur de Parts I.
<b>Premier Jour de Souscription</b>	désigne toute date décidée par la Société de Gestion et communiquée aux Investisseurs (à l'exception du paiement effectué par l'Associé Commandité et le premier Investisseur pour les besoins de l'immatriculation du Fonds).

## HÔ/TERRITOIRES

<b>Prestations de Services</b>	désigne les prestations de services relatives aux prestations de montage, d'ingénierie financière, de stratégie industrielle, de fusion et acquisition, d'introduction en bourse, etc.
<b>Prime de Souscription</b>	est défini à l'Article <b>7.3</b> .
<b>Produits de Trésorerie</b>	est défini à l'Article <b>4.7</b> .
<b>Quota Fiscal</b>	est défini à l'Article <b>3.7</b> .
<b>Quota Juridique</b>	est défini à l'Article <b>3.6</b> .
<b>Quota Remploi</b>	est défini à l'Article <b>3.10.1</b> .
<b>Règlement de Déontologie</b>	est défini à l'Article <b>5.1.1</b> .
<b>Règlement Disclosure</b>	désigne le Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.
<b>Revenu Prioritaire A<sub>1</sub> / A<sub>2</sub> / I</b>	désigne pour chaque catégorie de Parts A <sub>1</sub> , Parts A <sub>2</sub> et Parts I, le montant obtenu en appliquant un intérêt au taux annuel de sept pour cent (7%), calculé sur une base de 365 jours, au montant positif du Cashflow Cumulé de chaque catégorie de Parts A <sub>1</sub> , Parts A <sub>2</sub> et Parts I calculé quotidiennement et pour la première fois au Premier Jour de Souscription.
<b>SLP</b>	désigne une société de libre partenariat telle que définie aux articles L. 214-162-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.
<b>Société D</b>	est défini à l'Article <b>3.7.2</b> .
<b>Société de Gestion</b>	désigne <b>Foncière Magellan</b> , la société de gestion du portefeuille du Fonds.
<b>Société Holding</b>	est défini à l'Article <b>3.7.3</b> .
<b>Société du Portefeuille</b>	désigne toute société ou autre entité quel que soit le lieu où celui-ci est établi, constitué ou résident, dans lequel le Fonds détient un Investissement.
<b>Société Mère</b>	désigne une Personne Morale ou une autre entité est la société mère d'une Personne Morale si, directement ou indirectement, elle : 1. détient la majorité des droits de vote de cette Personne Morale, ou

## HÔ/TERRITOIRES

2. est actionnaire, membre ou associé de cette Personne Morale et a le droit de nommer son gérant, son président, la majorité des membres de son conseil d'administration ou la majorité des membres de son conseil de surveillance, selon le cas, ou
3. est actionnaire, membre ou associé de cette Personne Morale et contrôle, seule ou en vertu d'un accord avec d'autres actionnaires ou associés, la majorité des droits de vote de cette Personne Morale ou a le droit de nommer son gérant, son président, la majorité des membres de son conseil d'administration ou la majorité des membres de son conseil de surveillance, selon le cas.

**Société R**

est défini à l'Article **3.10.2**.

**Sommes Distribuables**

est défini à l'Article **27.1**.

**Souscription Libérée**

désigne, à une date donnée, pour une Part, ou une catégorie de Parts, ou l'ensemble des Parts, le montant de la quote-part appelée et libérée de la valeur d'origine de cette ou ces Parts. Le montant de cette quote-part est égal à la valeur d'origine de la ou des Parts considérée(s) (hors Droits d'Entrée et Prime de Souscription) multipliée par le pourcentage effectivement appelé et libéré à cette date.

**Statuts**

désigne les présents statuts du Fonds, et ce inclus ses Annexes.

**Structure Liée**

désigne (i) toute entreprise ou entité (autre que le Fonds, les Fonds Liés ou les Sociétés du Portefeuille) gérée ou conseillée par la Société de Gestion, (ii) toute entreprise contrôlée par la Société de Gestion de manière exclusive ou conjointe au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce, (iii) toute entreprise contrôlant la Société de Gestion de manière exclusive ou conjointe au sens de ce même article L. 233-16 du Code de Commerce, (iv) toute entreprise filiale de la Société Mère de la Société de Gestion, (v) toute entreprise avec laquelle la Société de Gestion a des mandataires sociaux ou des dirigeants communs et qui exercent des fonctions de gestion de participations pour le compte de l'entreprise, ou de gestion de portefeuille pour

## HÔ/TERRITOIRES

compte de tiers, ou de gestion d'organismes de placements collectifs ou de conseil en investissement.

### **Structure Liée CIF**

désigne (i) toute entreprise ou entité gérée ou conseillée par le Conseiller en Investissement, (ii) toute entreprise contrôlée par le Conseiller en Investissement de manière exclusive ou conjointe au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce, (iii) toute entreprise contrôlant le Conseiller en Investissement de manière exclusive ou conjointe au sens de ce même article L. 233-16 du Code de Commerce, (iv) toute entreprise filiale de la Société Mère du Conseiller en Investissement, (v) toute entreprise avec laquelle le Conseiller en Investissement a des mandataires sociaux ou des dirigeants communs.

### **Transfert**

désigne le transfert de propriété par un Investisseur, de tout ou partie de ses Parts du Fonds, sous quelque forme que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit limitative, par vente, cession, transfert, échange, apport, nantissement, charge, convention de croupier, affectation en sûreté, ou transmission universelle de patrimoine.

### **TVA**

désigne la taxe sur la valeur ajoutée.

### **U.S. Code**

désigne le *United States Internal Revenue Code of 1986*.

### **Valeur Liquidative**

est défini à l'Article 11.

### **Valeur Totale des Actifs Gérés**

désigne la valeur totale des actifs gérés au niveau du Fonds, tel que défini à l'Article 2 du Règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.

## **1.2 Interprétation**

### **1.2.1 Dans les présents Statuts, une référence à :**

- (i) toute loi ou règlementation en vigueur à la Date de Constitution inclut les références à tout amendement, modification, extension, consolidation, remplacement ou re-promulgation de ces dispositions (intervenu avant ou après la Date de Constitution) ainsi qu'à tout règlement, décret, ordonnance ou à toute autre législation ou réglementation adoptée conformément à ces dispositions,
- (ii) le singulier inclut le pluriel et vice versa selon le contexte,
- (iii) un document est une référence à ce document tel que modifié et/ou mis à jour,

## **HÔ/TERRITOIRES**

(iv) un Article ou une Annexe, sauf indication contraire, est une référence à une Article ou une Annexe des Statuts.

**1.2.2** Les Annexes font partie intégrante des Statuts.

### **1.3 Modification des textes applicables**

Dans le cas où l'un des textes visé aux présents Statuts ou applicable au Fonds est modifié, (i) toute nouvelle disposition d'application impérative est automatiquement appliquée et (ii) toute nouvelle disposition (non impérative) applicable au Fonds peut être appliquée par la Société de Gestion, ces nouvelles dispositions visées aux (i) et (ii) ci-dessus, étant alors intégrées dans les Statuts sans qu'il soit nécessaire de soumettre cette modification des Statuts à l'approbation des Investisseurs.

## **HÔ/TERRITOIRES**

### **TITRE II**

### **DÉNOMINATION ET SIÈGE SOCIAL – INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES**

#### **2. DÉNOMINATION**

##### **2.1 Dénomination du Fonds**

La présente SLP a pour dénomination :

## **HÔ/TERRITOIRES**

Cette dénomination est suivie des mentions suivantes : « société de libre partenariat - articles L. 214-162-1 et suivants du Code Monétaire et Financier ».

##### **2.2 Siège social**

Le siège social est fixé au : 6, rue Colbert, 44000 – Nantes.

Il peut être transféré en tout autre endroit en France par simple décision de la Société de Gestion.

#### **3. INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES**

##### **3.1 Forme juridique**

Le Fonds est un fonds professionnel spécialisé sous forme de société en commandite simple dénommée société de libre partenariat régi par les articles L. 214-162-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, par toute loi ou décret adopté(e) ultérieurement qui pourrait modifier, compléter ou remplacer ces dispositions, ainsi que par les présents Statuts.

##### **3.2 Capital social initial**

**3.2.1** Le capital social initialement souscrit, entièrement libéré, est fixé à mille cent (1.100) Euros et est divisé en :

- (i) une (1) Part C d'une valeur nominale de mille (1.000) Euros, et
- (ii) une (1) Part d'Associé Commandité d'une valeur nominale de cent (100) Euros.

**3.2.2** La Part d'Associé Commandité et la Part C susmentionnées seront souscrites, émises et intégralement libérées pour les besoins de l'immatriculation du Fonds.

##### **3.3 Adoption des engagements précédemment contractés - Autorisation d'autres engagements**

**3.3.1** Les Associés déclarent avoir pris connaissance des actes accomplis pour le Fonds en formation et des engagements qui en découlent.

**3.3.2** Les Associés donnent mandat à la Société de Gestion, en sa qualité de Gérant, de prendre les engagements suivants pour le compte du Fonds :

- (i) ouvrir tout compte bancaire au nom du Fonds et effectuer toutes les opérations nécessaires au fonctionnement de ce(s) compte(s),
- (ii) assurer les dépenses courantes, et

## HÔ/TERRITOIRES

(iii) d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire pour que le Fonds soit immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

- 3.3.3** L'immatriculation du Fonds au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris constitue une adoption par le Fonds de ses engagements.

### 3.4 Constitution et durée

- 3.4.1** Le Fonds sera immatriculé avec un capital social initial de mille cent (1.100) Euros.
- 3.4.2** Une fois que ce montant minimum a été versé sur le compte du Fonds ouvert auprès du Dépositaire, le Dépositaire fournira un certificat de dépôt des fonds à la Société de Gestion.
- 3.4.3** Ledit certificat établit la date de constitution du Fonds (la « **Date de Constitution** »), et spécifie le montant payé en numéraire sur compte du Fonds.
- 3.4.4** Le Fonds est créé pour une durée de six (6) ans à compter de la Date d'Immatriculation, il est précisé que dès que le Premier Jour de Souscription sera connu, l'Associé Commandité et l'associé commanditaire initial modifieront le présent Article **3.4** afin que la durée du Fonds soit de six (6) ans à compter du Premier Jour de Souscription.
- 3.4.5** Par conséquent, lorsque le Premier Jour de Souscription sera connu, le Fonds expirera à l'issue d'une durée de six (6) ans à compter du Premier Jour de Souscription, sauf dans les cas de prorogation visés à l'Article **3.4.6** ou de dissolution anticipée visés à l'Article **29** (la « **Durée** »).
- 3.4.6** La Durée du Fonds pourra être prorogée par la Société de Gestion pour deux (2) périodes successives d'un (1) an chacune.
- 3.4.7** La Société de Gestion porte toute prorogation de la Durée du Fonds à la connaissance du Dépositaire et des Investisseurs au moins un (1) mois avant sa prise d'effet.
- 3.4.8** À l'expiration de la Durée du Fonds, le Fonds sera dissous et liquidé conformément aux Articles **29** et **30.2**.

### 3.5 Responsabilités

- 3.5.1** Le Fonds est une société en commandite simple avec deux (2) catégories différentes d'Associés :
- (i) l'Associé Commandité, en tant qu'associé commandité du Fonds, est indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales du Fonds excédant le montant des Actifs du Fonds, et
  - (ii) les Investisseurs, en tant qu'associés commanditaires, répondent des dettes sociales seulement à concurrence du montant de leur apport.

- 3.5.2** En souscrivant aux Parts du Fonds ou en les acquérant, les Investisseurs prennent l'engagement irrévocable de verser au Fonds le montant de leur Engagement et, le cas échéant, de verser en sus le Droit d'Entrée et/ou la Prime de Souscription.

### 3.6 Quota Juridique

- 3.6.1** Conformément aux dispositions des articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code Monétaire et Financier, l'Actif du Fonds doit être constitué, pour cinquante pour cent (50%) au moins de titres associatifs, de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés, qui ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers ou,

## HÔ/TERRITOIRES

par dérogation à l'article L. 214-24-34 du Code Monétaire et Financier, de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans l'État où elles ont leur siège (le « **Quota Juridique** »).

### 3.6.2 L'Actif du Fonds peut également comprendre :

- (a) dans la limite de quinze pour cent (15%), des avances en compte courant consenties pour la durée de l'Investissement réalisé, à des sociétés dans lesquelles le Fonds détient une participation. Ces avances sont prises en compte pour le calcul du Quota Juridique lorsqu'elles sont consenties à des sociétés remplissant les conditions pour être retenues dans le Quota Juridique,
- (b) des droits représentatifs d'un placement financier dans une Entité. Ces droits ne sont retenus dans le Quota Juridique qu'à concurrence du pourcentage d'investissement direct ou indirect de l'actif de l'Entité concernée dans les sociétés éligibles au Quota Juridique.

### 3.6.3 Sont également pris en compte pour le calcul du Quota Juridique dans la limite de vingt pour cent (20%) de l'Actif du Fonds :

- (a) les titres de capital, ou donnant accès au capital, admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen, émis par des sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à cent cinquante millions (150.000.000) d'Euros, et
- (b) les titres de créance, autres que ceux mentionnés à l'Article 3.6.1, émis par des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers, ou les titres de créance émis par des sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans l'État où elles ont leur siège, ou des créances sur ces entités.

### 3.6.4 Lorsque les titres d'une Société du Portefeuille sont admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers, ils continuent à être pris en compte dans le Quota Juridique pendant une durée de cinq (5) ans à compter de leur admission. Ce délai de cinq (5) ans n'est toutefois pas applicable si les titres de ladite Société du Portefeuille admis à la cotation répondent aux conditions énoncées au paragraphe précédent à la date de cette cotation et si le Fonds respecte, compte tenu de ces titres, la limite de vingt pour cent (20%) mentionnée au paragraphe précédent.

### 3.6.5 Le Quota Juridique doit être respecté au plus tard à compter de la Date Comptable du deuxième (2<sup>ème</sup>) Exercice Comptable et au minimum jusqu'à la Date Comptable du cinquième (5<sup>ème</sup>) Exercice Comptable.

### 3.6.6 Les modalités de calcul du Quota Juridique, et notamment la définition du numérateur et du dénominateur, résultent des dispositions réglementaires applicables.

### 3.6.7 Lorsque des titres inclus dans le Quota Juridique font l'objet d'une cession, les titres cédés sont réputés maintenus à l'Actif du Fonds pour leur prix de souscription ou d'acquisition pour l'appréciation du Quota Juridique pendant deux (2) ans à compter de la date de la cession.

## 3.7 Quota Fiscal

### 3.7.1 Pour permettre, le cas échéant, à certains Porteurs de Parts A<sub>1</sub>, Porteurs de Parts A<sub>2</sub>, et Porteurs de Parts I résidents fiscaux français de bénéficier des régimes de faveur prévus par le Code Général des Impôts, le Fonds respectera également un quota fiscal de cinquante pour cent (50%) défini à l'article 163 quinque B du Code Général des Impôts (le « **Quota Fiscal** »).

## HÔ/TERRITOIRES

**3.7.2** Cet article dispose qu'outre les conditions prévues aux articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code Monétaire et Financier, les titres pris en compte dans le Quota Juridique doivent, pour être pris en compte dans le Quota Fiscal, être émis par des sociétés (les « **Société(s) D** ») :

- (i) ayant leur siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale,
- (ii) qui exercent une activité mentionnée à l'article 34 du Code Général des Impôts (commerciale, industrielle ou artisanale), et
- (iii) qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France.

**3.7.3** Sont également pris en compte, pour le calcul du Quota Fiscal :

- (a) les titres pris en compte dans le Quota Juridique émis par des sociétés (les « **Société(s) Holding** ») :
  - (i) ayant leur siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale,
  - (ii) qui sont passibles de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou en seraient passibles dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France, et
  - (iii) qui ont pour objet principal de détenir des participations financières.

Les titres émis par des Sociétés Holding sont alors retenus dans le Quota Fiscal (et pour le calcul de la limite de vingt pour cent (20%) prévue au III de l'article L. 214-28 du Code Monétaire et Financier) à concurrence du pourcentage d'investissement direct ou indirect, au travers d'autres Sociétés Holding, de leur actif dans des Sociétés D, et

- (b) les droits représentatifs d'un placement financier dans une Entité constituée dans un État membre de l'Union européenne, ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Ces droits sont retenus dans le Quota Fiscal (et pour le calcul de la limite de vingt pour cent (20%) prévue au III de l'article L. 214-28 du Code Monétaire et Financier) à concurrence du pourcentage d'investissement direct ou indirect, au travers de Sociétés Holding, de leur actif dans des Sociétés D.

### 3.8 Autres limites d'investissements

Le Fonds n'est pas tenu de respecter des ratios de division de risques ou d'emprises concernant ses investissements dans les Sociétés du Portefeuille.

### 3.9 Aspects fiscaux concernant les personnes physiques résidents fiscaux en France

**3.9.1** En application des dispositions du Code Général des Impôts, un investisseur personne physique résident fiscal français qui souhaiterait bénéficier de l'exonération de l'impôt sur le revenu français à raison des sommes ou valeurs auxquelles lui donne droit ses Parts A<sub>1</sub> ou ses Parts A<sub>2</sub>, devra :

## HÔ/TERRITOIRES

- souscrire (et non acquérir) les Parts A<sub>1</sub> ou les Parts A<sub>2</sub>,
- prendre l'engagement, lors de la souscription de ses Parts A<sub>1</sub> ou de ses Parts A<sub>2</sub>, de les conserver pendant cinq (5) ans à compter de leur souscription (la « **Période de Remploi** »),
- opter, lors de la souscription de ses Parts A<sub>1</sub> ou de ses Parts A<sub>2</sub>, pour le réinvestissement immédiat dans le Fonds des sommes ou valeurs que celui-ci distribue pendant la Période de Remploi,
- ne pas détenir seul ou avec son conjoint, leurs descendants et descendants, ensemble, directement ou indirectement, plus de vingt-cinq pour cent (25%) des droits dans les bénéfices de sociétés dont les titres figurent à l'actif du Fonds ou avoir détenu ce montant au cours des cinq années précédant la souscription des parts du Fonds.

- 3.9.2** Les distributions faisant l'objet d'un remplacement dans le Fonds sont investies dans des Produits de Trésorerie.
- 3.9.3** L'option pour le remplacement des distributions est définitive. Les produits et avoirs distribués réinvestis dans le Fonds constituent un élément de l'Actif du Fonds.
- 3.9.4** Cet élément dénommé « **Actif de Remploi** » comprend le montant des produits et avoirs ainsi réinvestis immédiatement dans le Fonds augmenté des produits et plus-values générés par le placement des fonds correspondant dans des Produits de Trésorerie, diminué le cas échéant des frais et autres éléments de passif généré par ce placement.
- 3.9.5** Le réinvestissement dans le Fonds des produits et des avoirs est effectué, au choix de la Société de Gestion soit :
- (a) par le blocage des sommes correspondantes sur un compte de tiers ouvert à cet effet, au nom de chaque Porteur de Parts A<sub>1</sub> ou de Parts A<sub>2</sub> résident fiscal français ayant opté lors de la souscription de ses Parts A<sub>1</sub> ou de ses Parts A<sub>2</sub>, selon le cas, pour le remplacement, dans les livres du Fonds, ou
  - (b) par l'émission de parts dites « **Parts de Remploi** ».
- 3.9.6** En cas de non-respect de l'un de ces engagements ou conditions, les revenus précédemment exonérés sont ajoutés au revenu imposable du Porteur de Parts A<sub>1</sub> ou de Parts A<sub>2</sub> résident fiscal français et les plus-values exonérées sont imposées selon le régime de droit commun.
- 3.9.7** Toutefois, l'exonération demeure en cas de manquement du fait de la rupture de l'engagement de conservation des Parts A<sub>1</sub> ou des Parts A<sub>2</sub> lorsque le Porteur de Parts A<sub>1</sub> ou le Porteur de Parts A<sub>2</sub> résident fiscal français ou son conjoint se trouve dans l'une des quatre situations suivantes : invalidité, décès, départ ou mise à la retraite, licenciement.
- 3.9.8** Par ailleurs, en application des dispositions du Code Général des Impôts, le régime d'exonération des plus-values réalisées par le Fonds (distribuées ou non au Porteur de Parts A<sub>1</sub> ou au Porteur de Parts A<sub>2</sub>) en application des dispositions susvisées), est conditionnée au fait qu'aucune personne physique agissant directement ou par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie ne possède plus de dix pour cent (10%) des Parts du Fonds.

