

SC GF PIERRE
SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE
Siège social : 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris – France
784 333 973 RCS PARIS

NOTE D'INFORMATION

(Date de mise à jour : 1 Octobre 2022)

Cette note d'information fournit les informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d'investissement alternatif (**FIA**), constitué sous forme de société civile à capital variable (la **SC**). La SC est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs au capital variable des sociétés et par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier régissant les FIA, par toute autre disposition légale ou réglementaire qui modifierait ou compléterait ces textes ainsi que par les statuts de la SC (les **Statuts**). La SC est un « Autre FIA » conformément à l'article L. 214-24, III du Code monétaire et financier.

Ce document vous est remis conformément à l'article 421-34, I du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (**AMF**), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans la SC et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Cette note d'information n'est pas un document promotionnel.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SC, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

Ce document a été préparé par Generali Real Estate S.p.A. Società di Gestione del Risparmio - French Branch, succursale française de Generali Real Estate S.p.A. Società di Gestione del Risparmio, autorisé par la Banca d'Italia conformément à la Directive AIFM.

Si vous êtes un particulier ayant investi dans une unité de compte ayant pour référence la SC, veuillez par ailleurs consulter les conditions spécifiques du contrat d'assurance-vie, notamment celles relatives à la liquidité.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	Société civile à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs au capital variable des sociétés et par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier régissant les FIA, par toute autre disposition légale ou réglementaire qui modifierait ou compléterait ces textes ainsi que par les Statuts de la SC.
Dénomination	SC GF PIERRE.
Siège social	2, rue Pillet-Will - 75009 Paris - France.
Enregistrement	Enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 784 333 973 RCS PARIS.
Droit applicable	Droit français.
Capital social	Variable. Capital minimum : huit mille (8.000) euros. Capital maximum : deux cents millions (200.000.000) d'euros.
Associés	Investisseurs professionnels français ou étrangers appartenant à une catégorie équivalente, telle que cette notion est définie aux articles L. 533-16 et D. 533-11 à D. 533-12-1 du Code monétaire et financier et ayant manifesté leur volonté de participer à la levée de capitaux de la SC.
Cotation	Cette SC ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage, offre au public ou toute autre forme de sollicitation du public.

Responsabilité des Associés	Responsabilité indéfinie (potentiellement au-delà des apports de l'Associé) et non solidaire.
Compartiments ou catégories de parts	<p>La SC émettra deux catégories de parts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les parts dites de capitalisation qui procèdent à la capitalisation des sommes leur revenant et qui ont pour objet d'être souscrites via des unités de compte ; et • les parts dites de distribution qui procèdent à la distribution des sommes leur revenant.
Date de création	12 août 1929
Durée de vie de la SC	Par décision en date du 8 janvier 2020, les Associés ont fixé la durée de vie de la SC à 99 ans à compter de cette date, soit jusqu'au 7 janvier 2119.
Garantie de remboursement	<p>La SC ne bénéficie d'aucune garantie ni protection du capital.</p> <p>Le capital investi par les Associés pourra ne pas être intégralement restitué.</p>
Cession des parts	Les parts doivent être cédées conformément aux dispositions des Statuts.
Possibilité de retrait	Les Associés peuvent se retirer conformément aux dispositions des Statuts.
Mise à disposition du dernier rapport annuel et des derniers rapports périodiques	<p>Les derniers documents annuels et périodiques disponibles sont adressés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de la Société de Gestion à l'adresse suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GENERALI REAL ESTATE S.p.A. SGR FRENCH BRANCH 2, rue Pillet-Will 75009 Paris - France <p>L'Associé peut s'adresser à la Société de Gestion pour toutes explications supplémentaires.</p>

ACTEURS PRINCIPAUX

Gérant / Société de Gestion	<p>GENERALI REAL ESTATE S.P.A. SOCIETA DI GESTIONE DEL RISPARMIO (G.R.E. SGR S.p.A), succursale française, agréée par la Banca d'Italia, conformément à l'article 35, paragraphe 1 du décret législatif 59 du 24 février 1998, en qualité de société de gestion de portefeuille identifié sous le numéro 90 de la section FIA.</p> <p>Adresse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GENERALI REAL ESTATE S.p.A. SGR FRENCH BRANCH 2, rue Pillet-Will 75009 Paris - France
Dépositaire	BNP PARIBAS S.A.
Commissaire aux comptes	KMPG
Déléataire du calcul de la valeur liquidative	BNP PARIBAS S.A.
Expert Immobilier	CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE SA
Gestionnaire(s) Immobilier(s)	GENERALI REAL ESTATE S.p.A. , ses filiales et succursales ainsi que toute entité tierce désignée par la Société de Gestion conformément à ses procédures internes.
Conseiller(s)	GENERALI REAL ESTATE S.p.A. , ses filiales et succursales ainsi que toute entité tierce désignée par la Société de Gestion conformément à ses procédures internes.

Entité en charge du référencement de la SC	GENERALI INVESTMENTS PARTNERS S.P.A., SOCIETA DI GESTIONE DEL RISPARMIO (GIP SGR S.p.A) , agréée par la Banca d'Italia, conformément à l'article 35, paragraphe 1 du décret législatif 59 du 24 février 1998, en qualité de société de gestion de portefeuille identifié sous le numéro 165 de la section FIA
---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TABLE DES MATIÈRES

1. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	9
1.1 Poche Immobilière	9
1.2 Poche Immobilière Cotée.....	9
1.3 Poche Liquide	10
1.4 Emprunts	10
1.5 Couverture.....	10
1.6 Fonds de remboursement	10
1.7 Instruments autorisés	10
1.8 Indicateur de référence.....	11
2. DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS	11
3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SC	11
3.1 Objectifs de gestion de la SC	11
3.2 Principes environnementaux, sociaux et de gouvernance.....	11
3.2.1 Critères ESG.....	11
3.2.2 Objectifs extra-financiers de la SC.....	13
3.3 Profils de risque	14
3.3.1 Risques généraux.....	14
3.3.2 Risques liés à la stratégie d'investissement.....	15
3.4 Garantie ou protection du capital.....	18
3.5 Associés	18
4. PARTS DE LA SC	18
4.1 Modalités de souscription des parts	18
4.2 Composition du dossier de souscription	19
4.3 Caractéristiques des parts.....	19
4.4 Responsabilité des Associés	19
4.5 Valorisation des actifs et valeur liquidative des parts.....	19
4.6 Durée de placement recommandée	20
4.7 Modalités de retrait des Associés.....	20
4.8 Modalités de transfert des parts	20
4.9 Capital variable	20
5. FONCTIONNEMENT DE LA SC	20
5.1 Gérance de la SC.....	20
5.2 Décision collective des Associés	22
5.3 Comité de Suivi.....	22

6. ACTEURS DE LA SC	22
6.1 Dépositaire	22
6.2 Commissaire aux Comptes	23
6.3 Déléataire du calcul de la valeur liquidative.....	23
6.4 Expert(s) Immobilier(s)	23
6.5 Gestionnaire(s) Immobilier(s).....	24
6.6 Conseiller(s).....	24
6.7 GIP	24
6.8 GIAM.....	24
6.9 Divers.....	25
7. FRAIS ET COMMISSIONS DE LA SC.....	25
7.1 Honoraires annuels de gestion	25
7.2 Gestion de couverture	25
7.3 Gestion immobilière.....	25
7.4 Commission de mouvement.....	25
7.5 Rémunération du Dépositaire	26
7.6 Rémunération du Déléataire du calcul de la valeur liquidative	26
7.7 Rémunération du Commissaire aux Comptes.....	27
7.8 Rémunération de l'Expert Immobilier	27
7.9 Frais de transaction	27
7.10 Autres frais de gestion	28
7.11 Frais d'exploitation immobilière.....	28
8. ÉVALUATION ET COMPTABILISATION	29
9. DROIT & INFORMATION DES ASSOCIES.....	29
9.1 Consultation des Associés.....	29
9.2 Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion.....	30
9.3 Intérêt des Associés.....	30
9.4 Date de clôture de l'exercice.....	30
9.5 Devise	30
9.6 Affectation du résultat.....	31
9.7 Publication de la valeur liquidative des parts	31
9.8 Documents d'information	31
9.9 Rapport annuel	31
9.10 Informations juridiques.....	32
9.11 Droit applicable – Contestation – Élection de domicile	32
9.12 Informations complémentaires.....	32
9.13 Informations sur le développement durable.....	33

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS34

**ANNEXE 2 – INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS
FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8 (1), (2) ET (2 BIS) DU RÈGLEMENT
DISCLOSURE36**

1. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La SC est une société civile à capital variable, constituée sous forme de « Autre FIA » conformément à l'article L. 214-24 du Code monétaire et financier, dont l'objet est la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier.