## 3.10 Quota Remploi

- 3.10.1** Sous réserve que toutes les conditions de ce régime soient par ailleurs remplies, afin de permettre aux personnes physiques résidents fiscaux français, contrôlant des sociétés ayant souscrit (et non acquis) des Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub> ou Parts I, de bénéficier du régime du report d'imposition en cas

## HÔ/TERRITOIRES

d'apport-cession de titres prévu à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, le Fonds s'engage, conformément à l'option prise par ces investisseurs dans leur Bulletin de Souscription, à respecter le quota d'investissement mentionné au d du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts dans sa version en vigueur au Premier Jour de Souscription (le « **Quota Remploi** »).

**3.10.2** Conformément au d du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, le Quota Remploi est respecté sous réserve que, à l'issu d'un délai de cinq ans à compter de la signature du Bulletin de Souscription, l'actif du Fonds soit composé à hauteur d'au moins soixantequinze pour cent (75%) de titres éligibles au Quota Fiscal mentionné à l'**Article 3.7**, étant noté que sont pris en compte pour l'appréciation du Quota Remploi les parts ou actions (donc hors titres donnant accès au capital notamment) reçus en contrepartie de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de sociétés (donc hors opérations secondaires) qui :

- (i) exercent une activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du Code Général des Impôts, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière (à l'exclusion des activités de gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier),
- (ii) sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France, et
- (iii) détiennent leur siège de direction effective dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

(ci-après, les « **Sociétés R** »).

**3.10.3** Sont également pris en compte dans le Quota Remploi, les parts ou actions acquises (donc dans le cadre d'opérations secondaires) de Sociétés R lorsque leur acquisition en confère le contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts ou lorsque le Fonds est partie à un pacte d'associés ou d'actionnaires et détient plus d'un quart (1/4) du capital et des droits de vote de la Société R concernée par le pacte à l'issue de l'acquisition. A défaut, les acquisitions de parts ou d'actions de Sociétés R sont admises dans la limite de 10 % du montant total de l'investissement du Fonds dans la Société R pris en compte dans le Quota Fiscal.

**3.10.4** Sont également pris en compte dans le Quota Remploi (i) les titres donnant accès au capital de Société R, ainsi que (ii) les titres de créance émis par les Sociétés R et (iii) les avances en compte courant qui leur sont consenties, dans la limite de 10 % du montant total de l'investissement dans ces Sociétés R qui est pris en compte dans le Quota Fiscal.

**TITRE III**  
**ORIENTATION DE GESTION DU FONDS**

**4. ORIENTATION DU FONDS**

**4.1 Objet du Fonds**

**4.1.1** Dans le respect de la Politique d'Investissement du Fonds décrite ci-dessous, le Fonds a pour objet, directement ou indirectement, les activités suivantes :

- (i) la constitution, la détention et la gestion de portefeuilles conformément à l'article L. 214-162-7 du Code Monétaire et Financier, et notamment l'acquisition, la gestion et la cession de tout investissement, y compris toutes parts, actions, participations ou prêts d'actionnaires dans une entité d'investissement, et plus généralement, tout bien ou droit répondant aux conditions fixées par l'article L. 214-162-7 du Code Monétaire et Financier,
- (ii) le recours à l'endettement dans les conditions autorisées par les lois et règlements applicables,
- (iii) l'octroi de toute garantie ou sûreté, telle que le nantissement, la cession de créances à titre de garantie et plus généralement, toutes sûretés personnelles ou réelles applicables en garantie de tous engagements et obligations du Fonds ou de tiers.

**4.1.2** Plus généralement, le Fonds peut réaliser toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, aux objets ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe et jugées utiles au développement des objets précités ou susceptibles d'en faciliter l'exercice et la réalisation.

**4.2 Politique d'Investissement du Fonds**

**4.2.1** Le Fonds a pour objet principal la prise de participation dans des Sociétés du Portefeuille dont l'objet est, directement ou indirectement, (i) l'acquisition, (ii) la construction, (iii) la transformation, (iv) la réhabilitation, (v) la réversibilité, (vi) le changement d'affectation, (vii) l'exploitation, (viii) la revente de (a) fonds de commerce d'actifs hôteliers et de résidences de tourisme et/ou (b) de biens et droits immobiliers destinés à un usage hôtelier ou de résidences de tourisme.

**4.2.2** Plus précisément, le Fonds constituera un portefeuille de Participations composé, à titre principal, de sociétés exerçant ou qui ont vocation à exercer une activité d'exploitation hôtelière telle que l'activité de détention d'actifs immobiliers et de leur exploitation commerciale en hôtels ou résidences de tourisme, avec ou sans recours à un prestataire de services de gestion hôtelière (contrat de management).

**4.2.3** Les projets des Sociétés du Portefeuille sont mis en œuvre par des tiers ou, le cas échéant, par la Société de Gestion agissant en tant que mandataire social ou prestataire.

**4.3 Stratégie d'Investissement du Fonds**

**4.3.1** Le Fonds aura vocation à réaliser des prises de participations majoritaires ou minoritaires, directement ou indirectement, notamment au travers de structures gérées par la Société de Gestion, au capital de Sociétés du Portefeuille dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers et qui exercent, directement ou indirectement, une activité d'exploitation de fonds de commerce, propriétaire ou non de leurs murs, dans le secteur de l'hôtellerie.

## **HÔ/TERRITOIRES**

- 4.3.2** Les investissements réalisés par le Fonds seront principalement effectués dans des titres de capital (tels que des actions ordinaires, des actions de préférence, etc) et/ou donnant accès au capital (tels que des obligations convertibles, des obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions...) de sociétés dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers, étant entendu que le Fonds peut également investir dans des instruments de dette (tels que des obligations simples), et/ou effectuer des avances en compte courant.
- 4.3.3** Les Sociétés du Portefeuille mèneront leurs opérations en France ou en Europe.

### **4.4 Restrictions d'Investissement du Fonds**

Le Fonds n'investira pas, ne garantira pas ou ne fournira pas de financement ou d'autres formes de soutien sous quelque forme que ce soit (directement ou indirectement), à des sociétés ou à des entités dont l'activité économique n'est pas liée, à titre principal ou accessoire, au secteur de l'hôtellerie et des résidences de tourisme, en ce compris la détention de biens et droits immobiliers d'exploitation.

### **4.5 Information sur les principes environnementaux, sociaux et de gouvernance**

Conformément à l'article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier, une information sur les principes ESG de la Société de Gestion est publiée sur le site internet de la Société de Gestion (<https://www.fonciere-magellan.com/informations-reglementaires>).

Le Fonds a été classé comme « Article 8 » au sens Règlement Disclosure.

Les informations obligatoires au titre de cette catégorisation figurent en **ANNEXE 3**.

### **4.6 Réinvestissements par le Fonds**

Le Fonds pourra réinvestir tout ou partie des montants reçus par le Fonds au titre de la réalisation, de la cession ou du remboursement de tout ou partie d'un Investissement et, le cas échéant, tout produit reçu par le Fonds d'un Investissement (dividendes, intérêts, etc.) ou de Produits de Trésorerie.

### **4.7 Produits de Trésorerie**

La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourra investir (i) tout montant appelé en l'attente de la réalisation d'un Investissement, (ii) toute somme provenant d'un Investissement réalisé en l'attente d'une distribution aux Investisseurs ou d'un réinvestissement conformément à l'**Article 4.6** ainsi que (iii) tout montant conservé au titre de l'obligation de remplacement mentionnée à l'**Article 3.9** dans des OPC monétaires, obligataires ou diversifiés et/ou des produits monétaires et titres de créances ou assimilés (les « **Produits de Trésorerie** »), dans les conditions et limites du programme d'activité de la Société de Gestion, tel qu'approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers.

### **4.8 Endettement**

Le Fonds pourra, dans le cadre de la gestion des Participations, procéder à des emprunts d'espèces. Le montant total des emprunts d'espèces du Fonds ne peut pas excéder un montant égal à trente pour cent (30%) de l'Actif du Fonds, qui sera apprécié dans les conditions prévues aux articles 7 et 8 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.

En outre, les sociétés dans lesquelles le Fonds investit peuvent avoir recours dans le respect de la réglementation applicable, à des emprunts bancaires ou non bancaires ainsi que tout autre

## **HÔ/TERRITOIRES**

endettement et engagement hors-bilan nécessaires à la conduite de leurs activités, étant rappelé que, conformément à la réglementation, la Société de Gestion n'inclut pas, dans le calcul de l'effet de levier visé ci-dessus, l'exposition existant au niveau de ces sociétés.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts d'espèces par le Fonds 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'OCDE.

Ces emprunts d'espèces seront souscrits aux taux et conditions de marché.

### **4.9 Couverture**

La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourra conclure des contrats d'option, des contrats à terme, des contrats d'échange ou investir dans des instruments de couverture similaires, dans le but notamment de couvrir des risques de change ou de taux d'intérêt liés à ses Investissements ou aux revenus issus de ces Investissements dans les conditions et limites du programme d'activité de la Société de Gestion, tel qu'approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers pour réaliser ce type d'opération.

### **4.10 Garanties et sûretés**

- 4.10.1** La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourra conclure, avec des tiers des conventions relatives à la gestion des Investissements et comportant des engagements contractuels autres que de livraison (telles que des garanties d'actifs et de passif accordées notamment au cessionnaire de titres de Sociétés du Portefeuille), ainsi que des conventions octroyant à des tiers tout droit portant sur l'Actif du Fonds, y compris des sûretés personnelles ou réelles, dans la limite du montant du plus élevé entre l'Engagement Global et l'Actif Net, et pour une durée n'excédant jamais la Durée du Fonds, à la condition que le montant des engagements correspondants du Fonds soit déterminé ou déterminable.
- 4.10.2** La Société de Gestion tient à la disposition des Investisseurs une liste de ces engagements indiquant leur nature et leur montant.

**TITRE IV**  
**PRINCIPES ET RÈGLES MIS EN PLACE POUR PRÉSERVER LES INTÉRÊTS DES  
INVESTISSEURS**

**5. RÈGLES DE DÉONTOLOGIE**

**5.1 Application du Règlement de Déontologie**

- 5.1.1** Les principes et règles décrits ci-dessous sont inspirés du règlement de déontologie applicable aux sociétés de gestion de portefeuille intervenant dans le capital-investissement, établi par France Invest et l'Association Française de la Gestion financière (AFG) (le « **Règlement de Déontologie** »).
- 5.1.2** Dans l'hypothèse où le Règlement de Déontologie viendrait à établir de nouveaux principes plus contraignants que ceux prévus dans les Statuts, la Société de Gestion devra les appliquer au Fonds, dans la mesure où ces nouveaux principes seraient d'application impérative, sans qu'il soit nécessaire de modifier les Statuts ou sans qu'il soit nécessaire de consulter les Investisseurs pour modifier les Statuts.
- 5.1.3** Tout nouveau principe plus contraignant que ceux prévus dans les Statuts du Fonds qui ne serait pas d'application impérative pour le Fonds pourra être appliqué par le Fonds, sur décision de la Société de Gestion, sous réserve d'en informer les Investisseurs dans le prochain rapport annuel du Fonds.

**5.2 Critères de répartition des investissements entre le Fonds, les Fonds Liés et les Structures Liées**

- 5.2.1** Des opportunités d'investissements du Fonds pourront être proposées à la Société de Gestion, représentant le Fonds, par le Conseiller en Investissement qui fera ses recommandations d'investissement à la Société de Gestion.
- 5.2.2** La Société de Gestion, représentant le Fonds, n'aura aucune obligation d'investir dans les sociétés recommandées par le Conseiller en Investissement.
- 5.2.3** tout investissement potentiel proposé par le Conseiller en Investissement et éligible à la Politique d'Investissement du Fonds sera analysé et - en cas de validation - attribué en priorité au profit du Fonds, étant précisé que si la Société de Gestion gérait ou devait gérer des Fonds Liés ou si un co-investissement avec une Structure Liée est envisagé, alors le Fonds pourra co-investir aux côtés du ou des Fonds Liés et/ou de ou des Structures Liées notamment dans l'un des cas suivants :
  - (a) l'investissement d'un seul véhicule ne permettrait pas de respecter les règles de dispersion des risques d'un des véhicules,
  - (b) le Fonds ne pourrait pas effectuer l'investissement en totalité (au regard notamment des ratios juridiques et/ou fiscaux qui lui sont applicables, du solde de sa trésorerie disponible, de sa durée de vie, etc.) ou si la Société de Gestion estime qu'il n'est pas dans l'intérêt des Investisseurs du Fonds, tel que raisonnablement déterminé par la Société de Gestion, de réaliser l'investissement en totalité (surexposition à un secteur d'activité, actif cible trop important, à une zone géographique, etc.),
  - (c) la procédure d'allocation de la Société de Gestion ne permet pas d'affecter la Société du Portefeuille au Fonds, au Fonds Lié ou à la Structure Liée.

## **HÔ/TERRITOIRES**

- 5.2.4** La Société de Gestion affecte les projets entre des Fonds Liés et Structures Liées conformément aux règles d'affectation prévues dans son programme d'activité et en suivant les règles édictées par ses procédures de gestion des conflits d'intérêts.

### **5.3 Co-Investissements du Fonds aux côtés de Structures Liées, de Structure Liées CIF, de Fonds Liés et de Fonds Liés CIF**

- 5.3.1** Chaque co-investissement du Fonds sera effectué à des termes et conditions équivalents et de manière concomitante à l'investissement des Fonds Liés, des Fonds Liés CIF, des Structures Liées et/ou des Structures Liées CIF, à l'entrée comme à la sortie, tout en prenant en compte les situations particulières et les contraintes du Fonds et des Fonds Liés, des Fonds Liés CIF, des Structures Liées et/ou des Structures Liées CIF concernées (notamment, situation au regard des ratios réglementaires, soldes de trésorerie disponibles, période de vie des Fonds Liés, des Fonds Liés CIF, des Structures Liées et/ou des Structures Liées CIF concernés et du Fonds, stratégie des Fonds Liés, des Fonds Liés CIF, des Structures Liées et/ou des Structures Liées CIF concernés et du Fonds, opportunité de sortie conjointe, incapacité à signer une garantie de passif, etc.).
- 5.3.2** Le Fonds et les Fonds Liés, les Fonds Liés CIF, les Structures Liées et/ou les Structures Liées CIF participant à un co-investissement ou à un co-désinvestissement supporteront leur quote-part des dépenses d'investissement et de cession qui n'auront pas été pris en charge par l'entreprise dans laquelle le co-investissement est réalisé.
- 5.3.3** La Société de Gestion relate dans son rapport de gestion annuel ou son rapport semestriel les conditions de réalisation de ces opérations.

### **5.4 Investissement du Fonds dans une société dans laquelle une Structure Liée, un Fonds Lié, une Structure Liée CIF ou un Fonds Lié CIF est déjà investisseur**

- 5.4.1** Le Fonds pourra réaliser un nouvel investissement dans une société dans laquelle un Fonds Lié, un Fonds Lié CIF, une Structure Liée ou une Structure Liée CIF est déjà actionnaire, que si un ou plusieurs investisseur(s) tiers intervienne(nt) au nouveau tour de table pour un montant significatif (au minimum trente pour cent (30%) du tour de table concerné). Pour éviter tout doute, un nouvel investissement désigne un investissement du Fonds dans une société dans laquelle un Fonds Lié, un Fonds Lié CIF, une Structure Liée ou une Structure Liée CIF, selon le contexte, a déjà investi directement ou indirectement. En revanche, n'est pas considéré comme un nouvel investissement, la réalisation d'investissements pour lesquels la Société de Gestion a conclu par écrit une lettre d'engagement, dans laquelle elle s'est engagée à réaliser ces investissements.
- 5.4.2** Dans ce cas, la participation du Fonds à l'opération est subordonnée à sa réalisation dans des conditions financières (avec un prix identique) et juridiques équivalentes à celles applicables au(x) dit(s) tiers, tout en tenant compte des situations particulières propres à chacun des intervenants à l'opération (notamment, réglementation juridique ou fiscale applicable, solde de trésorerie disponible, application des frais de portage, politique d'investissement ou incapacité à consentir des garanties d'actif et/ou de passif ).
- 5.4.3** A défaut de participation au nouveau tour de table d'investisseurs tiers pour un montant significatif, la Société de Gestion doit faire appel à un expert indépendant pour valider les conditions de l'opération.
- 5.4.4** La Société de Gestion relate dans son rapport de gestion annuel ou son rapport semestriel les conditions de réalisation de ces opérations.

## **HÔ/TERRITOIRES**

### **5.5 Transferts de participations hors hypothèses de Portage**

- 5.5.1** La Société de Gestion ne peut réaliser aucun transfert de Participations entre le Fonds et elle-même.
- 5.5.2** A l'exception des hypothèses de Portage visées à l'Article **5.6**, le Fonds pourra (x) céder un Investissement à un Fonds Lié, un Fonds Lié CIF, une Structure Liée et/ou une Structure Liée CIF ou (y) acquérir un Investissement auprès d'un Fonds Lié, d'un Fonds Lié CIF, d'une Structure Liée et/ou d'une Structure Liée CIF uniquement si :
- (i) une telle opération de cession ou d'acquisition est faite dans l'intérêt des Investisseurs du Fonds, et
  - (ii) le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de la Société de Gestion a été consulté sur cette opération, et
  - (iii) (a) un ou plusieurs experts indépendants ou le Commissaire aux Comptes s'est prononcé sur la valorisation de l'actif cédé ou acquis (selon, le cas) ou (b) un (ou plusieurs) investisseur(s) tiers indépendant(s) cède(nt) (ou acquiert (acquièrent), selon le cas) concomitamment une part de l'actif concerné pour le même prix que le Fonds.
- 5.5.3** La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations conformément aux dispositions du Règlement de Déontologie.

### **5.6 Cas particulier du Portage**

- 5.6.1** Le Fonds pourra (x) réaliser une opération de Portage (i.e. céder un Investissement) au profit d'un Fonds Lié, d'un Fonds Lié CIF, d'une Structure Liée et/ou d'une Structure Liée CIF ou (y) être le bénéficiaire d'une opération de Portage (i.e. acquérir un Investissement) auprès d'un Fonds Lié, d'un Fonds Lié CIF, d'une Structure Liée et/ou d'une Structure Liée CIF, uniquement si :
- (i) l'opération de Portage est motivée par le fait que le fonds (ou l'entreprise) acquéreur n'est pas encore constitué, et
  - (ii) l'opération de Portage est réalisée au Coût d'Acquisition (auquel est ajouté le cas échéant, le coût du Portage).
- 5.6.2** La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations conformément aux dispositions du Règlement de Déontologie.

### **5.7 Prestations de services**

- 5.7.1** En aucun cas, les membres du personnel de la Société de Gestion agissant pour leur propre compte ne pourront réaliser des Prestations de Service rémunérées au profit du Fonds ou au profit de sociétés dans lesquelles le Fonds détient une Participation ou envisage de prendre une Participation.
- 5.7.2** Les salariés et/ou dirigeants et/ou actionnaires du Conseiller en Investissement, agissant pour leur propre compte, pourront réaliser des Prestations de Services rémunérées au profit du Fonds ou au profit de sociétés dans lesquelles le Fonds détient une Participation ou envisage de prendre une Participation.
- 5.7.3** La Société de Gestion et/ou le Conseiller en Investissement pourront fournir des Prestations de Services aux Sociétés du Portefeuille et recevoir et conserver à ce titre des Commissions de Conseil des Sociétés du Portefeuille dans lesquelles le Fonds détient une Participation ou

## **HÔ/TERRITOIRES**

envisage de prendre une Participation qui ne diminueront pas la Commission de Gestion (et celle des fonds de co-investissement) et/ou la Commission CIF.