La SC prendra en considération les principes ESG détaillés à l'Article 3.2 et à l'Annexe 2. Afin d'éviter toute ambiguïté, la politique d'investissement de la SC a pour objectif de promouvoir les caractéristiques environnementales ou sociales, tel que définie à l'article 8 du Règlement *Disclosure* et ne doit pas être interprétée comme ayant pour objectif l'investissement durable, tel que défini à l'article 9 du Règlement *Disclosure*.

1.1 Poche Immobilière

Le patrimoine de la SC sera composé à tout moment d'une poche immobilière (la **Poche Immobilière**) à hauteur de quatre-vingts pour cent (80%) à cent pour cent (100%) de son Actif Brut. La Poche Immobilière sera exclusivement investie en France, au sein de l'Union Européenne ainsi qu'en Norvège et au Royaume-Uni. La Poche Immobilière sera notamment investie dans :

- des droits réels immobiliers afférents à des immeubles situés sur le territoire de l'un des pays mentionnés ci-dessus ;
- des parts ou actions des sociétés à objet strictement immobilier, parts des sociétés civiles à objet strictement foncier, ayant leur siège social sur le territoire de l'un des pays mentionnés ci-dessus ;
- des parts ou actions de fonds d'investissements alternatifs à vocation immobilière, et notamment de parts d'organismes de placement collectif immobiliers ou de sociétés civiles de placement immobiliers, ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement équivalent étrangers.

La SC pourra investir dans des actifs immobiliers de bureaux ou à usage mixte, des actifs immobiliers résidentiels, logistiques, commerciaux ou hôteliers ainsi que, dans la limite de vingt pour cent (20%) de la valeur de sa Poche Immobilière, des actifs immobiliers dits « alternatifs » (tels que notamment dans le domaine de la santé, de l'éducation, des résidences étudiantes...).

Ces investissements pourront être réalisés dans le cadre de co-investissement avec d'autres fonds gérés par Generali Real Estate ou les compagnies d'assurance du groupe Generali. Ces co-investissements seront réalisés conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts de la Société de Gestion et ne pourront pas être réalisés dans des conditions préjudiciables à la SC.

Les investissements dans des fonds pourront être réalisés dans des fonds gérés par Generali Real Estate ou des gestionnaires tiers.

1.2 Poche Immobilière Cotée

Le patrimoine de la SC sera composé à tout moment d'une poche immobilière cotée (la **Poche Immobilière Cotée**) à hauteur de zéro pour cent (0%) à vingt pour cent (20%) de son Actif Brut. La Poche Immobilière Cotée sera notamment investie dans des titres cotés (actions et/ou obligations) émis par des sociétés foncières, localisées en France et dans l'Union Européenne, dont l'actif est majoritairement investi dans des actifs éligibles à la Poche Immobilière.

1.3 Poche Liquide

Le patrimoine de la SC sera composé à tout moment d'une poche liquide (la **Poche Liquide**) à hauteur d'un minimum de cinq pour cent (5%) de son Actif Brut. La Poche Liquide sera notamment investie dans des produits de gestion de trésorerie, parmi lesquels figurent, sans que cette liste ne soit limitative : les organismes de placement collectif ayant une stratégie monétaire, les certificats de dépôts auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi en France, des bons du trésor français et des titres de créances négociables émis par un établissement ayant son siège au sein de l'Union Européenne.

1.4 Emprunts

Dans le cadre de son fonctionnement normal, pour réaliser des opérations d'investissement ou afin de gérer sa trésorerie, la SC pourra procéder à des emprunts.

Le taux d'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect (en ce inclus les emprunts au niveau des actifs sous-jacents, y compris le crédit-bail) de la SC ne pourra dépasser trente pour cent (30%) de la valeur des actifs la Poche Immobilière, étant précisé que les éventuels prêts internes (*i.e.*, prêts d'actionnaires) ne seront pas pris en compte dans le calcul de l'endettement.

La SC n'aura pas recours à l'effet de levier de façon substantielle au sens de la Directive AIFM.

La SC pourra, en lien avec ces emprunts, consentir toute sûreté réelle ou personnelle, notamment sur ses actifs, conformément à son objet social et dans son intérêt social. Le recours à l'endettement dans le cadre de la gestion de la liquidité est ponctuel et ne sera pas retenu comme outil utilisé systématiquement dans le dispositif de gestion de la liquidité de la SC.

1.5 Couverture

La SC pourra, sans obligation, décider de couvrir le risque de taux et/ou le risque de change auxquels elle peut être exposée.

À cet effet, la SC pourra conclure des contrats d'échange à terme (*swaps*), ou investir en devises, ou contrats en devises à terme (*futures*) ou options sur devises (*forwards*) ou tout autre instrument dans un objectif de couverture du risque de taux et/ou du risque de change uniquement et sans aucun caractère spéculatif.