- 5.7.4** Le Conseiller en Investissement pourra fournir des prestations de services aux Sociétés du Portefeuille et notamment des prestations de gestion hôtelière rémunérées par Sociétés du Portefeuille à des conditions variables et conformes aux pratiques du marché.
- 5.7.5** La Société de Gestion et/ou le Conseiller en Investissement devront mettre préalablement en concurrence plusieurs prestataires ou sélectionner un prestataire dont la notoriété et la réputation sont conformes au secteur, lorsqu'elle souhaite faire réaliser une Prestation de Service significative au profit du Fonds ou au profit d'une société dans laquelle le Fonds détient une Participation, dès lors que l'un des prestataires pressenti est un prestataire externe (personne physique, morale, une entreprise liée à la Société de Gestion au sens de l'article R. 214-43 du Code Monétaire et Financier).
- 5.7.6** Si le prestataire retenu est une Structure Liée ou une Structure Liée CIF, le rapport de gestion annuel indique, dans la limite des diligences nécessaires qu'aura effectuées la Société de Gestion pour recueillir ces informations, l'identité dudit prestataire et le montant global facturé aux Sociétés du Portefeuille par la Société de Gestion et le Conseiller en Investissement.
- 5.7.7** Dans le cas où la Société de Gestion serait liée à un établissement de crédit (au sens de l'article R. 214-43 du Code Monétaire et Financier) intervenant dans le financement des activités du Fonds ou des sociétés dans lesquelles il détient une Participation, elle devra mentionner dans son rapport de gestion annuel, l'existence d'opérations de crédit réalisées avec cet établissement de crédit.
- 5.7.8** Le rapport de gestion annuel précise également si l'établissement concerné a apporté un concours à l'initiative de la Société de Gestion.
- 5.7.9** A la Date de Constitution, la Société de Gestion n'est liée à aucun établissement de crédit.

**TITRE V  
ACTIFS ET PARTS**

**6. SOUSSCRIPTIONS ET PARTS**

**6.1 Conditions liées aux Investisseurs**

- 6.1.1** La souscription ou l'acquisition des Parts du Fonds n'est ouverte qu'aux Investisseurs Avertis, étant précisé que la souscription, l'acquisition ou la détention de Parts du Fonds n'est pas admise pour des « *US Persons* » (telles que définies par la législation américaine).
- 6.1.2** La souscription et l'acquisition des Parts du Fonds est soumise à l'accord préalable de la Société de Gestion.
- 6.1.3** La souscription ou l'acquisition des Parts du Fonds entraîne de plein droit l'adhésion du souscripteur ou de l'acquéreur aux dispositions des Statuts.

**6.2 Respect des critères relatifs à l'éligibilité des Investisseurs**

- 6.2.1** La Société de Gestion s'assure que les critères relatifs à l'éligibilité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont bien reçu l'information requise en application de l'article 423-31 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.
- 6.2.2** Aucune personne physique résidente fiscale en France, agissant directement ou par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie, ne peut détenir plus de dix pour cent (10%) des Parts du Fonds.

**6.3 Catégories de Parts et Droits d'Entrée**

- 6.3.1** Les Investisseurs sont copropriétaires des actifs du Fonds.
- 6.3.2** Les droits des Investisseurs sont représentés par des Parts de cinq (5) catégories émises par le Fonds, conférant aux Investisseurs des droits différents :
  - (a) les « **Parts A<sub>1</sub>** » sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale à cent mille (100.000) Euros (Prime de Souscription exclue) ou supérieure à cent mille (100.000) Euros (Prime de Souscription incluse) et inférieure à cinq cent mille (500.000) Euros (Prime de Souscription incluse), étant précisé que montant minimum de souscription égal à cent mille (100.000) Euros sera apprécié uniquement par rapport à l'Engagement au titre des Parts A<sub>1</sub> et (ii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droit d'Entrée et Prime de Souscription), au paiement du Revenu Prioritaire A<sub>1</sub> et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'Article 9,
  - (b) les « **Parts A<sub>2</sub>** » sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale ou supérieure à cinq cent mille (500.000) Euros (Prime de Souscription incluse) et (ii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droit d'Entrée et Prime de Souscription), au paiement du Revenu Prioritaire A<sub>2</sub> et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'Article 9,
  - (c) les « **Parts C** » sont des parts (i) dont la détention est réservée, directement ou indirectement, aux membres de l'Équipe de Gestion (y compris au travers de tout véhicule d'investissement à vocation patrimoniale), à la Société de Gestion, au Conseiller en Investissement ou à toutes autres personnes physiques désignées par la Société de Gestion

## HÔ/TERRITOIRES

sous réserve qu'elles soient des Investisseurs Avertis et (ii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée, au paiement du Catch-up et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'**Article 9**,

- (d) les « **Parts I** » sont des parts (i) dont la détention est réservée aux Investisseurs dont la souscription est égale ou supérieure à un million (1.000.000) d'Euros (Prime de Souscription incluse), (ii) dont la souscription est réservée aux Investisseurs étant discrétionnairement considérés comme étant des investisseurs institutionnels par la Société de Gestion, incluant, sans que cette liste ne soit limitative, les investisseurs mentionnés à l'article D. 533-11 du Code Monétaire et Financier et (iii) qui donnent droit à leurs porteurs au paiement d'un montant égal au montant de leur Souscription Libérée (hors Droit d'Entrée et Prime de Souscription), au paiement du Revenu Prioritaire I et au paiement de leur quote-part des plus-values réalisées par le Fonds conformément aux dispositions de l'**Article 9**, et
- (e) la « **Part d'Associé Commandité** » est réservée à l'Associé Commandité et donne à son détenteur des droits de distribution similaires à ceux prévus pour les Parts A<sub>1</sub> conformément aux dispositions de l'**Article 9**.

- 6.3.3** Le prix de souscription des Parts A<sub>1</sub> des Parts A<sub>2</sub> et des Parts I sera majoré au maximum de cinq (5%) pourcent de la valeur de nominale de la Part (Prime de Souscription incluse) à titre de Droit d'Entrée non acquis au Fonds (les « **Droits d'Entrée** »).
- 6.3.4** Ces Droits d'Entrée ont vocation à être perçus par les distributeurs du Fonds ou à leur être rétrocédés dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- 6.3.5** Le Droit d'Entrée sera payé concomitamment aux libérations des Parts souscrites pour les Parts payant des Droits d'Entrée.
- 6.3.6** Les Droits d'Entrée sont payés en addition à l'Engagement (Prime de Souscription incluse) des Investisseurs et ne constituent donc pas un élément de l'actif du Fonds, et à ce titre, les Droits d'Entrées ne sont pas pris en compte pour la détermination des droits financiers des Parts mentionnés à l'**Article 9**.

## 6.4 Nombre et valeur des Parts

- 6.4.1** À l'exception de la Part d'Associé Commandité, les Parts ont une valeur nominale de mille (1.000) Euros.
- 6.4.2** Chaque part de même catégorie correspond à une même fraction de l'Actif du Fonds.
- 6.4.3** Les Parts pourront être fractionnées en millièmes.
- 6.4.4** Les stipulations des Statuts régissant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de Parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la Part qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations des Statuts relatives aux Parts s'appliquent aux fractions de Parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

## 6.5 Inscription

- 6.5.1** Les Parts du Fonds sont inscrites sur une liste tenue par le Dépositaire. Cette inscription donne lieu à la délivrance d'une attestation nominative remise à chaque Associé sur demande.
- 6.5.2** Cette inscription est effectuée en principe au nominatif pur et comprend outre le nombre de parts et leur catégorie, a) la dénomination sociale, la forme sociale et le siège social de l'Associé

## HÔ/TERRITOIRES

personne morale, et b) le nom, le prénom, la date de naissance et l'adresse de l'Associé personne physique.

- 6.5.3** Cette inscription peut être effectuée en compte nominatif administré, si l'Associé a donné un mandat en ce sens à un établissement ayant la qualité d'intermédiaire financier habilité nommément désigné, soit dans le Bulletin de Souscription, soit ultérieurement par l'envoi au Dépositaire d'un document écrit signé de l'Associé et de l'intermédiaire financier habilité.

## 7. SOUSCRIPTIONS ET PAIEMENT DES PARTS

### 7.1 Période de Souscription

- 7.1.1** Un Investisseur réalise la souscription de Parts du Fonds en signant le Bulletin de Souscription qui lui est applicable, conforme au modèle fourni par la Société de Gestion (incluant sous forme dématérialisée au travers de toute application dédiée à cet effet), par lequel l'Investisseur s'engage à libérer, de façon ferme et irrévocable, la somme correspondante au montant total de son Engagement, soit le nombre de Parts souscrites multiplié par la valeur nominale de la Part, le cas échéant, augmenté du montant du Droit d'Entrée et/ou de la Prime de Souscription.
- 7.1.2** La souscription est ouverte jusqu'au 30 juin 2025 à compter du Premier Jour de Souscription.
- 7.1.3** A l'expiration de cette période initiale, la Société de Gestion pourra, de sa propre initiative, prolonger la période de souscription d'une (1) période supplémentaire de six (6) mois. La période de souscription, le cas échéant prolongée, est appelée la « **Période de Souscription** ».
- 7.1.4** La Société de Gestion pourra aussi décider de clôturer la Période de Souscription par anticipation à tout moment avant la fin de chacune de ces périodes. La Période de Souscription prendra fin le Dernier Jour de Souscription.
- 7.1.5** La Société de Gestion porte toute prorogation ou toute clôture de la Période de Souscription à la connaissance du Dépositaire et des Investisseurs.
- 7.1.6** Le prix de souscription des Parts jusqu'au Dernier Jour de Souscription est égal à la valeur nominale des Parts.

### 7.2 Libération et émission des Parts

- 7.2.1** La libération de la souscription est effectuée en numéraire par virement bancaire sur le compte du Fonds ouvert auprès du Dépositaire.
- 7.2.2** Le versement de la souscription dans son intégralité a pour effet d'émettre la totalité des Parts ainsi souscrites.

### 7.3 Prime de Souscription

- 7.3.1** Chaque Investisseur (à l'exclusion des Porteurs de Parts C) devra en outre payer une prime de souscription acquise au Fonds (la « **Prime de Souscription** ») dans les conditions suivantes :
- (a) pour toute souscription de Parts du Fonds intervenant entre le Premier Jour de Souscription et les (6) mois (exclu) qui suivent le Premier Jour de Souscription, chaque Investisseur devra payer en plus du paiement de la valeur nominale de la Part et des éventuels Droits d'Entrée, une Prime de Souscription assise sur la valeur nominale de la Part égale à un pour cent (1%) du montant de sa souscription (étant précisé, pour éviter toute ambiguïté, que la Prime de Souscription ne sera pas calculée *prorata temporis*),

## **HÔ/TERRITOIRES**

- (b) pour toute souscription de Parts du Fonds intervenant entre les six (6) mois (inclus) et douze (12) mois (exclu) qui suivent le Premier Jour de Souscription, chaque Investisseur devra payer en plus du paiement de la valeur nominale de la Part et des éventuels Droits d'Entrée, une Prime de Souscription assise sur la valeur nominale de la Part égale à un virgule cinq pour cent (1,5%) maximum du montant de sa souscription (étant précisé, pour éviter toute ambiguïté, que la Prime de Souscription ne sera pas calculée *prorata temporis*),
- (c) pour toute souscription de Parts du Fonds intervenant entre les douze (12) mois (inclus) et dix-huit (18) mois (exclu) qui suivent le Premier Jour de Souscription, chaque Investisseur devra payer en plus du paiement de la valeur nominale de la Part et des éventuels Droits d'Entrée, une Prime de Souscription assise sur la valeur nominale de la part égale à trois pour cent (3%) maximum du montant de sa souscription (étant précisé, pour éviter toute ambiguïté, que la Prime de Souscription ne sera pas calculée *prorata temporis*),
- (d) pour toute souscription de Parts du Fonds intervenant entre les dix-huit (18) mois (inclus) et vingt-quatre (24) mois (exclu) qui suivent le Premier Jour de Souscription, le porteur devra payer en plus du paiement de la valeur nominale de la Part et des éventuels Droits d'Entrée, une Prime de Souscription assise sur la valeur nominale de la part égale à cinq pour cent (5%) maximum du montant de sa souscription (étant précisé, pour éviter toute ambiguïté, que la Prime de Souscription ne sera pas calculée *prorata temporis*).

**7.3.2** La Prime de Souscription fait partie de l'actif du Fonds mais n'est pas intégrée pour la détermination des droits financiers des Investisseurs.

## **8. CESSION DE PARTS**

### **8.1 Transfert de la Part d'Associé Commandité**

- 8.1.1** L'Associé Commandité ne peut céder la Part d'Associé Commandité et/ou tout ou partie de ses droits et obligations en tant qu'associé commandité du Fonds, autrement qu'à une Affiliée de la Société de Gestion.
- 8.1.2** Tout Transfert de la Part d'Associé Commandité doit être constatée par écrit.
- 8.1.3** Elle est rendue opposable au Fonds par le dépôt d'un original ou d'une copie certifiée conforme de l'acte de cession au siège social contre remise par la Société de Gestion d'une attestation de ce dépôt, ou dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.
- 8.1.4** Tout Transfert de la Part d'Associé Commandité est opposable aux tiers après accomplissement de ces formalités.

### **8.2 Transfert de Parts autorisé**

- 8.2.1** Les Transferts de Parts (y compris en cas de Transfert à une Affiliée) ne seront pas valables :
  - (i) si le cessionnaire n'est pas un Investisseur Averti,
  - (ii) si le Transfert entraîne une violation d'une disposition des Statuts, des lois ou de toute autre réglementation applicable, y compris des lois françaises sur les valeurs mobilières et des lois fédérales ou des États-Unis d'Amérique relatives à l'information obligatoire en matière d'offre publique de titres,
  - (iii) si le Transfert a pour effet d'obliger le Fonds ou la Société de Gestion à s'enregistrer en tant qu' « *Investment Company* » en vertu de la loi des États-Unis d'Amérique intitulée United States Investment Company Act of 1940, tel que modifiée,

## HÔ/TERRITOIRES

- (iv) si le Transfert a pour effet de faire entrer les Actifs du Fonds sous la qualification de « *Plan Assets* » au titre de ERISA,
- (v) si le Transfert a pour effet de faire qualifier le Fonds d' « *association taxable as a corporation* » au titre de l'impôt fédéral des États-Unis d'Amérique sur le revenu ou pour effet de faire qualifier le Fonds de « *publicly traded partnership* » au titre de l'impôt fédéral des États-Unis d'Amérique,
- (vi) si, à la suite de ce Transfert, le Fonds serait empêché de se conformer à FATCA, CRS, ATAD ou à toute autre loi ou réglementation fiscale applicable,
- (vii) si le cessionnaire est une « *US Person* » (telle que définie par la législation américaine),
- (viii) si, un tel Transfert conduit à ce qu'une personne physique, agissant directement, ou par l'intermédiaire d'une personne interposée au sens de l'article 150-0 A du Code Général des Impôts, possède plus de dix pour cent (10%) des Parts du Fonds, et/ou
- (ix) en cas de doute sur la qualité du bénéficiaire ou en cas de risque réputationnel pour la Société de Gestion.

**8.2.2** Le Transfert de Parts est exécuté et réglé par le Dépositaire sur instruction de la Société de Gestion.

**8.2.3** Le porteur cédant et le futur bénéficiaire du Transfert de Parts doivent préalablement à tout Transfert justifier à la Société de Gestion que le bénéficiaire a effectivement les qualités requises ci-dessus et notamment qu'il est un Investisseur Averti (et ce compris pour les Transferts entre Affiliées).

**8.2.4** La Société de Gestion est notamment en droit d'exiger, comme condition d'enregistrement de tout Transfert ou de donner son consentement à tout Transfert qu'une partie au Transfert fournisse à la Société de Gestion (à la discrétion de la Société de Gestion) la preuve que le Transfert proposé ne contrevient à aucun des dispositions ci-dessus, y compris via une opinion juridique d'un conseil (ce conseil et cette opinion devant être raisonnablement satisfaisants pour la Société de Gestion et aux frais du de l'Investisseur concerné).

### 8.3 Notification

**8.3.1** Pour que le Transfert puisse être opposable au Fonds, le porteur cédant doit préalablement notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre décharge à la Société de Gestion le projet de Transfert de Parts (la « **Notification Initiale** »).

**8.3.2** La Notification Initiale doit comporter :

- la dénomination, l'adresse postale et le siège social du porteur cédant et du bénéficiaire, pour les Personnes Morales,
- le nom, prénom, lieu et date de naissance, adresse, du porteur cédant et du bénéficiaire, pour les personnes physiques,
- le nombre de Parts dont la cession est envisagée (les « **Parts Proposées** »), ainsi que leur catégorie et le prix de cession offert pour les Parts Proposées,
- tout document justifiant de ce que le bénéficiaire a effectivement les qualités requises ci-dessus et notamment qu'il est un Investisseur Averti, voire qu'il est une Affiliée du cédant,
- le Bulletin d'Adhésion, conforme au modèle fourni par la Société de Gestion, dument complété.

## **HÔ/TERRITOIRES**

- 8.3.3** Pendant toute la Durée du Fonds, tout Transfert de Parts pour quelque raison que ce soit, sont soumises à l'agrément écrit préalable de la Société de Gestion.
- 8.3.4** Dès réception de la Notification Initiale, la Société de Gestion dispose d'un délai de vingt (20) Jours Ouvrés pour notifier au porteur cédant son agrément ou son refus d'agrément. A défaut de notifier sa décision dans le délai susvisé, l'agrément sera réputé refusé.

### **8.4 Assistance de la Société de Gestion lors du Transfert**

- 8.4.1** Le porteur cédant peut demander à la Société de Gestion une assistance en vue de trouver un acquéreur pour les Parts Proposées, notamment dans le cas où le projet de Transfert n'a pas été agréé par la Société de Gestion.
- 8.4.2** La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts afin de trouver un acquéreur.
- 8.4.3** La Société de Gestion qui sera amenée à intervenir dans la recherche du cessionnaire, percevra du porteur cédant, si la transaction se réalise, une commission qui sera arrêtée entre la Société de Gestion et le porteur cédant.

### **8.5 Frais du Transfert**

- 8.5.1** La Société de Gestion sera remboursée par le(s) cédant de tous les coûts encourus par la Société de Gestion et/ou le Fonds (le cas échéant), à l'occasion de tout Transfert, sauf convention contraire entre le(s) cédant(s) et le(s) cessionnaire(s).
- 8.5.2** La Société de Gestion ne fera procéder à l'enregistrement du Transfert dans le registre de mouvement de parts qu'au complet paiement du prix de cession (hors frais de Transfert).

### **8.6 Transfert de Parts dont le bénéficiaire effectif est un Investisseur Récalcitrant FATCA ou un Investisseur Récalcitrant CRS**

- 8.6.1** Si, la Société de Gestion, détermine qu'un Investisseur est un Investisseur Récalcitrant, la Société de Gestion peut contraindre cet Investisseur Récalcitrant à céder ses Parts ou procéder à la cession des Parts détenues par cet Investisseur Récalcitrant dans les conditions énoncées ci-dessous. Dans ce cas, la Société de Gestion notifiera par écrit à l'Investisseur qu'il est un Investisseur Récalcitrant.
- 8.6.2** Tout Transfert de Parts détenues par un Investisseur Récalcitrant doit remplir les conditions de l'Article **8.1**.
- 8.6.3** Dans les dix (10) Jours Ouvrés à compter de la date à laquelle la Société de Gestion notifie un Investisseur Récalcitrant conformément à l'Article **8.6.1**, cet Investisseur Récalcitrant pourra désigner un cessionnaire potentiel par l'envoi d'une notification initiale à la Société de Gestion, sous réserve toutefois que le cessionnaire remplit les conditions pour être cessionnaire des Parts et qu'il ne soit pas lui-même un Investisseur Récalcitrant ou un Investisseur Défaillant. A compter de l'envoi de cette notification initiale, les droits politiques de l'Investisseur Récalcitrant sont suspendus jusqu'au transfert effectif des Parts de l'Investisseur Récalcitrant.
- 8.6.4** Si (i) l'Investisseur Récalcitrant n'a pas désigné de cessionnaire potentiel dans le délais requis, (ii) la Société de Gestion n'a pas agréé le projet de Cession ou (iii) tout ou partie des Parts de l'Investisseur Récalcitrant n'est pas cédée pour toute autre raison, la Société de Gestion pourra à son entière discréction (x) désigner un ou plusieurs acquéreurs (y compris un ou plusieurs Investisseurs) qui remplit les conditions pour être cessionnaire des Parts conformément aux dispositions des Statuts et qui n'est pas lui-même un Investisseur Récalcitrant ou un Investisseur

## HÔ/TERRITOIRES

Défaillant auquel cas, la Société de Gestion et le(s) acquéreur(s) qu'elle aura désigné(s) devront s'accorder sur un prix, lequel ne pourra pas être inférieur à la dernière valeur liquidative de la catégorie de Parts concernée, multipliée par le nombre de Parts dont la cession est envisagée ou (y) vendre aux enchères les Parts de l'Investisseur Récalcitrant dans les conditions décrites ci-dessous.