1.6 Fonds de remboursement

La Société de Gestion pourra, conformément aux Statuts, mettre en place un fonds de remboursement afin de faciliter les retraits d'Associés.

1.7 Instruments autorisés

Afin de poursuivre sa stratégie d'investissement, la SC pourra investir dans tout type d'actifs éligibles, dont notamment des instruments financiers (titres de capital, titres de créances ou placements collectifs), des contrats financiers, des dépôts, des avances en compte courant, des prêts d'actionnaires, des droits immobiliers...

La SC peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité, notamment dans le cadre des opérations visées par l'Article 1.4.

1.8 Indicateur de référence

La Société de Gestion considère qu'en raison de l'objectif et de la stratégie d'investissement de la SC, aucun indicateur de référence pertinent ne peut être retenu.

Aucun critère de référence n'a été désigné par la Société de Gestion dans le but d'atteindre les caractéristiques environnementales promues par la SC.

2. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATIONS

Les termes utilisés dans cette Note d'Information commençant par une majuscule ont la signification qui leur est donnée dans le glossaire annexé à cette Note d'Information.

Les mots figurant au singulier doivent également être entendus au pluriel et inversement ; de même les mots figurant au masculin doivent également être entendus au féminin et inversement.

Les renvois à toute loi ou règlement doivent être interprétés, sauf stipulation contraire expresse, comme des renvois à cette loi ou ce règlement tel qu'amendé, modifié ou mis à jour.

Les renvois effectués vers une convention ou vers tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont cette convention ou ce document ferait l'objet.

Les titres et sous-titres utilisés dans cette Note d'Information ne doivent pas influencer l'interprétation de ce dernier.

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SC

3.1 Objectifs de gestion de la SC

L'objectif de gestion de la SC est de proposer aux Associés un rendement et une perspective de plus-value à long terme (plus de 10 ans) sur un patrimoine immobilier, détenu directement ou indirectement (notamment au travers de fonds d'investissements alternatifs ou d'entités à objet strictement immobilier) principalement constitué d'immeubles de bureaux ou à usages mixtes, des actifs immobiliers résidentiels, logistiques, commerciaux ou hôteliers ainsi que des actifs immobiliers alternatifs (santé, éducation, résidences étudiantes), construits ou à bâtir, localisés en France et dans tous les États membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques.

3.2 Principes environnementaux, sociaux et de gouvernance - Promotion des caractéristiques environnementales et sociales - Objectifs extra-financiers

3.2.1 Critères ESG

La SC prendra en compte les principes environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) mentionnés à l'article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier. En conséquence, la Société de Gestion s'assurera que les investissements réalisés par la SC mettent effectivement en œuvre des principes ESG. Les Associés sont informés que la SC vise à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales, tout en veillant au respect de bonnes pratiques de gouvernance (au sens de l'article 8 du Règlement *Disclosure*) mais ne vise pas à avoir pour objectif l'investissement durable (au sens de l'article 9 du Règlement *Disclosure*), comme détaillé en Annexe 2.

Ces critères ESG sont pris en compte par la Société de Gestion au niveau du portefeuille pour tous les actifs de la SC et avant la réalisation de chaque investissement et tout au long de la période de détention par la SC. Chaque actif aura les notations ESG suivantes : (i) une notation ESG à la date d'investissement par la SC et (ii) une notation ESG mise à jour sur une base annuelle pour mesurer les améliorations des actifs. En conséquence, les actions suivantes sont mises en œuvre pour intégrer les risques de durabilité dans le processus de décision d'investissement de la Société de Gestion en ce qui concerne la SC :

- due diligence environnementale : toutes les acquisitions, sauf cas spécifiques, sont soumises à une due diligence sur le développement durable. L'outil d'évaluation du développement durable mesure la performance pondérée de chaque bâtiment selon les catégories suivantes : énergie, eau, déchets, matériaux, utilisation des sols et écologie, pollution, transport, santé et bien-être et gestion ;
- application de filtres éthiques : lorsqu'un acheteur, un vendeur ou un co-investisseur figure sur la " liste restreinte " des sociétés émettrices identifiées par le Groupe Generali en raison de références ESG médiocres, un processus d'escalade est nécessaire pour autoriser la poursuite des relations commerciales avec cet acheteur, ce vendeur ou ce co-investisseur.
- chaque actif est noté conformément aux directives internes de notation des critères ESG de la Société de Gestion. La grille de notation vise à évaluer chaque actif en fonction de différents indicateurs sur chaque thématique ESG. Les différents types d'indicateurs inclus dans la grille de notation sont les suivants, étant précisé que cette liste n'est pas exhaustive : enveloppe du bâtiment, certification, chauffage et climatisation, énergie, eau, déchets, pollution, accessibilité, confort, intégration territoriale, engagements avec les locataires, pratiques des prestataires de services. Les pondérations suivantes seront appliquées par la Société de Gestion dans le cadre de son processus de notation ESG :
 - Environnement : quarante-cinq pour cent (45 %) ;
 - Social : trente pour cent (30 %) ; et
 - Gouvernance : vingt-cinq pour cent (25 %) ;
- prise en compte des objectifs extra-financiers détaillés à l'Article 3.2.2.