- 8.6.5** La Société de Gestion pourra déduire du prix de cession des Parts détenues par l'Investisseur Récalcitrant toute retenue à la source (notamment relative à FATCA ou à CRS) et sera également autorisée à déduire ensuite pour son propre compte, le compte du Fonds et des autres Investisseurs, le montant correspondant à tous frais encourus ou les dommages subis par eux résultant du fait que l'Investisseur soit devenu un Investisseur Récalcitrant et tout autre coût de tiers relatif à FATCA ou à CRS. L'Investisseur Récalcitrant percevra le solde s'il existe.
- 8.6.6** En cas de Cession des Parts d'un Investisseur Récalcitrant, l'inscription correspondante de l'Investisseur Récalcitrant sur le registre des Investisseurs sera rayée. Le ou les acquéreur(s) des Parts de l'Investisseur Récalcitrant ne deviendront propriétaires de ces Parts et recouvreront les droits politiques (et financiers) attachés aux Parts que lorsqu'ils se seront conformés à l'ensemble des conditions prévues à l'Article 8.

**TITRE VI**  
**POLITIQUE DE DISTRIBUTION**

**9. DROITS FINANCIERS**

Les droits financiers attachés aux Parts s'exercent lors des distributions en espèces ou en titres effectuées par le Fonds, quelle qu'en soit l'origine (avoirs ou revenus distribuables), que les distributions soient réalisées avec ou sans annulation de Parts (étant précisé que les sommes bloquées en raison de restrictions fiscales visées à l'Article **3.9** sont réputées être distribuées pour les besoins de cet article) selon l'ordre de priorité suivant :

- (a) en premier lieu, *pari passu*, aux Parts A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, Parts I et Parts C jusqu'à ce qu'elles aient reçu un montant égal au montant de leur Souscription Libérée respective,
- (b) en second lieu, aux Parts A<sub>1</sub> à hauteur du Revenu Prioritaire A<sub>1</sub>, aux Parts A<sub>2</sub> à hauteur du Revenu Prioritaire A<sub>2</sub>, et aux Parts I à hauteur du Revenu Prioritaire I,
- (c) en troisième lieu, aux Parts C, à hauteur du Catch-up,
- (d) en quatrième lieu, le solde, s'il existe, est réparti entre les Parts à hauteur :
  - (d1) de quatre-vingts pour cent (80%) dudit solde pour les Parts A<sub>1</sub>, Parts A<sub>2</sub> et Parts I à hauteur de l'Engagement Global A<sub>1</sub>, de l'Engagement Global A<sub>2</sub> ou de l'Engagement Global I par rapport à l'Engagement Global A<sub>1</sub>, l'Engagement Global A<sub>2</sub> et l'Engagement Global I,
  - (d2) de vingt pour cent (20%) dudit solde pour les Parts C.

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

La Part d'Associé Commandité donne à son détenteur des droits de distribution similaires à ceux prévus pour les Parts A<sub>1</sub>.

**10. DISTRIBUTION D'ACTIFS ET RACHAT DE PARTS**

**10.1 Politique de distribution**

- 10.1.1** La Société de Gestion peut décider de distribuer tout ou partie des actifs du Fonds en numéraire ou en nature, avec ou sans rachat de parts, dans les conditions prévues à l'Article **26.3.3**. Dans un tel cas, les actifs du Fonds seront distribués dans les meilleurs délais suivant leur perception et au plus tard dans un délai maximum de cinq (5) mois suivant la clôture de la Date Comptable.
- 10.1.2** La Société de Gestion fixe la date de répartition de ces revenus distribuables.

- 10.1.3** Le Fonds a le droit, dans les conditions et limites prévues par les Statuts, de conserver des sommes suffisantes pour lui permettre de :
- (a) payer les frais et passifs du Fonds, y compris la Commission de Gestion et la Commission CIF et toute autre somme qui pourrait être due par le Fonds,
  - (b) honorer les Engagements Contractuels pris par le Fonds,
  - (c) effectuer des Investissements (incluant des Investissements Complémentaires) dans des Sociétés du Portefeuille,

## **HÔ/TERRITOIRES**

- (d) payer tout montant dû au titre de la clause d'indemnisation prévue à l'Article **31**, et
- (e) honorer tout engagement pris ou obligation liée à la gestion du Fonds tel que le paiement de garanties, d'indemnités ou de compléments de prix.

**10.1.4** En particulier, lorsque dans le cadre d'une opération sur un Investissement, la Société de Gestion consent une garantie d'actif et de passif ou tout engagement financier pouvant générer à la charge du Fonds une obligation de restitution de tout ou partie du produit de cession qu'il a encaissé, la Société de Gestion peut ne pas distribuer tout ou partie de ce produit de cession, dans la limite du montant estimé de l'obligation de restitution résultant de la mise en œuvre de cette garantie d'actif et de passif ou de cet engagement financier, et ce, au maximum pour la durée stipulée dans cette garantie ou cet engagement.

**10.1.5** La Société de Gestion peut décider que les distributions d'actifs mentionnées au présent article soient réalisées sans annulation de parts, ou, à compter de l'expiration de la Période de Remploi, avec annulation de parts.

### **10.2 Distributions en nature**

**10.2.1** La Société de Gestion peut prendre l'initiative de distribuer tout ou partie des avoirs du Fonds, soit en espèces, soit en titres. Les sommes ou titres ainsi distribués sont affectés dans l'ordre de priorité d'imputation défini à l'Article **9**.

**10.2.2** Toutefois, aucune distribution de titre ne peut avoir lieu avant le Dernier Jour de Souscription. A compter du lendemain du Dernier Jour de Souscription, la Société de Gestion peut procéder à la distribution de titres s'ils sont admis à la négociation sur un Marché d'Instruments Financiers réglementé au sens de l'article R. 214-32-18 du Code Monétaire et Financier si aucune disposition ou clause particulière ne limite la libre cessibilité de ces titres.

**10.2.3** A compter de l'ouverture de la dissolution du Fonds, la Société de Gestion est autorisée à distribuer aux Investisseurs des titres des Sociétés du Portefeuille, que ces titres soient admis ou non à la négociation sur un Marché d'Instruments Financiers.

**10.2.4** Dans tous les cas où la Société de Gestion envisage de distribuer des titres aux Investisseurs, elle doit notifier aux Investisseurs son projet de distribution au moins dix (10) Jours Ouvrés avant. A compter de l'envoi de cette notification, les Investisseurs disposent de dix (10) Jours Ouvrés pour notifier en retour leur refus de se voir distribuer lesdits titres. Ce refus vaut mandat automatique de l'Investisseur donné à la Société de Gestion de céder lesdits titres et de lui distribuer le produit de cession, net de tous frais.

**10.2.5** En aucun cas, la Société de Gestion n'est tenue de garantir à l'Investisseur un prix de cession des titres cotés ou non cotés équivalent à la valeur desdits titres retenue pour la mise en œuvre de la distribution.

**10.2.6** La révocation du mandat de cession donné par l'Investisseur à la Société de Gestion, emporte de plein droit le transfert des titres cotés ou non cotés audit Investisseur.

**10.2.7** En cas d'acceptation, expresse ou tacite, de l'Investisseur de recevoir une distribution en titres cotés ou non cotés, la Société de Gestion procède au transfert desdits titres au profit dudit Investisseur.

**10.2.8** Pour les distributions en titres, chaque Part donne droit au même nombre de titres d'une même catégorie et du même émetteur, avec éventuellement une soulté en espèces.

## HÔ/TERRITOIRES

**10.2.9** En cas de distribution sous la forme de titres cotés, la valeur à retenir est la moyenne des cinq (5) derniers jours de bourse précédent le jour de la distribution et cinq (5) jours suivants.

**10.2.10** Toute distribution fait l'objet d'une mention expresse dans le rapport de gestion annuel de la Société de Gestion et est effectuée selon les principes énoncés à l'Article **26.3.3**.

### 10.3 Rachat de Parts

**10.3.1** Un Investisseur ne pourra pas exiger le rachat de ses Parts par le Fonds pendant la Durée du Fonds.

**10.3.2** Aucune demande de rachat ne sera recevable après la dissolution du Fonds.

**10.3.3** Si la Société de Gestion, selon son entière discrétion, détermine que l'une des déclarations établies par un Investisseur dans son Bulletin de Souscription ou son Bulletin d'Adhésion est fausse ou cesse d'être exacte ou que la participation continue de tout Investisseur dans le Fonds entraînerait un risque de conséquences fiscales, réglementaires ou autres négatives pour le Fonds ou les autres Investisseurs, ou empêche l'un d'entre eux de se conformer aux Dispositions d'Informations Fiscales, la Société de Gestion peut demander que les Parts dudit Investisseur soient immédiatement rachetées par le Fonds à la dernière Valeur Liquidative publiée ou prendre toute autre mesure que la Société de Gestion juge raisonnablement nécessaire en vue de s'assurer que le Fonds ou les autres Investisseurs ne soient pas affectés de manière négative par l'un des cas précités.

**10.3.4** Tous les frais et coûts encourus par la Société de Gestion en rapport avec la mise en œuvre des dispositions susmentionnées seront supportés par l'Investisseur.

## 11. VALORISATION

### 11.1 Evaluation des actifs du Fonds

**11.1.1** En vue du calcul de la Valeur Liquidative des Parts prévue à l'Article **11.3**, la Société de Gestion procède à l'évaluation de l'Actif Net du Fonds.

**11.1.2** Les évaluations semestrielles au 30 juin et au 31 décembre sont certifiées par le Commissaire aux Comptes avant leur publication par la Société de Gestion.

**11.1.3** L'Actif Net du Fonds est déterminé en déduisant de la valeur des actifs le passif exigible, sous réserve de ce qui est précisé à l'Article **3.9** pour le passif généré par l'Actif de Remploi.

**11.1.4** A la Date de Constitution, pour le calcul de l'Actif Net du Fonds, les instruments financiers et valeurs détenues par le Fonds sont évalués par la Société de Gestion selon les méthodes et critères préconisés par l'*International Private Equity and Venture Capital Valuation Board (IPEV Valuation Board)* et approuvés par Invest Europe.

**11.1.5** Dans le cas où l'*IPEV Valuation Board* modifierait les préconisations contenues dans ce guide et où ces préconisations seraient approuvées par Invest Europe, la Société de Gestion devra modifier en conséquence ces méthodes et critères d'évaluation. Dans ce cas, elle mentionne les évolutions apportées dans son rapport de gestion annuel aux Investisseurs.

### 11.2 Prise en compte de la nature immobilière des sociétés détenues

**11.2.1** Les Sociétés du Portefeuille sont évaluées à leur Juste Valeur. Cette valeur correspond à l'Actif Net Réévalué de chacune d'elles après prise en compte le cas échéant des expertises immobilières pour les actifs immobiliers (murs et fonds de commerce) qu'elles détiennent en direct.

## HÔ/TERRITOIRES

**11.2.2** La méthode d'évaluation des actifs immobiliers sous-jacents est la suivante : les évaluations des actifs immobiliers sont réalisées selon les règles de la Charte de l'Expertise Immobilière, ainsi que des European Evaluation Standards de TEGoVa (The European Group of Valuer's Association). Elles sont également conformes avec les recommandations provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière (Barthès de Ruyter) du patrimoine des sociétés faisant appel publique à l'épargne établi en février 2000 par la COB devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

### 11.3 Valeur Liquidative

**11.3.1** Les Valeurs Liquidatives des Parts sont établies tous les six (6) mois, le 30 juin, et le 31 décembre.

**11.3.2** La Société de Gestion tient ces valeurs liquidatives à la disposition des Investisseurs dans un délai de huit (8) semaines à compter de leur établissement, et les mentionne dans les rapports annuels et semestriels visés à l'**Article 26**.

**11.3.3** La Société de Gestion peut également établir des valeurs liquidatives intermédiaires à titre informatif.

**11.3.4** Ces valeurs liquidatives intermédiaires peuvent ne pas donner lieu, par rapport à la dernière valeur liquidative semestrielle, à une réévaluation/ou une ré-estimation ligne à ligne des actifs du Fonds tel que prévu à l'**Article 11.1**. Ces valeurs liquidatives intermédiaires ne sont en principe pas certifiées ou attestées par le Commissaire aux Comptes.

**11.3.5** La Valeur Liquidative de chaque catégorie de Parts est déterminée en calculant le montant qui serait distribué à chaque catégorie de Parts, conformément à l'**Article 9**, si, à la date de calcul, tous les actifs du Fonds étaient cédés à un prix égal à la valeur de ces actifs déterminée conformément à l'**Article 11.1**, en tenant compte, à la date de calcul, du montant total des Souscriptions Libérées de chaque catégorie de Parts, du taux de Commission de Gestion entre les différentes catégories de Parts (incluant le fait que les Parts C ne supportent pas de Commission de Gestion et de Commission CIF) et du montant total déjà versé à chaque catégorie de Parts depuis leur souscription sous forme de distribution ou de rachat de Parts, ainsi que de l'absence de paiement de Commission de Gestion et de Commission CIF pour certaines catégories de Parts.

**11.3.6** La Valeur Liquidative de chaque Part d'une même catégorie est égale au montant distribuable attribué à cette catégorie de Parts divisé par le nombre de Parts appartenant à cette catégorie.

**TITRE VII  
DROITS ET OBLIGATIONS DES INVESTISSEURS**

**12. CONSULTATION DES INVESTISSEURS**

**12.1 Décisions collectives**

- 12.1.1** Les décisions suivantes en application de l'article L. 214-162-8 IV du Code Monétaire et Financier sont prises collectivement par l'ensemble des Investisseurs : tout modification d'une clause d'agrément, d'inaliénabilité, de préférence, de retrait ou de cession forcée et de suspension des droits non pécuniaires des Associés (les « **Décisions Collectives des Investisseurs** »).
- 12.1.2** Les décisions suivantes en application de l'article L. 214-162-8 I 3° du Code Monétaire et Financier seront prises par l'ensemble des Investisseurs et l'Associé Commandité : tout modification de l'objet social, la fusion, l'absorption, la scission, la transformation ou la liquidation du Fonds (les « **Décisions Collectives des Associés** »).
- 12.1.3** Les Décisions Collectives des Associés nécessitent un Accord Ordinaire.
- 12.1.4** Les Décisions Collectives des Associés seront initiées par la Société de Gestion, après avoir obtenu l'accord de l'Associé Commandité, qui sera réputé avoir donné son consentement en cas de Décision Collective des Associés.
- 12.1.5** Lorsqu'une telle Décision Collective des Associés est requise en vertu du droit applicable, la Société de Gestion appliquera la procédure prévue à l'Article **12.2**.

**12.2 Vote des Investisseurs**

- 12.2.1** Dès lors que le vote des Investisseurs ou des Investisseurs d'une catégorie spécifique est requis, la Société de Gestion adressera aux Investisseurs ou aux Investisseurs d'une catégorie spécifique une description de la modification et/ou de l'opération envisagée ainsi que tous documents qu'elle estime nécessaires à l'information des Investisseurs concernés par la consultation.
- 12.2.2** Les Investisseurs disposeront d'un délai maximum de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la date d'envoi de ladite description et/ou des documents pour indiquer par écrit à la Société de Gestion s'ils approuvent ou non la modification et/ou l'opération envisagée.
- 12.2.3** A défaut de réponse notifiée dans ce délai, l'accord sera réputé donné par l'Investisseur.
- 12.2.4** La Société de Gestion communiquera les résultats des votes à tous les Investisseurs.

**12.3 Règles de majorité**

- 12.3.1** Dès lors qu'il s'agit d'une consultation de tous les Investisseurs (incluant dans le cas d'une Décision Collective des Investisseurs), toute modification des Statuts et tout vote des Investisseurs nécessitera un Accord Ordinaire sauf stipulations contraires prévues dans les Statuts prévoyant une règle de majorité différente.
- 12.3.2** Dès lors qu'il s'agit d'une consultation des Investisseurs d'une catégorie spécifique, toute modification des Statuts et tout vote des Investisseurs d'une catégorie spécifique nécessitera un Accord Ordinaire de la catégorie de Parts concernée sauf stipulations contraires prévues dans les Statuts prévoyant une règle de majorité différente.

## HÔ/TERRITOIRES

### 12.4 Modification

- 12.4.1** Hormis les cas de consultation visés aux Articles **12.1.1** et **12.1.2**, toute proposition de modification des Statuts est décidée à l'initiative de la Société de Gestion qui en informe le Dépositaire, et sera mise en œuvre par la Société de Gestion sans consultation des Investisseurs.
- 12.4.2** En cas de modification des Statuts, la Société de Gestion communiquera la version à jour des Statuts (i) au Dépositaire, au Commissaire aux Comptes et à l'Autorité des Marchés Financiers conformément à la réglementation applicable, et (ii) aux Investisseurs dans le mois qui suit l'entrée en vigueur de la nouvelle version des Statuts.

## 13. INFORMATIONS FISCALES

### 13.1 FATCA

- 13.1.1** Chaque Investisseur accepte de fournir au Fonds, à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire (ou à leur agent), toute Information FATCA et de permettre au Fonds, à la Société de Gestion (pour le compte du Fonds) ou à tout intermédiaire (ou à leur agent) de partager ces informations avec le U.S. Internal Revenue Service ou toute autorité fiscale compétente.
- 13.1.2** Chaque Investisseur accepte que la Société de Gestion (pour le compte du Fonds) soit autorisée, conformément à l'Article **8.6**, à contraindre un Investisseur Récalcitrant à céder ses Parts, ou à céder les Parts de cet Investisseur Récalcitrant pour le compte de cet Investisseur Récalcitrant au moins élevé des deux montants suivants :
- (i) le montant libéré au titre des Parts détenues par l'Investisseur Récalcitrant, diminué de toutes distributions reçues par cet Investisseur Récalcitrant à ce titre (à l'exclusion de toute Prime de Souscription, le cas échéant), et
  - (ii) leur dernière Valeur Liquidative.
- 13.1.3** Conformément à l'Article **8.6**, les frais, commissions, dommages et impôts ou taxes, ainsi que toute déduction au titre des taxes ou impôts retenus à la source en relation avec FATCA seront déduits des produits de cession revenant à l'Investisseur Récalcitrant.
- 13.1.4** La Société de Gestion (pour le compte du Fonds) est autorisée à retenir trente pour cent (30%) sur tous les paiements effectués à un Investisseur Récalcitrant FATCA conformément à FATCA, et aucune somme additionnelle ne sera due et/ou payée concernant tous montants qui seraient retenus à la source au titre de FATCA, que ce soit par le Fonds, par la Société de Gestion ou un intermédiaire (ou leur agent).
- 13.1.5** La Société de Gestion (pour le compte du Fonds) est autorisée à conclure des accords avec le United States Internal Revenue Service décrit à la Section 1471 (b) (1) du U.S. Code et à faire toutes les modifications aux Statuts raisonnablement nécessaires pour permettre au Fonds de se conformer à FATCA et de faire en sorte que les Investisseurs fournissent les Informations FATCA.

### 13.2 CRS

- 13.2.1** Chaque Investisseur accepte de fournir au Fonds, à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire (ou à leur agent), toute Information CRS et de permettre au Fonds, à la Société de Gestion (pour le compte du Fonds) ou à tout intermédiaire (ou à leur agent) de partager ces informations avec l'administration fiscale française qui transmettra ces informations aux autorités fiscales du pays de résidence fiscale dudit Investisseur.

## HÔ/TERRITOIRES

**13.2.2** Chaque Investisseur accepte que la Société de Gestion (pour le compte du Fonds) soit autorisée, conformément à l'Article **8.6**, à contraindre un Investisseur Récalcitrant à céder ses Parts, ou à céder les Parts de cet Investisseur Récalcitrant pour le compte de cet Investisseur Récalcitrant au moins élevé des deux montants suivants :

- (i) le montant libéré au titre des Parts détenues par l'Investisseur Récalcitrant, diminué de toutes distributions reçues par cet Investisseur Récalcitrant à ce titre (à l'exclusion de toute Prime de Souscription, le cas échéant), et
- (ii) leur dernière Valeur Liquidative.

**13.2.3** Conformément à l'Article **8.6**, les frais, commissions, dommages et impôts ou taxes en relation avec CRS seront déduits des produits de cession revenant à l'Investisseur Récalcitrant.

**13.2.4** La Société de Gestion (pour le compte du Fonds) est autorisée à faire toutes les modifications aux Statuts strictement nécessaires pour permettre au Fonds de se conformer à CRS et de faire en sorte que les Investisseurs fournissent les Informations CRS.

### 13.3 DAC 6

**13.3.1** La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourrait être tenue de réaliser une déclaration auprès de l'administration fiscale française ou de toute autre autorité fiscale compétente en application de la directive (UE) 2018/822 du Conseil du 25 mai 2018 modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, telle que transposée aux articles 1649 AD à 1649 AH du Code Général des Impôts (« **DAC 6** »).

**13.3.2** A cet effet, et nonobstant toute disposition contraire des Statuts, la Société de Gestion pourrait être amenée, pour le compte du Fonds, à divulguer à l'administration fiscale française ou à toute autre autorité fiscale compétente certaines informations, notamment l'identité des Investisseurs ou tout autre information relative au Fonds et aux Investisseurs.

### 13.4 ATAD 2

**13.4.1** La Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pourrait être tenue de déterminer dans quelle mesure un Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé en application de la directive (UE) 2017/952 du Conseil du 29 mai 2017 modifiant la directive (UE) 2016/1164 en ce qui concerne les dispositifs hybrides faisant intervenir des pays tiers, telle que transposée aux articles 205 B et suivants du Code Général des Impôts (« **ATAD 2** »).

**13.4.2** Dans un délai déterminé par la Société de Gestion qui ne peut être inférieur à dix (10) Jours Ouvrés à compter de la demande de la Société de Gestion, chaque Investisseur accepte de fournir à la Société de Gestion, pour le compte du Fonds, toute information raisonnable en lien avec ATAD 2 que la Société de Gestion pourrait raisonnablement demander en vue de déterminer (i) si un Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé et (ii) s'il est raisonnable de considérer par conséquent qu'une Imposition Additionnelle pourrait s'appliquer.

**13.4.3** Si la Société de Gestion détermine qu'un Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé, ce dernier sera considéré comme un Investisseur Hybride Inversé à compter de la date la plus tardive entre (i) la date à laquelle il est devenu un Investisseur et (ii) la date à laquelle il est devenu un Investisseur Hybride Inversé.

**13.4.4** Si un Investisseur (i) ne répond pas dans les délais requis ou (ii) fournit des informations incomplètes ou erronées, la Société de Gestion devra faire ses meilleurs efforts pour déterminer,

## **HÔ/TERRITOIRES**

sur la base des informations dont elle dispose, dans quelle mesure l'Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé. Si la Société de Gestion n'est pas en mesure de le déterminer, l'Investisseur sera traité comme un Investisseur Hybride Inversé à compter de la date à laquelle il est devenu un Investisseur. La Société de Gestion devra notifier chaque Investisseur que ledit Investisseur sera traité comme un Investisseur Hybride Inversé au plus tard dans les dix (10) Jours Ouvrés suivant la date à laquelle elle a déterminé que l'Investisseur est un Investisseur Hybride Inversé ou la date à laquelle elle a établi qu'elle n'est pas en mesure de le déterminer.

- 13.4.5** Chaque Investisseur doit notifier dans un délai raisonnable la Société de Gestion de tout changement au titre des informations et/ou documents qu'il a adressé à la Société de Gestion et qui pourrait changer la position de la Société de Gestion quant à la détermination du statut de l'Investisseur au regard de ATAD 2.
- 13.4.6** Les Investisseurs Hybrides Inversés devront indemniser le Fonds de toute Imposition Additionnelle en proportion de leurs Parts dans le Fonds aux dates et à hauteur des montants que la Société de Gestion déterminera en vue de couvrir cette Imposition Additionnelle.
- 13.4.7** La Société de Gestion devra consulter l'Investisseur Hybride Inversé et prendre les mesures qu'elle considérera comme étant raisonnables et appropriées en vue de limiter l'Imposition Additionnelle.

## **14. TRAITEMENT EQUITABLE**

Les Investisseurs acceptent que la Société de Gestion puisse conclure des accords particuliers avec certains Investisseurs du Fonds en relation avec le fonctionnement ou les affaires du Fonds dans le cadre de leur souscription uniquement.

Dans ce contexte, la Société de Gestion s'efforcera d'assurer le traitement équitable des Investisseurs à tous égards, sous réserve des dispositions ci-dessous qui peuvent être accordés à tout ou partie des Investisseurs mais pas à tous les Investisseurs.

Dans la mesure où la Société de Gestion le juge nécessaire ou approprié en fonction du lieu de domicile, du statut fiscal spécifique ou des exigences légales, de conformité, réglementaires ou fiscales spécifiques, des politiques internes ou d'autres circonstances applicables à un Investisseur particulier, la Société de gestion (en son propre nom ou pour le compte du Fonds) peut conclure des *side letters* ou d'autres accords similaires avec un ou plusieurs Investisseurs qui peuvent fournir une interprétation de certaines dispositions des Statuts ou du Bulletin de Souscription ou qui établissent des droits supplémentaires ou complètent les termes des Statuts ou du Bulletin de Souscription, ce qui peut avoir pour effet de conférer un traitement préférentiel vis-à-vis des autres Investisseurs.

La Société de Gestion s'engage à décrire dans le rapport annuel du Fonds une description de ces droits préférentiels, le type d'investisseurs qui obtiennent ce traitement préférentiel et, le cas échéant, les liens juridiques et/ou économiques entre le bénéficiaire de ces droits préférentiels et la Société de Gestion.

## **15. CONFIDENTIALITE**

### **15.1 Coordonnées des Investisseurs**

- 15.1.1** La Société de Gestion est autorisée à communiquer aux Investisseurs une liste comportant les noms et coordonnées des autres Investisseurs.

## HÔ/TERRITOIRES

**15.1.2** Toutefois, l'Investisseur à qui cette ou ces listes a(ont) été communiquée(s) devra conserver strictement confidentielle l'identité des Investisseurs ainsi que les informations les concernant et devra traiter ses données comme confidentielles conformément à l'Article 15.2.

**15.1.3** La Société de Gestion sera autorisée à communiquer à toutes autorités gouvernementales (y compris fiscales) et de contrôle (et notamment l'Autorité des Marchés Financiers) toutes informations sur l'identité des Investisseurs et leurs participations respectives dans le Fonds, dont lesdites autorités pourraient demander communication notamment pour vérifier que le Fonds et/ou la Société de Gestion se conforment aux obligations applicables en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et financement de terrorisme ou aux exigences KYC (Know Your Customer). De même, la Société de Gestion sera autorisée toutes informations sur l'identité des Investisseurs et leurs participations respectives dans le Fonds dans le cadre de l'endettement du Fonds ou des Participations et Sociétés du Portefeuille.

### 15.2 Informations confidentielles

**15.2.1** Toutes les informations, écrites ou orales, communiquées aux Investisseurs concernant le Fonds, la Société de Gestion, le Gérant, l'Associé Commandité, le Conseiller en Investissement, les Sociétés du Portefeuille, les Participations, les actifs immobiliers et hôteliers sous-jacents, les Investisseurs et notamment les informations figurant dans les rapports visés à l'Article 26, communiquées lors des consultations ou, le cas échéant, des réunions d'Investisseurs seront tenues strictement confidentielles (les « **Informations Confidentielles** »). Les Investisseurs et leurs représentants s'interdisent en conséquence de divulguer ces Informations Confidentielles sous quelque forme que ce soit et à qui que ce soit, ou de les utiliser pour une raison autre que pour la gestion de leur investissement dans le Fonds sans l'accord écrit préalable de la Société de Gestion. Toutes informations qui sont déjà dans le domaine public ainsi que toutes informations obtenues d'une source tierce qui l'a obtenue de façon indépendante et licite seront exclues de cette obligation.

**15.2.2** Dans le cadre de la gestion de leur investissement dans le Fonds uniquement, les Investisseurs peuvent néanmoins librement communiquer à leurs dirigeants, actionnaires, aux membres de leurs comités consultatifs, à leurs porteurs de parts, à leur mandant et à leurs avocats et commissaires aux comptes, ainsi qu'aux autorités administratives de tutelle qui leur en font la demande, les Informations Confidentielles, conformément à leurs obligations réglementaires, statutaires ou contractuelles, sous réserve que les personnes ci-dessus non soumises au secret professionnel s'engagent à ne pas divulguer à des tiers des Informations Confidentielles.

**15.2.3** Nonobstant toute autre stipulation des Statuts, la Société de Gestion pourra ne pas communiquer à un Investisseur ou limiter, pour une période déterminée dans les conditions prévues aux paragraphes (a), (b) et (c) ci-dessous, l'Information Confidentielle que l'Investisseur aurait été en droit de recevoir ou d'obtenir en application des Statuts si :

- (a) la Société de Gestion détermine que tout ou partie de l'Information Confidentielle doit rester confidentielle en vertu de la loi, d'une réglementation ou d'un accord conclu avec une tierce partie, ou
- (b) la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle par un Investisseur est rendue obligatoire en vertu de la loi, de la réglementation à laquelle cet Investisseur est soumis, d'une décision de justice rendue en dernier ressort ou d'une décision administrative. Dans ce cas, (A) cet Investisseur devra (1) en notifier immédiatement la Société de Gestion, (2) coopérer pleinement avec la Société de Gestion si la Société de Gestion essaie d'obtenir toute mesure protectrice ou tout autre moyen fiable permettant de s'assurer qu'un traitement confidentiel sera accordé à tout, ou certaines parties, de l'Information Confidentielle, et (3)

## HÔ/TERRITOIRES

prendre toutes les mesures raisonnables pour empêcher, à ses frais, ou faire en sorte que les investisseurs de cet Investisseur empêchent, à leurs frais, en justice ou par tout autre moyen, toute demande visant à obtenir la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle, afin d'en préserver le caractère confidentiel et (B) la Société de Gestion sera en droit de (1) suspendre ou limiter à titre temporaire, la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle à cet Investisseur à compter de la date à laquelle la Société de Gestion a connaissance d'une requête émanant soit de cet Investisseur soit d'une autorité publique demandant la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle et jusqu'à ce que le litige relatif à cette requête soit réglé ou (2) de limiter, à titre définitif, la communication de tout ou partie de l'Information Confidentielle à cet Investisseur si ce dernier est effectivement obligé de communiquer tout ou partie de l'Information Confidentielle à la suite de ladite requête, ou

- (c) la Société de Gestion considère qu'un Investisseur n'a pas respecté les dispositions prévues à l'Article **15.2.1**.

**TITRE VIII  
GOUVERNANCE**

**16. L'ASSOCIÉ COMMANDITÉ**

L'Associé Commandité agira en tant qu'associé commandité non-gérant du Fonds et aura le plein pouvoir et l'autorité de sélectionner et de nommer un gérant et une société de gestion de portefeuille ou, le cas échéant, la Société de Gestion, afin de remplir les fonctions de gérant et de société de gestion de portefeuille conformément aux dispositions des Statuts.

Sous réserve de ce qui précède, l'Associé Commandité n'a pas le droit (i) de gérer le Fonds ni (ii) de participer à l'administration et aux décisions d'investissement du Fonds.

Dans tous les cas, l'Associé Commandité sera une Affiliée de la Société de Gestion.

**17. LE GÉRANT**

Le Gérant a le pouvoir d'administrer et de gérer le Fonds et de déterminer les objectifs et la politique d'investissement ainsi que la conduite de la gestion et des affaires du Fonds, conformément aux dispositions des présents Statuts et aux lois et règlements applicables, et sous réserve du paragraphe ci-dessous.

Tous les pouvoirs, y compris les pouvoirs de représentation, qui ne sont pas expressément réservés par les lois et les règlements ou par les présents Statuts, restent la propriété du Gérant.

Conformément à l'article L. 214-162-2 du CMF, le Fonds délègue globalement la gestion de son portefeuille à la Société de Gestion, qui a le pouvoir de prendre toutes décisions relatives à la gestion du Fonds et de son portefeuille et représente le Fonds à cet égard conformément à l'**Article 18**.

**18. LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La gestion du Fonds est assurée par la Société de Gestion conformément à la Politique d'Investissement du Fonds. La Société de Gestion a la responsabilité d'identifier, d'évaluer, de sélectionner et de réaliser tous les Investissements et désinvestissements pour le compte du Fonds.

La Société de Gestion est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité d'AIFM.

La Société de Gestion représente le Fonds en toutes circonstances à l'égard des tiers et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres des Sociétés du Portefeuille détenues par le Fonds ou en donnant une délégation de pouvoir au Conseiller en Investissement.

La Société de Gestion bénéficie des conseils en investissement formulés par le Conseiller en Investissement.

La Société de Gestion, ses mandataires sociaux et ses salariés peuvent être nommés gérants, mandataires sociaux, administrateurs, membres du directoire ou du conseil de surveillance, censeurs (ou à toute position équivalente) dans les Sociétés du Portefeuille. Sur proposition du Conseiller en Investissement, la Société de Gestion peut également nommer des tiers qu'elle choisit à ces postes, notamment le Conseiller en Investissement ou ses dirigeants et/ou salariés. La Société de Gestion rendra compte aux Investisseurs dans le rapport annuel de l'Exercice Comptable concerné du Fonds de toutes nominations effectuées à ce titre.

## **HÔ/TERRITOIRES**

La Société de Gestion est tenue de respecter toutes ses obligations légales en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L. 566-3 du Code Monétaire et Financier et aux textes réglementaires en découlant, et ce, notamment, dans le cadre de la souscription ou de Transfert de Parts du Fonds et dans le cadre des activités du Fonds.

## **19. CONSEILLER EN INVESTISSEMENT**

Le Conseiller en Investissement est engagé par la Société de Gestion, pour le compte du Fonds, pour exécuter les services de conseil en investissement conformément à la Convention de Conseil.

Le rôle du Conseiller en Investissement comprendra notamment :

- (a) l'identification et l'analyse des opportunités d'investissements conformes aux objectifs et à la Politique d'Investissement du Fonds,
- (b) des recommandations d'investissement, de réinvestissement et de désinvestissement conformes aux objectifs et à la Politique d'Investissement du Fonds, et
- (c) proposer des conseils d'experts pour soutenir les investissements du Fonds.

## **20. LE DÉPOSITAIRE**

### **20.1 Fonctions**

#### **20.1.1 En application de l'article L. 214-24-8 du Code Monétaire et Financier :**

- le Dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par les Investisseurs, ou en leur nom, lors de la souscription de Parts, aient été reçus et que toutes les liquidités reçues ou versées par le Fonds aient été comptabilisées. De façon générale, le Dépositaire procède au suivi adéquat des flux de liquidités du Fonds,
- la garde des actifs du Fonds est confiée au Dépositaire. A ce titre, le Dépositaire :
  - (a) assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés,
  - (b) pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété du Fonds et en tient le registre.

#### **20.1.2 Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le Dépositaire :**

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des Parts effectués par la Société de Gestion pour le compte du Fonds, sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux présents Statuts,
- s'assure que le calcul de la valeur des Parts est conforme aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux présents Statuts,
- exécute les instructions de la Société de Gestion, sauf si elles sont contraires aux dispositions législatives ou réglementaires et aux présents Statuts,
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du Fonds, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,
- s'assure que les produits du Fonds reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux présents Statuts.

## **HÔ/TERRITOIRES**

**20.1.3** Le Dépositaire procède au contrôle de l'inventaire de l'Actif du Fonds établi par la Société de Gestion à la fin de chaque semestre.

**20.1.4** Conformément à l'article 323-29 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans un délai de sept (7) semaines à compter de la clôture de chaque Exercice Comptable, le Dépositaire atteste de :

- l'existence des actifs dont il assure la conservation,
- la tenue de registre des autres actifs figurant dans l'inventaire qu'il produit et qu'il effectue dans les conditions mentionnées au II de l'article L. 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

### **20.2 Remplacement**

Le Dépositaire peut être remplacé suivant une décision de la Société de Gestion. La Société de Gestion notifiera les Investisseurs de la modification du Dépositaire.

## **21. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le Commissaire aux Comptes est désigné pour six (6) Exercices Comptables par la Société de Gestion. Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le Commissaire aux Comptes effectue les diligences et contrôles prévus par la loi et notamment certifie, chaque fois qu'il y a lieu, la sincérité et la régularité des comptes et des indications de nature comptable contenues dans les rapports de gestion annuels.

Le Commissaire aux Comptes porte à la connaissance de l'Autorité des Marchés Financiers ainsi qu'à celle de la Société de Gestion, les irrégularités et inexactitudes qu'il a relevé dans l'accomplissement de sa mission.

Le Commissaire aux Comptes est ainsi tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des Marchés Financiers tout fait ou toute décision concernant le Fonds dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

- à constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
- à porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
- à entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

Le Commissaire aux Comptes apprécie tout apport en nature et établit sous sa responsabilité un rapport relatif à son évaluation et à sa rémunération.

Le Commissaire aux Comptes atteste l'exactitude de la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du Commissaire aux Comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et la Société de Gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

## **HÔ/TERRITOIRES**

En cas de liquidation, le Commissaire aux Comptes évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de cette liquidation.

Le Commissaire aux Comptes atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

## **22. LE DÉLÉGATAIRE**

La Société de Gestion a confié la gestion administrative et comptable du Fonds au Délégataire.

Tout changement de Délégataire sera décidé discrétionnairement par la Société de Gestion.

**TITRE IX**  
**FRAIS DE GESTION**

**23. FRAIS**

**23.1 Rémunération de la Société de Gestion**

**23.1.1** La Société de Gestion recevra du Fonds ou indirectement via les Sociétés du Portefeuille une rémunération sous forme de commission de gestion annuelle (la « **Commission de Gestion** ») égale à la quote-part de l'Actif Net attribuable à chaque catégorie de Part ci-dessous :

- Parts A<sub>1</sub> : trois pour cent (3%) (Hors Taxes) de l'Actif Net du Fonds dont une portion égale à un pour cent (1%) est rétrocédée aux distributeurs des Parts du Fonds,
- Parts A<sub>2</sub> : deux virgule cinquante pour cent (2,50%) (Hors Taxes) de l'Actif Net du Fonds dont une portion égale à zéro virgule soixantequinze pour cent (0,75%) est rétrocédée aux distributeurs des Parts du Fonds, et
- Parts I : un virgule cinquante pour cent (1,50%) (Hors Taxes) de l'Actif Net du Fonds.

**23.1.2** La Commission de Gestion sera calculée et payée trimestriellement par avance au début de chaque trimestre civil (les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre), pour le quart de son montant total annuel et, pour la première fois, le Premier Jour de Souscription, sur une base *pro rata temporis*, ou à toute date ultérieure désignée par la Société de Gestion. Par dérogation, la Commission de Gestion du dernier terme ne sera pas calculé *pro rata temporis*.

**23.1.3** La Société de Gestion a opté pour soumettre la Commission de Gestion à la TVA.

**23.2 Rémunération du Conseiller en Investissement**

**23.2.1** Le Conseiller en Investissement recevra une rémunération sous forme de commission de conseil annuelle (la « **Commission CIF** ») égale à la quote-part de la Valeur Totale des Actifs Gérés attribuable à chaque catégorie de Part ci-dessous :

- Parts A<sub>1</sub> : zéro virgule trois pour cent (0,3%) (Hors Taxes) de la Valeur Totale des Actifs Gérés,
- Parts A<sub>2</sub> : zéro virgule trois pour cent (0,3%) (Hors Taxes) de la Valeur Totale des Actifs Gérés,
- Parts I : zéro virgule trois pour cent (0,3%) (Hors Taxes) de la Valeur Totale des Actifs Gérés.

**23.2.2** La Commission CIF sera calculée et payée trimestriellement par avance au début de chaque trimestre civil (les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre), pour le quart de son montant total annuel et, pour la première fois, le Premier Jour de Souscription, sur une base *pro rata temporis*, ou à toute date ultérieure désignée par le Conseiller en Investissement. Par dérogation, la Commission CIF du dernier terme ne sera pas calculé *pro rata temporis*.

**23.2.3** Le Conseiller en Investissement peut choisir de facturer la Commission CIF soit directement aux Sociétés du Portefeuille soit au Fonds lui-même.

**23.2.4** Le Conseiller en Investissement a décidé d'opter pour soumettre la Commission CIF à la TVA.

## HÔ/TERRITOIRES

### 23.3 Rémunération du Dépositaire

- 23.3.1 Le Fonds prendra en charge la rémunération du Dépositaire.
- 23.3.2 Les honoraires du Dépositaire sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et les organes compétents de la Société de Gestion.
- 23.3.3 La rémunération du Dépositaire est notamment déterminée en fonction de l'Actif du Fonds conservé à chaque fin de trimestre ainsi que d'éventuels frais « bancaires » pouvant être dus par le Fonds tel que les intérêts sur découvert, frais sur virements, etc.

### 23.4 Rémunération du Déléguétaire

- 23.4.1 Le Fonds prendra en charge la rémunération du Déléguétaire.
- 23.4.2 Les honoraires du Déléguétaire sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et les organes compétents de la Société de Gestion.
- 23.4.3 Les honoraires de Déléguétaire consistent notamment en une ligne d'honoraires liés aux frais fixes (tenue de comptabilité, arrêtés comptables périodiques pour l'établissement des valeurs liquidatives et comptes annuels).

### 23.5 Rémunération du Commissaire aux Comptes

- 23.5.1 Le Fonds prendra en charge la rémunération du Commissaire aux Comptes.
- 23.5.2 Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et les organes compétents de la Société de Gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.
- 23.5.3 La rémunération du Commissaire aux Comptes est établie chaque année en fonction du nombre des investissements et des diligences requises. Le budget annuel du Commissaire aux Comptes est arrêté avec la Société de Gestion pour la certification du document périodique semestriel et des comptes annuels.

### 23.6 Commission de Transactions

- 23.6.1 Pour chaque Investissement, la Société de Gestion pourra facturer un montant égal à deux pour cent (2%) (Hors Taxes) du montant du projet porté par la Société du Portefeuille concernée (valeur totale d'actif, i.e., la somme du montant engagé par le Fonds, du montant engagé par d'éventuels co-investisseurs et du montant de la dette levée pour la Société du Portefeuille concernée) au titre de la réalisation d'un Investissement et également au titre de la réalisation d'un désinvestissement (la « **Commission de Transaction FM** »).
- 23.6.2 En déduction de la Commission de Transaction FM, le Conseiller en Investissement pourra facturer pour chaque Investissement un montant égal à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) (Hors Taxes) du montant du projet porté par la Société du Portefeuille concernée (valeur totale d'actif, i.e., la somme du montant engagé par le Fonds, du montant engagé par d'éventuels co-investisseurs et du montant de la dette levée pour la Société du Portefeuille concernée) au titre de la réalisation d'un Investissement, étant précisé que ce montant sera porté à un pour cent (1%) (Hors Taxes) de la valeur totale d'actif du projet dans le cas (i) où le Conseiller en Investissement serait à l'origine du sourcing du projet porté par la société cible et (ii) au titre de la réalisation d'un désinvestissement (la « **Commission de Transaction CIF** »).

## HÔ/TERRITOIRES

**23.6.3** La Société de Gestion et le Conseiller en Investissement peuvent choisir de facturer respectivement la Commission de Transaction FM et la Commission de Transaction CIF soit directement aux Sociétés du Portefeuille, soit au Fonds lui-même.

### 23.7 Autres frais de fonctionnement

**23.7.1** Le Fonds paiera tous les frais externes encourus dans le cadre de ses activités et son fonctionnement, y compris (sans que cette liste soit limitative) :

- (i) les primes d'assurance (y compris l'assurance couvrant la responsabilité éventuelle des mandataires sociaux, des salariés de la Société de Gestion, du Conseiller en Investissement ou de tiers nommés à des fonctions de gérant, d'administrateur, de membre du directoire ou du conseil de surveillance, de membres des comités des investisseurs (ou à toute position équivalente) des Sociétés du Portefeuille),
- (ii) les frais juridiques et fiscaux,
- (iii) les frais de tenue de comptabilité et administratifs (y compris les frais liés au reporting du Fonds dans le cadre de ses obligations liées à la Directive AIFM et l'ensemble des reporting réglementaires et fiscaux),
- (iv) les frais d'audit et de valorisation liés à l'administration du Fonds,
- (v) les frais de contentieux,
- (vi) les frais de publicité liés au Fonds,
- (vii) les frais d'impression et de traduction,
- (viii) le cas échéant, les frais liés aux assemblées d'Investisseurs et aux rapports préparés pour leur compte (y compris les frais de diffusion des rapports),
- (ix) les frais bancaires,
- (x) les intérêts d'emprunts,
- (xi) les redevances dues à l'Autorité des Marchés Financiers au titre de la gestion du Fonds, ainsi que les frais et redevances liées aux autorisations de commercialisation du Fonds en France et, le cas échéant, dans d'autres États,
- (xii) les coûts liés aux opérations de couverture en relation avec le fonctionnement du Fonds,
- (xiii) les frais juridiques, comptables et autres frais encourus par l'Associé Commandité.

**23.7.2** La Société de Gestion et le Conseiller en Investissement prendra en charge tous leurs propres frais de fonctionnement.

### 23.8 Frais de Transactions

**23.8.1** Les frais et dépenses relatifs aux transactions elles-mêmes (les « **Frais de Transactions** ») seront supportés, dans la mesure du possible, par les Sociétés du Portefeuille.

**23.8.2** A défaut, le Fonds supportera tous les frais et dépenses encourus facturés par des tiers (y compris tous frais d'enregistrement et honoraires de professionnels) à raison de l'identification, de

## **HÔ/TERRITOIRES**

l'évaluation, de la négociation, de l'acquisition, de la détention et de la cession des Investissements, y compris (sans que cette liste soit limitative) :

- (i) les frais d'intermédiaires et de courtage et autres frais similaires,
- (ii) les frais juridiques, fiscaux et comptables,
- (iii) les frais d'audit, d'étude et d'évaluation,
- (iv) les frais de consultants externes et d'experts,
- (v) les droits et taxes de nature fiscale, et notamment des droits d'enregistrement,
- (vi) les frais de contentieux,
- (vii) les frais liés à une introduction en bourse,
- (viii) les commissions de prise ferme/syndication.

**23.8.3** Le Fonds est également tenu au paiement de tous les droits et taxes qui peuvent être dus au titre d'acquisitions ou de ventes effectuées par le Fonds et notamment, le cas échéant, des droits d'enregistrement visés à l'article 726 du Code Général des Impôts.

**23.8.4** Le Fonds prendra également en charge les Frais de Transactions Non Réalisées.

## **23.9 Frais de contentieux**

**23.9.1** Les frais de contentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de litiges l'opposant à des Investisseurs liés au respect par eux des dispositions des Statuts ou dans le cadre de litiges liés à la défense des intérêts du Fonds, et notamment à des Investisseurs, sont à la charge exclusive du Fonds.

**23.9.2** Par ailleurs, les frais de contentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de litiges (i) entre les membres de l'Équipe de Gestion, (ii) entre les membres de l'Équipe de Gestion et la Société de Gestion elle-même, (iii) entre la Société de Gestion, ses Affiliées et actionnaires et (iv) entre le Conseiller en Investissement et la Société de Gestion sont à la charge exclusive de la Société de Gestion, à moins qu'ils ne concernent des litiges dans le cadre de l'application des Statuts ou qu'ils ne concernent des litiges en relation avec leur qualité d'Investisseur du Fonds.

**23.9.3** Les frais de contentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion des participations du Fonds sont à la charge exclusive du Fonds.

**23.9.4** Lorsque ces frais sont liés à des litiges desquels il résulte d'une décision de justice ou d'arbitrage que la Société de Gestion a commis une faute grave ou lourde détachable ou sans lien avec son obligation de préserver les intérêts du Fonds, la Société de Gestion doit rembourser au Fonds les frais dont le Fonds a fait l'avance.

## **23.10 Frais de constitution**

Le Fonds supportera tous les frais encourus dans le cadre de sa création, son organisation et sa commercialisation (les « **Frais de Constitution** »), y compris (et sans que cette liste soit limitative) :

- (i) les frais juridiques, fiscaux et comptables,

## **HÔ/TERRITOIRES**

- (ii) les frais de commercialisation et de promotion (y compris les frais d'impression et les frais postaux),
- (iii) les frais de transport et logement, les honoraires de consultants et d'audits et tous frais liés,
- (iv) les frais liés à la mise en place et à l'immatriculation de l'Associé Commandité.

**TITRE X**  
**COMPTES ET RAPPORTS DE GESTION**

**24. EXERCICE COMPTABLE**

La durée de l'Exercice Comptable est de douze (12) mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier Exercice Comptable commence à la Date d'Immatriculation et se termine le 31 décembre 2024 et le dernier Exercice Comptable se terminera à la date de la liquidation définitive du Fonds.

**25. DEVISE**

La Société de Gestion tient la comptabilité du Fonds en Euro. Toutes les distributions du Fonds sont effectuées en Euro et les Investisseurs ont l'obligation de payer toutes les sommes versées au Fonds en Euro.

**26. RAPPORTS**

**26.1 Documents de fin d'exercice**

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif, et établit un rapport annuel de gestion qui comporte notamment un rapport sur la gestion du Fonds pendant l'exercice écoulé et les comptes annuels du Fonds.

**26.2 Rapport de gestion annuel**

**26.2.1** Le rapport de gestion annuel établi par la Société de Gestion comporte notamment les informations suivantes :

- (a) les comptes annuels (bilan, hors-bilan, compte de résultat et annexe) ;
- (b) l'inventaire de l'actif ;
- (c) la certification du Commissaire aux Comptes ;
- (d) un compte rendu sur la mise en œuvre de l'orientation de la gestion définie à l'Article 4.2 au titre de l'exercice écoulé ;
- (e) une présentation des différents éléments de calcul des valeurs liquidatives des Parts, et en particulier le montant des souscriptions non remboursées ou remboursées ;
- (f) un compte rendu sur la gestion des conflits d'intérêts existants ou potentiels ;
- (g) la nature et le montant global par catégories, des frais visés à l'Article 23;
- (h) les sommes versées, provisionnées ou mises en réserve ;
- (i) la nomination des mandataires sociaux et salariés de la Société de Gestion au sein des organes sociaux des sociétés dans lesquelles le Fonds détient des Participations ;
- (j) les raisons de tout changement concernant les méthodes de valorisation ;
- (k) la liste des engagements financiers du Fonds concernant des opérations autres que l'achat ou la vente d'actifs non cotés ;
- (l) un état du compte de réserve et de l'évolution des actifs qui y sont déposés ;
- (m) les informations en matière d'ESG (Environnement, social et gouvernemental) tel que requis par la règlementation.

**26.2.2** Le Dépositaire atteste l'inventaire annuel de fin d'exercice de l'actif établit par la Société de Gestion.

## **HÔ/TERRITOIRES**

- 26.2.3** Le Commissaire aux Comptes contrôle le rapport de gestion annuel de la Société de Gestion et les comptes annuels du Fonds qui y figurent.
- 26.2.4** La Société de Gestion arrête le rapport annuel dans un délai de huit (8) semaines maximum à compter de la fin du premier exercice, et au même rythme pour les exercices suivants. Elle établit le rapport de gestion, et met ces documents à la disposition du Commissaire aux Comptes, dans un délai de soixante (60) jours maximum à compter de la clôture de l'exercice. Le Commissaire aux Comptes certifie les comptes annuels dans un délai de deux (2) mois après communication des documents par la Société de Gestion.
- 26.2.5** La Société de Gestion publie ces documents dans un délai de six (6) mois à compter de la fin du premier exercice, et au même rythme pour les exercices suivants.
- 26.2.6** La Société de Gestion tient ces documents à la disposition des porteurs de part au lieu de domiciliation du Fonds.

### **26.3 Rapport Semestriel**

- 26.3.1** La Société de Gestion publie au plus tard dans un délai de deux (2) mois à compter de la fin du premier semestre un rapport semestriel présentant l'inventaire semestriel du Fonds ainsi que des documents de synthèse relatifs au Fonds, à ses investissements ou cessions et à tout événement important ayant affecté le Fonds ou ses Participations lors du premier semestre écoulé de chaque exercice. Le premier rapport semestriel est établi pour la période semestrielle suivant la clôture du premier Exercice Comptable.
- 26.3.2** La Société de Gestion établit l'inventaire semestriel ci-dessus mentionné, qui comporte une composition de l'Actif du Fonds, et dont la sincérité est vérifiée par le Commissaire aux Comptes.
- 26.3.3** La Société de Gestion tient ce rapport semestriel à la disposition des Investisseurs au lieu de domiciliation du Fonds.

## **27. SOMMES DISTRIBUABLES ET MODALITES DE DISTRIBUTION**

### **27.1 Sommes distribuables**

- 27.1.1** Le revenu net d'un Exercice Comptable est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, rémunération prévue à l'article L. 225-45 du Code de commerce et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et des frais divers indiqués à l'Article 23 et de la charge des emprunts.
- 27.1.2** Les sommes distribuables par le Fonds (les « **Sommes Distribuables** ») sont constituées par :
- (i) le revenu net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde de compte de régularisation des revenus,
  - (ii) les plus-values réalisées nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes des frais constatés au cours de l'Exercice Comptable, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'Exercices Comptables antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde de compte de régularisations des plus-values.
- 27.1.3** Les sommes mentionnées aux paragraphes (i) et (ii) peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

## **HÔ/TERRITOIRES**

**27.1.4** Dans le cas où la Société de Gestion décide de distribuer des Sommes Distribuables, la mise en paiement des Sommes Distribuables est effectuée dans un délai maximal de cinq (5) mois suivant la Date Comptable.

**27.1.5** La Société de Gestion pourra également décider au cours de l'Exercice Comptable la mise en distribution d'un ou plusieurs acomptes, dans la limite des revenus nets comptabilisés à la date de cette décision.

### **27.2 Report à nouveau**

Le compte « report à nouveau » enregistre le solde des Sommes Distribuables non répartis au titre de l'Exercice Comptable clos. A la clôture de l'exercice, le résultat net est majoré ou diminué du solde de ce compte.

## **HÔ/TERRITOIRES**

### **TITRE XI FUSION – SCISSION – DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **28. FUSION - SCISSION**

La Société de Gestion peut, après en avoir avisé le Dépositaire, et après avoir recueilli l'accord des Associés par un Décision Collective des Associés, soit fusionner en tout ou partie le Fonds avec une autre SLP dont elle assure la gestion, soit scinder le Fonds en deux ou plusieurs SLP dont elle assure la gestion, conformément aux dispositions prévues par la loi et la règlementation en vigueur.

#### **29. DISSOLUTION**

La Société de Gestion procèdera à la dissolution du Fonds à l'expiration de la Durée du Fonds, après en avoir avisé le Dépositaire et après avoir recueilli l'accord des Associés par une Décision Collective des Associés.

En outre, la dissolution du Fonds interviendra dans l'un quelconque des cas suivants :

- (a) en cas de résiliation de la convention de dépositaire conclue entre le Dépositaire et la Société de Gestion par l'une ou l'autre des parties ou de cessation des fonctions du Dépositaire du fait d'une cessation d'activité ou d'une liquidation amiable ou judiciaire ou d'un empêchement légal ou réglementaire de poursuivre ses fonctions, et si aucun autre dépositaire n'a été désigné par la Société de Gestion en remplacement du Dépositaire à la date de résiliation effective de la convention ou de cessation des fonctions du Dépositaire,
- (b) si la Société de Gestion est dissoute ou fait l'objet d'une procédure de redressement ou d'une liquidation judiciaire, ou si la Société de Gestion cesse ses activités pour quelque raison que ce soit. Dans ce cas, le Fonds ne sera pas dissout si les Investisseurs décident à l'unanimité la continuation du Fonds et de transférer sa gestion à une nouvelle Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Toute nouvelle Société de Gestion devra se conformer aux règles acceptées par la présente Société de Gestion, notamment la nouvelle Société de Gestion devra accepter (a) d'adhérer aux Statuts, (b) d'adhérer à tous accords conclus antérieurement entre les Investisseurs et la Société de Gestion, (c) de changer le nom du Fonds pour un nom qui ne contienne pas les mots « Foncière Magellan », « HÔ/TERRITOIRES » ou toute référence à ces mots et (d) de renoncer à l'utilisation du nom « Magellim » dans le cadre de la gestion du Fonds.

La Société de Gestion informe les Investisseurs de la décision de dissoudre le Fonds par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou email avec accusé de réception.

#### **30. PRE-LIQUIDATION ET LIQUIDATION**

##### **30.1 Pré-liquidation**

**30.1.1** La pré-liquidation est une période permettant à la Société de Gestion de préparer la liquidation du Fonds et de diminuer d'autant la durée de la période de liquidation. La Société de Gestion peut décider de faire entrer le Fonds en pré-liquidation.

**30.1.2** Après déclaration à l'Autorité des Marchés Financiers et au service des impôts auprès duquel la Société de Gestion dépose sa déclaration de résultats, le Fonds peut entrer en période de pré-liquidation :

1. A compter de l'ouverture de l'Exercice Comptable suivant la clôture de son cinquième (5<sup>ème</sup>) Exercice Comptable si, depuis l'expiration d'une période de souscription de dix-huit (18) mois au plus qui suit immédiatement la Date de Constitution, il n'a pas été procédé à des

## HÔ/TERRITOIRES

souscriptions de Parts autres que celles effectuées auprès de ses Investisseurs ayant souscrit au cours de la période de dix-huit (18) mois précitée :

- a. Pour lui permettre de réinvestir en parts, actions, obligations remboursables, obligations convertibles ou titres participatifs ainsi qu'en avances en comptes courants dans des sociétés non admises aux négociations sur un marché d'instruments financiers au sens du I de l'article L. 214-28 du Code Monétaire et Financier ou dans des entités mentionnées au 2° du II de l'article L. 214-28 du Code Monétaire et Financier dont les titres ou droits figurent à son actif, ou
  - b. Pour satisfaire l'obligation de réinvestissement prévue à l'article 163 quinquies B du Code Général des Impôts.
2. A compter de l'ouverture de l'Exercice Comptable suivant la clôture du cinquième (5<sup>ème</sup>) Exercice Comptable qui suit celui au cours duquel sont intervenues les dernières souscriptions, dans les autres cas.

**30.1.3** La Société de Gestion informera le Dépositaire de l'entrée du Fonds en période de pré-liquidation.

**30.1.4** A compter de l'Exercice Comptable pendant lequel la déclaration mentionnée ci-dessus est déposée, le Quota Juridique et le Quota Fiscal figurant aux Articles **3.6** et **3.7** peuvent ne plus être respectés.

## 30.2 Liquidation

**30.2.1** En cas de dissolution, la Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur. A défaut, le liquidateur est désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Paris statuant à la demande d'un Investisseur.

**30.2.2** La Société de Gestion est investie à cet effet des pouvoirs les plus étendus pour céder les Actifs du Fonds, payer les créanciers et répartir le solde disponible entre les Investisseurs au prorata de leurs droits conformément à l'Article **9**. La période de liquidation prendra fin lorsque le Fonds aura cédé ou distribué tous les actifs qu'il détient.

**30.2.3** Les Investissements qui n'auront pas pu être cédés par la Société de Gestion seront distribués en nature, que ces Investissements soient ou non cotés sur un Marché d'Instruments Financiers.

**30.2.4** En cas d'acceptation, expresse ou tacite, de l'Investisseur de recevoir une distribution en titres cotés ou non cotés en application de l'Article **10.2**, dans le cas de distributions en nature de titres (cotés ou non cotés), la valeur de ces titres sera déterminée selon les méthodes d'évaluation prévues à l'Article **11**.

**30.2.5** La rémunération de la Société de Gestion visée à l'Article **23.1.1** reste acquise au liquidateur pendant toute la période de liquidation.

**30.2.6** Le Commissaire aux Comptes, le Dépositaire et le Déléguataire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation. Leur rémunération visée aux Articles **23.3** à **23.5** leur reste acquise pendant toute la période de liquidation.

**TITRE XII**  
**INDEMNISATION – CONTESTATIONS – NOTIFICATIONS**

**31. INDEMNISATION**

**31.1 Personnes Indemnisées**

**31.1.1** La Société de Gestion (la « **Personne Indemnisée** ») est remboursée et indemnisée de tout action, procès, procédure, réclamations et demandes, tous dommages, pénalités et tous frais et débours y afférant (y compris les frais d'avocat) qui sont encourus par elle :

- (a) dans le cadre de ses fonctions de Société de Gestion du Fonds, ou,
- (b) pour tout évènement ou autre circonstance liée à ou résultant de l'exercice de son activité de Société de Gestion ou de la fourniture, au Fonds ou pour son compte, de ses services ou des services de tout agent ou mandataire qu'elle aura nommé, ou,
- (c) de toute autre manière dans le cadre du fonctionnement, des affaires ou des activités du Fonds,

étant précisé toutefois que la Personne Indemnisée n'est pas ainsi indemnisée lorsque sa responsabilité résulte d'un manquement grave et caractérisé à la réglementation sur les SLP ou à des dispositions substantielles des Statuts, ou à la commission d'une faute lourde, d'une fraude, d'un dol ou d'une infraction pénale, et ce, tel que déterminé définitivement par toute juridiction en dernier ressort compétente statuant au fond.

**31.1.2** Tout mandataire social, administrateur, actionnaire, ou employé de la Société de Gestion, et toute personne nommée par cette dernière pour être agent ou mandataire au sein d'une participation du Fonds, tout salarié et dirigeant du Conseiller en Investissement ainsi que le Conseiller en Investissement (également la « **Personne Indemnisée** ») sont remboursés et indemnisés par le Fonds de tout action, procès, procédure, réclamations et demandes, tous dommages, pénalités et tous frais et débours y afférant (y compris les frais raisonnables d'avocat) qui sont encourus par ces Personnes Indemnisées :

- (a) pour tout évènement ou autre circonstance liée à ou résultant de la fourniture (ou du défaut de fourniture) de leurs services au Fonds ou pour son compte, ou
- (b) de toute autre manière dans le cadre du fonctionnement, des affaires ou des activités du Fonds, ou
- (c) dans le cadre de leur activité d'agent ou mandataire au sein d'une participation du Fonds,

étant précisé toutefois qu'aucune indemnité n'est payée à une Personne Indemnisée lorsque :

- (i) lorsque sa responsabilité résulte d'un manquement grave et caractérisé à la réglementation sur les SLP ou à des dispositions substantielles des Statuts, ou à la commission d'une faute lourde, d'une fraude, d'un dol ou d'une infraction pénale, et ce, tel que déterminé définitivement par toute juridiction en dernier ressort compétente statuant au fond, ou
- (ii) dans le cadre de litiges entre Personnes Indemnisées non liés à la gestion et/ou aux activités du Fonds.

## **HÔ/TERRITOIRES**

### **31.2 Modalités d'indemnisation**

- 31.2.1** La Personne Indemnisée est remboursée et indemnisée par prélèvement sur les sommes devant être distribuées par le Fonds aux Investisseurs.
- 31.2.2** Les indemnités payables doivent être versées même si la Société de Gestion a cessé d'être la Société de Gestion du Fonds ou si toute Personne Indemnisée a cessé de fournir ses services au Fonds ou d'agir de toute autre manière pour le compte du Fonds.
- 31.2.3** Toute Personne Indemnisée susceptible d'être indemnisée doit faire ses meilleurs efforts pour dans un premier temps chercher à être indemnisée pour tout passif, dette, action, procès, procédure, réclamation et demandes, tous dommages, pénalités et tous frais et débours par une participation dans laquelle le Fonds a investi, ou par toute compagnie d'assurance ou tout tiers auprès de qui l'indemnisation peut être recherchée. Dans ce cas, l'indemnisation reçue viendra en diminution du montant auquel la Personne Indemnisée a droit conformément présent Article 31.
- 31.2.4** En conséquence, les dispositions du présent Article 31 s'appliqueront de façon subsidiaire, dans le cas où l'indemnisation n'aura pu être recherchée auprès d'assureurs ou tiers comme indiqué ci-dessus.
- 31.2.5** La Société de Gestion devra souscrire et maintenir pendant la Durée du Fonds une assurance responsabilité civile professionnelle et une assurance responsabilité mandataires sociaux pour les mandats exercés par ses membres dirigeants, salariés ou agissant pour son compte dans les organes sociaux des Sociétés du Portefeuille.

## **32. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION**

Toute contestation ou tout différend relatif au Fonds qui pourrait s'élever pendant la durée de son fonctionnement ou lors de sa liquidation, soit entre les Investisseurs, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le Dépositaire ou le Conseiller en Investissement, sera régi par la loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.

## **33. NOTIFICATIONS**

A l'exception des cas où les Statuts prévoient d'autres modalités de notification, les notifications qui sont ou qui doivent être données en vertu des Statuts par toute partie à une autre devront être en forme écrite et seront valablement effectuées si remises en main propre ou si envoyées par courrier recommandé avec avis de réception, par télécopie, par porteur ou par courrier électronique, à l'autre partie à l'adresse mentionnée au paragraphe suivant ou à toute autre adresse indiquée par la Société de Gestion à chaque Investisseur (ou par chaque Investisseur à la Société de Gestion).

Toute notification réalisée conformément à cet Article 33 sera considérée comme ayant été reçue :

- (i) si remise en main propre, à la date de cette remise,
- (ii) si envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, à 9h30 le cinquième (5<sup>ème</sup>) jour franc après la date d'expédition, ou
- (iii) si envoyée par télécopie ou par courrier électronique, au moment de la transmission par l'expéditeur.

Si, selon les dispositions du présent Article 33, une notification devait être considérée comme reçue en dehors des heures normales de bureau, soit entre 9h30 et 17h30 heure locale tous les jours à l'exception du samedi, du dimanche ou d'un jour férié dans le lieu de réception (lequel, dans le cas d'une notification par télécopie ou courrier électronique sera considéré comme étant

## HÔ/TERRITOIRES

le même lieu que l'adresse postale du destinataire de la notification), la notification sera considérée comme ayant été reçue lors de la reprise des heures normales de bureau.

Les premières adresses postales et électroniques sont :

- a. pour la Société de Gestion : l'adresse postale indiquée dans la section « RÉPERTOIRE » et l'adresse électronique devant être utilisée : [relations.investisseurs@fonciere-magellan.com](mailto:relations.investisseurs@fonciere-magellan.com)
- b. pour le Conseiller en Investissement : l'adresse postale indiquée dans la section « RÉPERTOIRE » et l'adresse électronique devant être utilisée : Benjamin Six [benjamin.six@armen-am.com](mailto:benjamin.six@armen-am.com) pour chaque Investisseur sont ceux indiqués dans le Bulletin de Souscription ou le Bulletin d'Adhésion.

A chaque fois qu'il est mentionné un délai en jours dans les Statuts, celui-ci doit être décompté en jour calendrier, sauf disposition contraire mentionnée dans une disposition particulière des Statuts.

**ANNEXE 1**  
**TABLEAU DES INFORMATIONS MISES A LA DISPOSITION DES INVESTISSEURS**  
**PREALABLEMENT A LEUR INVESTISSEMENT DANS LE FONDS**

La présente annexe pourra être mise à jour par la Société de Gestion à tout moment pour lui permettre de se conformer à ses obligations légales en matière d'information des investisseurs.

La Société de Gestion informera les investisseurs de tout changement substantiel concernant ces informations.

Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 21 de l'Instruction n°2012-06	Informations
a)	
• une description de la stratégie et des objectifs d'investissement du FIA	Ces informations figurent à l' <b>Article 4</b> (« <b>Orientation du Fonds</b> ») des Statuts.
• des informations sur le lieu d'établissement de tout FIA maître	N/A
• des informations sur le lieu d'établissement des fonds sous-jacents si le FIA est un fonds de fonds	N/A
• une description des types d'actifs dans lesquels le FIA peut investir	Ces informations figurent à l' <b>Article 4</b> (« <b>Orientation du Fonds</b> ») des Statuts.
• des techniques qu'il peut employer et de tous les risques associés	Ces informations figurent à l' <b>Article 4</b> (« <b>Orientation de la gestion du Fonds</b> ») et à l' <b>ANNEXE 2</b> des Statuts.
• des éventuelles restrictions à l'investissement applicables	Ces informations figurent à l' <b>Article 4</b> (« <b>Orientation de la gestion du Fonds</b> ») des Statuts.
• des circonstances dans lesquelles le FIA peut faire appel à l'effet de levier ; des types d'effets de levier et des sources des effets de levier autorisés et des risques associés ; des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier ; ainsi que des éventuelles modalités de remplacement d'un collatéral ou d'actifs et sur le niveau de levier maximal que le gestionnaire est habilité à employer pour le compte du FIA.	Ces informations figurent à l' <b>Article 4</b> (« <b>Orientation de la gestion du Fonds</b> ») des Statuts.
b) une description des procédures pouvant être mises en œuvre par le FIA pour changer sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement, ou les deux.	La procédure applicable est celle applicable en cas de modification des Statuts, définie à l' <b>Article 12</b> (« <b>Consultation des Investisseurs</b> ») des Statuts.

## HÔ/TERRITOIRES

Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 21 de l'Instruction n°2012-06	Informations
<b>c)</b> une description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire où le FIA est établi.	Toute contestation ou tout différend relatif au Fonds pouvant intervenir durant la durée de vie du Fonds, ou au moment de sa liquidation, soit entre les Investisseurs ou entre les Investisseurs et la Société de Gestion ou entre la Société de Gestion et le Dépositaire sera régi soit par la loi française.
<b>d)</b> l'identification de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la société de gestion,</li> </ul>	Ces informations figurent dans la section « RÉPERTOIRE » (« Dénomination ») et à l'Article 18 (« Société de Gestion ») des Statuts.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• du dépositaire, et</li> </ul>	Ces informations figurent dans la section « RÉPERTOIRE » et à l'Article 19 (« Dépositaire ») des Statuts.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• du commissaire aux comptes du FIA,</li> </ul>	Ces informations figurent à l'Article 21 (« Commissaire aux Comptes ») des Statuts.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ainsi que de tout autre prestataire de services.</li> </ul>	Ces informations figurent dans la section « RÉPERTOIRE » et à l'Article 22 (« Déléguétaire ») des Statuts.
Et une description de leurs obligations	Ces informations figurent à l'Article 18 (« Société de Gestion »), à l'Article 19 (« Dépositaire »), à l'Article 20 (« Conseiller en Investissement »), à l'Article 21 (« Commissaire aux Comptes ») et à l'Article 22 (« Déléguétaire ») des Statuts.
Et des droits des investisseurs.	Ces informations figurent à l'Article 5 (« Règles de Déontologie »), au TITRE VI (« Droits et obligations des Investisseurs ») et à l'Article 26 (« Rapports ») des Statuts.
<b>e)</b> Pour les sociétés de gestion agréée au titre de la Directive AIFM, une description de la manière dont le gestionnaire respecte les exigences énoncées au IV de l'article 317-2 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.	Pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels est exposée la Société de Gestion, cette dernière a prévu des fonds propres supplémentaires représentant au moins 0.01 % du montant des actifs sous gestion et/ou a souscrit à une assurance responsabilité civile professionnelle.
<b>f)</b> une description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion et de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du déléguétaire et de tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations.	Ces informations figurent à l'Article 19 (« Dépositaire ») et à l'Article 22 (« Déléguétaire ») des Statuts.

## HÔ/TERRITOIRES

Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 21 de l'Instruction n°2012-06	Informations
<b>g)</b> une description de la procédure d'évaluation du FIA et de la méthodologie de détermination du prix employée pour évaluer la valeur des actifs, y compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer	Ces informations figurent à l'Article <b>11</b> (« <b>Valorisation</b> ») des Statuts.
<b>h)</b> une description de la gestion du risque de liquidité du FIA, en ce compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement	N/A puisque le Fonds est un fonds fermé.
<b>i)</b> une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs	Les frais et commissions ainsi que leur méthode de calcul et de paiement sont détaillés à l'Article <b>23</b> (« <b>Frais</b> ») des Statuts.
<b>j)</b> une description de la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des investisseurs	Ces informations figurent à l'Article <b>14</b> (« <b>Traitement Equitable</b> ») des Statuts.
et, dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel	N/A
le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel	N/A
et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le FIA ou la société de gestion	N/A
<b>k)</b> le dernier rapport annuel.	Ces informations figurent à l'Article <b>26</b> (« <b>Rapports</b> ») des Statuts.
<b>l)</b> la procédure et les conditions d'émission et de rachat des parts ou des actions.	Ces informations figurent à l'Article <b>10</b> (« <b>Distribution d'actifs et rachat de Parts</b> ») des Statuts.
<b>m)</b> la dernière valeur liquidative du Fonds.	Ces informations figurent à l'Article <b>11.3</b> (« <b>Valeur Liquidative</b> ») des Statuts.
<b>n)</b> le cas échéant, les performances passées du Fonds.	Ces informations figurent à l'Article <b>26</b> (« <b>Rapports</b> ») des Statuts.
<b>o)</b> l'identité du courtier principal et une description de toutes les dispositions importantes que le FIA	N/A

## HÔ/TERRITOIRES

Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 21 de l'Instruction n°2012-06	Informations
a prises avec ses courtiers principaux et la manière dont sont gérés les conflits d'intérêts y afférents et la disposition du contrat avec le dépositaire stipulant la possibilité d'un transfert ou d'un réemploi des actifs du FIA et les informations relatives à tout transfert de responsabilité au courtier principal qui pourrait exister.	
p) une description des modalités et des échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.	Les informations relatives au profil de risque et aux systèmes de gestion du risque, et aux dispositions prises pour gérer ces risques seront communiquées dans le rapport annuel du Fonds.  Ces informations figurent à l'Article <b>26</b> (« <b>Rapports</b> ») des Statuts.

**ANNEXE 2**  
**FACTEURS DE RISQUES**

Un investissement dans le Fonds implique certains risques que les Investisseurs doivent prendre en considération et évaluer avant même de s'engager à souscrire et ou acquérir des Parts du Fonds.

En conséquence, les Investisseurs doivent appréhender attentivement les facteurs suivants relatifs aux activités du Fonds, et tout autre facteur considéré comme substantiel pour les Investisseurs, étant précisé que cette liste n'est pas exhaustive et que par ailleurs, tout risque listé ci-dessous pourrait également évoluer dans le temps :

- I. Bien que les placements de capital investissement puissent générer des profits importants, ces investissements comportent également un degré substantiel de risques notamment financiers et peuvent occasionner des pertes significatives. Les Investisseurs du Fonds doivent donc être conscients qu'ils peuvent perdre la totalité de leur investissement dans le Fonds, le Fonds n'émettant aucune garantie en capital, même partielle, en faveur de ses Investisseurs.
- II. Les dernières performances de fonds d'investissement ayant une politique d'investissement similaire à celle du Fonds ou de celles des fonds gérés ou conseillés par la Société de Gestion ou des sociétés précédemment investies par l'Équipe de Gestion ne sont pas nécessairement démonstratives de la performance future des investissements du Fonds et donc du Fonds. Les Investisseurs doivent être conscients que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- III. Bien que l'Équipe de Gestion pense que des opportunités prometteuses pour faire des investissements existent actuellement, il ne peut y avoir aucune assurance qu'elles continueront à exister ou que l'Équipe de Gestion pourra identifier, sélectionner, développer et investir un nombre suffisant d'opportunités pour permettre au Fonds de réaliser ses objectifs d'investissement et/ou de diversifier son portefeuille. En effet la diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les souscripteurs dans le Fonds.
- IV. Le Fonds a vocation à financer des Sociétés du Portefeuille en capital et en quasi fonds propres. Sa performance est donc directement liée à la performance des Sociétés du Portefeuille dans lesquelles il est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment : retournelement du secteur d'activité, récession dans la zone géographique, modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, évolution défavorable des taux de change ou d'intérêt.

En outre, compte tenu de la stratégie d'investissement du Fonds, le risque sectoriel repose sur le marché de l'hôtellerie. Toute évolution défavorable affectant ce secteur d'activité ou un secteur d'activité qui lui est lié, notamment celui de l'immobilier, pourrait avoir un impact significatif sur le rendement du Fonds.

La réalisation de la stratégie d'investissement des Sociétés du Portefeuille, et leur capacité à rembourser leur dette bancaire est directement liée à la rentabilité des fonds de commerce hôteliers concernés, qui peut varier. Cette rentabilité est elle-même fortement corrélée au taux d'occupation et à la fréquentation des établissements des Sociétés du Portefeuille.

## HÔ/TERRITOIRES

Si la fréquentation des zones dans lesquelles les Sociétés du Portefeuille pourraient investir venait à être réduite de manière drastique, le taux de remplissage des hôtels en serait affecté et pourrait ne pas permettre aux Sociétés du Portefeuille de rembourser la dette relative aux biens acquis dans les villes concernées et à poursuivre leur stratégie d'investissement. Ceci aurait un impact significatif sur leur stratégie globale, leurs résultats financiers et leur rentabilité.

Si le Fonds se trouvait en concurrence avec une chaîne hôtelière de plus grande renommée, ou disposant d'une surface financière plus importante, pour l'acquisition d'un fonds de commerce hôtelier, elles pourraient rencontrer certaines difficultés pour acquérir ledit bien.

Dans la gestion des établissements hôteliers, des facilités similaires pourraient bénéficier à d'autres sociétés hôtelières de plus grande taille et/ou renommée que les Sociétés du Portefeuille, ces dernières pouvant subir indirectement les effets de cette concurrence en termes de résultats d'exploitation. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

- V. Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou, plus particulièrement, au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers et des fonds de commerce détenus indirectement par le Fonds via les Sociétés du Portefeuille. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers et des fonds de commerce détenus indirectement par le Fonds.
- VI. Les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance du Fonds.
- VII. La qualité et la quantité du « deal flow » dépendent de l'environnement économique. Par conséquent, dans l'hypothèse d'une récession économique notamment, le deal flow peut ne pas être suffisamment important pour optimiser le Fonds.
- VIII. Le Fonds est destiné à des investisseurs qui procèdent à un investissement à long terme et qui peuvent accepter les risques associés aux investissements principalement non liquides, caractéristiques des placements privés. L'illiquidité pourrait résulter de l'absence d'un marché secondaire établi pour les investissements du Fonds, et également du fait de restrictions légales ou contractuelles sur la revente de ces investissements. Ainsi, un porteur de parts peut ne pas être en mesure de trouver une liquidité pour son investissement dans le Fonds dans un délai compatible avec ses contraintes. En cas de cession de ses parts, le prix de cession peut également être inférieur à la dernière valeur liquidative connue, le cédant étant susceptible de ne pas obtenir le prix qu'il souhaitait. En outre, ses parts peuvent ne pas être acceptées en tant que garantie dans le cadre d'un prêt.
- IX. Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le Fonds à céder certains actifs cibles, notamment immobiliers, dans un délai court pour faire face à la nécessité de mobiliser de la trésorerie ou faire face à une baisse de leur valeur de marché. Il est rappelé

## HÔ/TERRITOIRES

que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate, ce qui peut avoir un impact négatif sur la performance globale du Fonds. La Société de Gestion pourra donc éprouver des difficultés à céder les immeubles et fonds de commerce ou les titres des sociétés en portefeuille dans les délais et les niveaux de prix souhaités si aucun des associés des sociétés ou aucun tiers ne souhaite se porter acquéreur des immeubles et fonds de commerce ou des titres des sociétés.

- X. Il peut y avoir très peu ou n'y avoir aucun bénéfice disponible pour que le Fonds effectue des distributions. Puisque le montant des bénéfices disponibles et le moment de leur distribution dépendent en partie des revenus que les investissements apportent au Fonds, il peut n'y avoir aucune distribution ni aucun revenu à court ou moyen terme. Les porteurs de parts ne doivent pas espérer des retours sur investissement significatifs avant plusieurs années suivant leur investissement.
- XI. Les souscriptions seront libellées en Euros. Le cas échéant, le Fonds peut réaliser un certain nombre d'investissements dans d'autres devises et celles-ci pourront augmenter ou diminuer en raison des taux de change.
- XII. Le Fonds dépendra des activités de l'Équipe de Gestion. La perte d'un ou plusieurs membres de l'Équipe de Gestion pourrait affecter défavorablement le fonctionnement du Fonds.
- XIII. Bien que les membres de l'Équipe de Gestion disposent d'une expérience importante, et qu'ils ont déjà investi avec succès dans des sociétés non cotées et indirectement dans de l'immobilier, les rendements passés d'investissements similaires ne donnent pas nécessairement une indication sur ceux que produiront les Investissements du Fonds.
- XIV. Le cas échéant, il est possible que l'Équipe de Gestion ou certains de ses membres continuent de consacrer ou consacrent une partie de leur temps à la gestion des programmes d'investissement initiés antérieurement ou initiés après le Premier Jour de Souscription ainsi que tout futur programme que la Société de Gestion pourrait éventuellement organiser. Certains conflits d'intérêts pourraient se produire relatifs à l'allocation des opportunités d'investissements et au temps accordé par les membres de l'Équipe de gestion entre le Fonds et d'autres programmes d'investissement.
- XV. La modification des régimes fiscaux légaux ou réglementaires survenant au cours de la vie du Fonds est susceptible d'affecter négativement le produit attendu des investissements par les Investisseurs. De plus, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque investisseur. A cet égard, les informations figurant dans les Statuts reflètent l'état du droit au jour de l'établissement des Statuts et sont susceptibles d'évoluer significativement. Par conséquent, les souscripteurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un investissement, le Fonds ou la Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité. Enfin, le Fonds est une SLP dite « fiscale ». Par voie de conséquence, il doit respecter le Quota Fiscal visé à l'**Article 3.7** des Statuts. Or, la question de l'éligibilité des Sociétés du Portefeuille à ce Quota Fiscal est sujette à interprétation de la loi fiscale française. Dès lors, il se peut qu'une Société du Portefeuille qui était considérée comme éligible ne le soit pas malgré toute la prudence et l'analyse de la Société de Gestion.
- XVI. Bien que les conséquences financières qui résultent de la défaillance d'un Investisseur sont très dissuasives, le refus ou la défaillance avérée d'un investisseur à acquitter ses

## HÔ/TERRITOIRES

engagements financiers à l'échéance fixée pourrait placer le Fonds dans l'incapacité de bénéficier de certaines opportunités d'investissement ou encourir d'autres conséquences matériellement défavorables pour le Fonds.

- XVII. Concomitamment à tout investissement, le Fonds peut être tenu de présenter des garanties relatives aux investissements dans des Sociétés du Portefeuille, aux tiers acquéreurs des dites Sociétés du Portefeuille. A ce titre, la responsabilité du Fonds aux fins d'indemnisation pourra être recherchée par ces tiers acquéreurs, s'il apparaît que les garanties apportées par le Fonds étaient insuffisantes ou inefficaces ou tout simplement dans le cadre de la mise en jeu des garanties consenties par le Fonds auxdits acquéreurs.
- XVIII. Le Fonds peut réaliser des investissements dans des secteurs économiques soumis à des dispositions légales et réglementaires particulièrement élaborées et contraignantes. Il peut résulter de ces lois ou règlements des coûts substantiels ou l'imposition de délais importants pour le Fonds relatif à la réalisation d'un investissement, ou la réduction substantielle de la valeur des investissements réalisés par le Fonds. De plus, il est difficile de prédire les changements de réglementation qui sont susceptibles d'évoluer en fonction des évolutions politiques, sociales et économiques.
- XIX. Les Parts du Fonds ne sont pas librement cessibles, sous réserve des dispositions contraires prévues par les Statuts, et il n'existe pas de marché pour ces Parts et il n'est pas prévu qu'un tel marché se développe. Ainsi, il sera difficile pour un Investisseur de vendre ses Parts ou d'obtenir une information fiable sur leur valeur et le niveau de risque auquel il s'expose.
- XX. Les Investisseurs doivent avoir la capacité financière et la volonté d'accepter les risques et le défaut de liquidité associés à un investissement dans un fonds du type de celui décrit dans les présentes.
- XXI. Malgré le soin apporté par la Société de Gestion dans la valorisation des Sociétés du Portefeuille, la valeur liquidative des Parts du Fonds pourrait ne pas refléter la valeur finale de l'investissement. De plus, compte tenu de la nature des actifs des Sociétés du Portefeuille (biens immobiliers avec travaux et / ou rénovations), l'estimation des coûts induits reste soumise à l'aléa immobilier.
- XXII. Les demandes de rachat de Parts ne sont pas autorisées pendant la période de blocage, soit la Durée du Fonds.
- XXIII. Les activités que souhaitent développer le Fonds peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Les activités immobilières et d'exploitation hôtelière exercées par le Fonds, au travers des sociétés, peuvent être source de contentieux.
- XXIV. Le Fonds est géré par la Société de Gestion. Les porteurs de parts ne prendront pas de décisions relatives à la gestion, à la négociation ou à la réalisation de tout investissement, ou autres décisions concernant les affaires du Fonds, et n'auront pas l'opportunité de contrôler ou d'influencer la gestion et les opérations quotidiennes du Fonds.

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

## HÔ/TERRITOIRES

- XXV. En vertu de FATCA et de CRS, le Fonds est susceptible d'être considéré comme une institution financière déclarante. A ce titre, le Fonds peut exiger de tout investisseur qu'il fournit des justificatifs sur sa résidence fiscale et toute autre information nécessaire conformément aux dispositions ci-dessus. Si le Fonds devient redevable d'une retenue à la source et/ou de pénalités en raison d'une non-conformité aux Dispositions d'Informations Fiscales, la valeur des participations détenues par tout investisseur risque d'être considérablement affectée. En outre, le Fonds pourrait également être tenu de prélever des retenues à la source sur certains paiements à ses investisseurs qui ne respecteraient pas les Dispositions d'Informations Fiscales. Tout investisseur est invité à consulter son propre conseil fiscal afin d'obtenir des explications plus détaillées sur les Dispositions d'Informations Fiscales et de vérifier comment ces règles pourraient s'appliquer au Fonds et à cet investisseur dans son cas particulier.
- XXVI. DAC 6 impose aux intermédiaires (toute personne concevant, commercialisant, organisant ou mettant à disposition pour sa mise en œuvre ou organisant la mise en œuvre d'un dispositif transfrontière devant faire l'objet d'une déclaration) ou aux contribuables, l'obligation de déclarer auprès des services fiscaux compétents ceux de ces dispositifs transfrontières contenant un ou plusieurs indicateurs révélant un risque potentiel d'évasion fiscale (dits « marqueurs »). Il incombe aux intermédiaire(s) concerné(s) et/ou aux contribuables dans l'hypothèse dans laquelle le ou les intermédiaire(s) seraient soumis au secret professionnel, d'apprécier si un dispositif transfrontière contient l'un des marqueurs. Par conséquent, tous les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration et mis en œuvre à compter de cette date seront effectivement déclarés auprès de l'administration fiscale française. DAC 6 a été transposée en droit français par l'intermédiaire de l'ordonnance n° 2019-1068 en date du 21 octobre 2019 et commentée par l'administration fiscale dans le cadre de sa doctrine administrative. Les termes de l'ordonnance et de ses commentaires administratifs devront être analysés avec attention, s'agissant en particulier des modalités de déclaration et d'appréciation des différents marqueurs. Dans le cadre de DAC 6, l'Investisseur reconnaît que (i) la Société de gestion ou les intermédiaires auxquels elle a recours pourraient avoir le cas échéant à effectuer une déclaration d'un montage transfrontière selon les normes fixées par DAC 6 et (ii) l'appréciation du caractère déclarable d'un dispositif transfrontière par la Société de gestion et ses conseils étant réalisée sur la base des informations dont ils disposeront et des analyses qu'ils auront conduites ou recueillies, pourrait différer de celle d'autres intermédiaires, y compris le(s) conseil(s) de l'investisseur.
- XXVII. La transposition de ATAD 2 donne lieu à des obligations fiscales supplémentaires au niveau du Fonds. Si le Fonds devait être qualifié d'entité hybride au sens de ATAD 2, il pourrait être considéré comme résident de l'État dans lequel il est constitué ou établi (France) et imposé sur ses revenus si ce revenu n'est pas imposé en application de la législation d'un autre État membre ou autre juridiction. Dans ces derniers cas, le Fonds pourrait avoir à agir dans les meilleurs intérêts des Investisseurs et avoir à entreprendre certaines actions. Néanmoins, il convient de noter que ces règles ne devraient pas s'appliquer aux organismes de placement collectif (OPC). Selon la doctrine administrative publiée par l'administration fiscale, est un OPC au sens de ATAD 2 un organisme de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) ou un fonds d'investissement alternatif (FIA) ouvert à des investisseurs non professionnels, qui vise spécifiquement la possibilité d'être souscrits par « tous souscripteurs ».
- XXVIII. Le maintien du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts pourrait être remis en cause notamment dans le cas où (i) les opérations d'apport initiales

## **HÔ/TERRITOIRES**

de titres et de réinvestissement réalisées ne seraient pas conformes aux conditions prescrites par l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts et (ii) l'investisseur concerné déciderait de céder ses Parts avant l'expiration d'un délai de cinq (5) ans suivant la date de souscription de ses Parts. Il est rappelé qu'il relève de la seule responsabilité des Investisseurs concernés et de leurs associés contrôlant de déterminer, compte tenu de leur situation propre, dans quelle mesure ils sont éligibles au dispositif prévu par l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts. En tout état de cause, les Investisseurs concernés et leurs associés contrôlant sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel préalablement à leur investissement afin de s'assurer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

## **HÔ/TERRITOIRES**

### **ANNEXE 3 INFORMATIONS AU TITRE DU REGLEMENT DISCLOSURE**

La présente annexe pourra être mise à jour par la Société de Gestion à tout moment pour lui permettre de se conformer à ses obligations légales en matière d'information des investisseurs.

La Société de Gestion informera les investisseurs de tout changement substantiel concernant ces informations.

Nom du produit : HÔ/TERRITOIRES

**La Société de Gestion a catégorisé ce Fonds comme un produit financier qui promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques.**

Le Fonds est donc soumis aux exigences de divulgation supplémentaires pour les produits financiers visés à l'article 8 du Règlement Disclosure qui sont disponibles ci-après.

## HÔ/TERRITOIRES

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

#### 1.1 Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable<sup>1</sup> ?

Oui

Non

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

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

ayant un objectif social

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



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

Notre approche consiste à prendre en compte des critères. Toutefois, ces critères ne contribuent pas substantiellement aux objectifs de la Taxonomie européenne pour la finance verte.

<sup>1</sup> Par « **investissement durable** », on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

<sup>2</sup> La « **taxinomie de l'UE** » est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

## HÔ/TERRITOIRES

- **Quels sont les indicateurs de durabilité<sup>3</sup> utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales promues par le Fonds sont les suivants :

- Environnement :
  - Performance énergétique :
    - Répartition de la classification des diagnostics de performance énergétique (DPE) au sein du Fonds
    - Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2 eq/m<sup>2</sup>.an ou kgCO2/pers./nuit)
    - Suivi de la classe carbone de chaque actif et de la performance environnementale liée aux consommations énergétiques du site (DPE GES)
    - Suivi des consommations énergétiques : consommations exprimées en kWhEF/m<sup>2</sup>.an ou kWh/pers./nuit)
  - Biodiversité :
    - Part d'établissements ayant mis en œuvre au moins 3 initiatives en faveur de la protection de la biodiversité locale
- Social :
  - Gestion du personnel (exploitant) :
    - Mise en œuvre d'initiatives en faveur du personnel (part d'établissements ayant mis en œuvre au moins 2 initiatives)
  - Emploi local : Part d'actifs occupés par des TPE ou PME (Exploitant)
- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

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

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

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

Le Fonds prend en considération les deux (2) PAI obligatoires et une (1) PAI supplémentaire au choix parmi ceux applicables aux investissements dans des actifs immobiliers :

- Exposition aux énergies fossiles (PAI obligatoire) : le but est d'identifier la part des actifs impliqués dans l'exploitation et l'activité d'extraction des énergies fossiles (pétrole et gaz) difficilement compatibles avec la transition énergétique et qui représentent des risques financiers, environnementaux et sociaux élevés.

---

<sup>3</sup> Les « indicateurs de durabilité » évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

## HÔ/TERRITOIRES

- Inefficience énergétique (PAI obligatoire) : il s'agit d'un ratio mesurant l'inefficience énergétique du patrimoine selon la classe du DPE (en énergie primaire) pour les actifs existants et la réglementation nationale en vigueur pour les constructions neuves.
- Consommations énergétiques (PAI supplémentaire) : il s'agit de suivre les consommations énergétiques finales en kWhEF/m<sup>2</sup>/an (tous usages, toutes énergies) et de les comparer au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour la classe d'actif concernée.
  - ❖ Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

**La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE. Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.**



**Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives<sup>4</sup> sur les facteurs de durabilité ?**

Oui  Non

Ce produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité à travers :

- Exposition à l'inefficience énergétique prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- La consommation d'énergie prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- L'exposition aux énergies fossiles prise en compte dans l'évaluation ESG.



**Quelle stratégie d'investissement<sup>5</sup> ce produit financier suit-il ?**

Le comité d'investissement de la Société de Gestion a pour mission de réaliser l'audit préliminaire des indicateurs de durabilité sur la base des informations disponibles pour compléter la grille ESG du Fonds.

<sup>4</sup> Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

<sup>5</sup> La « **stratégie d'investissement** » guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

## HÔ/TERRITOIRES

- Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promus par ce produit financier ?

Le produit financier intègre de façon systématique cette évaluation environnementale des actifs, sans toutefois que celle-ci soit discriminante dans les décisions d'investissement.

- Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Il n'existe pas d'engagement à réduire la portée des investissements selon un taux minimal.

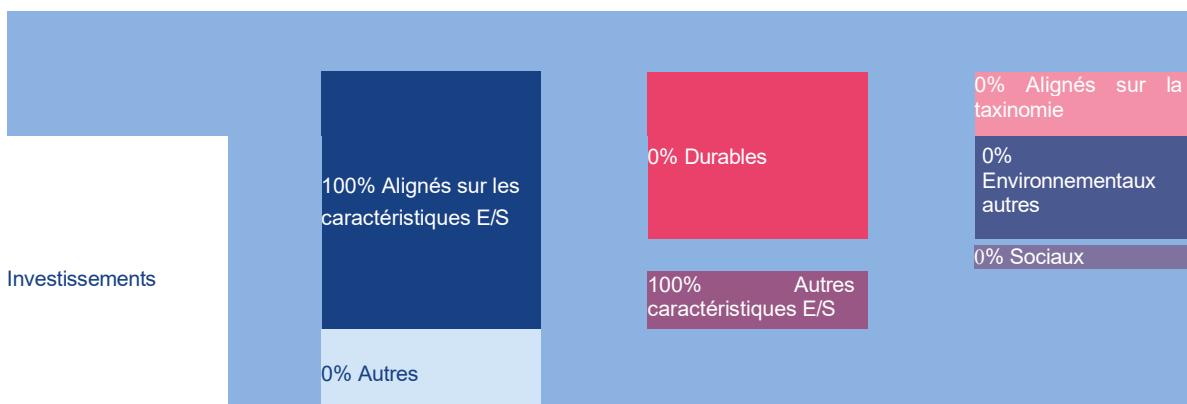
- Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance<sup>6</sup> des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Non-applicable.



### Quelle est l'allocation des actifs<sup>7</sup> prévue par ce produit financier ?

La répartition des actifs prévue pour ce produit financier est la suivante : le % des actifs en portefeuille alignés avec les caractéristiques E/S est de 100%.



<sup>6</sup> Les pratiques de « **bonne gouvernance** » concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

<sup>7</sup> L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques. Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

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

## HÔ/TERRITOIRES

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnement ou sociaux;
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

- Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promus par le produit financier ?

Non-applicable.



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

Le produit financier peut investir dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, néanmoins les investissements de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Le produit financier s'engage donc à un alignement de 0% avec la Taxonomie européenne.

- Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE<sup>8</sup> ?

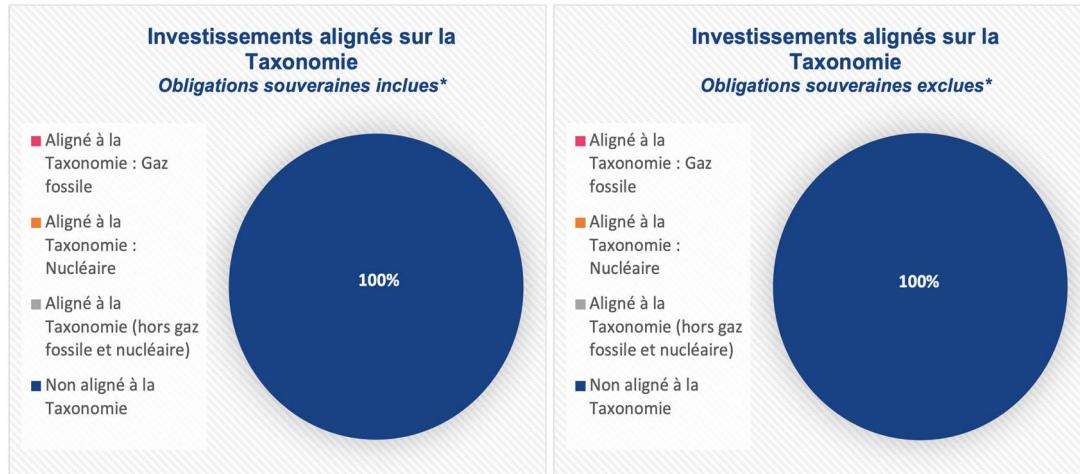
Oui :  Gaz fossile /  Energie nucléaire /  Non

*Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*

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

<sup>8</sup> Pour se conformer à la Taxonomie de l'UE, les critères pour le gaz fossile comprennent des limitations sur les émissions et le passage à une énergie entièrement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de l'année 2035. Pour l'énergie nucléaire, les critères incluent des règles complètes de sécurité et de gestion des déchets.

## HÔ/TERRITOIRES



- **Quelle est la part minimale des investissements dans les activités transitoires<sup>9</sup> et habilitantes<sup>10</sup> ?**

100% des investissements du Fonds seront réalisés dans le secteur du bâtiment.

Celui-ci, par son impact environnemental, fait partie des activités éligibles à la taxonomie :

- 7.1. Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2. Rénovation de bâtiments existants (activité transitoire)
- 7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (activité habilitante)
- 7.4. Installation, maintenance et réparation de stations de recharge de véhicules électriques (activité habilitante)
- 7.5. Installation, maintenance et réparation de système de pilotage de la performance énergétique (activité habilitante)
- 7.6. Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables (activités habilitante)
- 7.7. Acquisition et gestion de biens immobiliers

11



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

La part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE est de 0%.



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

La part minimale d'investissements durables sur le plan social est de 0%.

<sup>9</sup> Les « **activités transitoires** » sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

<sup>10</sup> Les « **activités habilitantes** » permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.



<sup>11</sup> Ce symbole représente des investissements durables sur le plan environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

## HÔ/TERRITOIRES



**Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Non-applicable.



**Un indice<sup>12</sup> spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.

- Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.

- Comment l'alignement de la stratégie d'investissement avec la méthodologie de l'indice est-il assuré en permanence ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.

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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.

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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales qu'il promeut.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

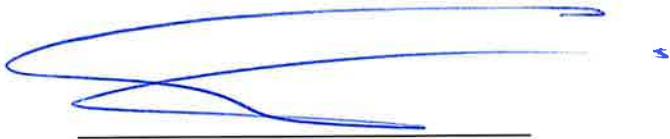
De plus amples informations sur le produit seront accessibles sur le site internet : <https://www.fonciere-magellan.com/nos-fonds>

<sup>12</sup> Les « indices de référence » sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

## HÔ/TERRITOIRES

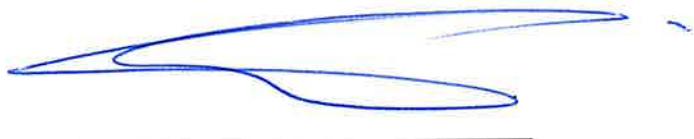
A Nantes, le 17 mai 2024

Les présents Statuts sont signés par l'Associé Commandité et la Société de Gestion aux présentes.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Steven Perron". It is written over two lines with a flourish at the end.

### **FM Commandité**

Représentée par Foncière Magellan  
Elle-même représentée par Monsieur Steven Perron, dûment habilité  
*Associé Commandité*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Foncière Magellan". It is written over two lines with a flourish at the end.

### **Foncière Magellan**

Représentée par Monsieur Steven Perron, dûment habilité  
*Société de Gestion*