Tout actif ne respectant pas les exigences minimales fixées par la Société de Gestion bénéficiera d'un plan d'action dont l'objectif sera d'améliorer la notation ESG.

La Société de Gestion estime que l'intégration des risques de durabilité dans le processus de décision d'investissement, ainsi que dans le développement et la gestion ultérieurs des investissements de la SC, peut avoir un effet positif important à long terme sur la performance de la SC. Cependant, cette intégration peut conduire la SC à ne pas considérer des investissements qui pourraient avoir un impact positif à court terme sur les rendements de la SC.

En outre, en raison de la nature des actifs immobiliers dans lesquels la SC est investie, les risques de durabilité identifiés par la Société de Gestion à l'Article 3.2.2 et les impacts desdits risques sur la performance de la SC peuvent varier dans le temps, malgré les activités de suivi des investissements de la SC. La Société de Gestion considère que la possibilité que les risques de durabilité aient un impact financier négatif significatif sur la performance de la SC reste faible. De plus, les procédures de prise en compte de ces risques de durabilité par la Société de Gestion sont détaillées dans la politique de durabilité de la Société de Gestion, qui est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

La Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement, conformément à l'article 4 du Règlement *Disclosure*.

La Taxinomie Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie Européenne identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques ;
- Adaptation aux changements climatiques ;
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- Prévention et contrôle de la pollution ; et
- Protection des écosystèmes sains.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un de ces six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « *Do No Significant Harm* »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie Européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SC ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxinomie Européenne et n'est pas par conséquent, en mesure de prendre un engagement sur un minimum d'investissements au travers de sous-jacents prenant en compte de tels critères.

Les investissements sous-jacents à cette SC ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La présente Note d'Information peut être modifiée par la Société de Gestion sans l'accord préalable des Associés pour inclure toute modification rendue nécessaire par la finalisation (i) des dispositions législatives ou réglementaires (européennes ou françaises) découlant du Règlement *Disclosure* et de la Taxinomie Européenne et (ii) des politiques internes de la Société de Gestion.

3.2.2 Objectifs extra-financiers de la SC

Dans le cadre de la gestion de la SC, la Société de Gestion ne prend pas seulement en compte les critères financiers mais met également en œuvre les objectifs extra-financiers pertinents suivants, étant entendu que ces objectifs extra-financiers peuvent ne pas être applicables à tous les actifs :

- Au moins cinquante pour cent (50 %) des actifs de la SC dans les trois prochaines années doivent être des Actifs Immobiliers Certifiés ;
- Achat d'au moins quatre-vingt-dix pour cent (90 %) d'électricité verte (couverte par des certificats/garanties d'origine) en ce qui concerne les approvisionnements du bailleur ;
- Ne pas augmenter l'exposition de la SC aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ;
- Réduction annuelle des émissions de gaz à effet de serre ;
- Réduire l'intensité de la consommation d'énergie sous le contrôle du bailleur ;
- Améliorer le confort et le bien-être des occupants des bâtiments (par le biais de certifications, d'enquêtes ou d'autres preuves, y compris par l'utilisation des certifications de bâtiments verts) ; et
- Maintenir le faible risque actuel d'implication dans des violations éthiques (par exemple, droits de l'Homme, corruption, conformité aux lois) ou dans des secteurs d'activité controversés (armes non conventionnelles, dommages environnementaux graves),

comme le précise la politique de durabilité de la Société de Gestion, disponible sur son site internet.

Conformément aux critères extra-financiers ci-dessus suivis par la Société de Gestion en ce qui concerne la SC, la SC met en œuvre à la fois une approche « *best-in-class* » (pour un maximum de quatre-vingts pour cent (80 %) des actifs de la SC) et une approche « *best-in-progress* » (pour au moins vingt pour cent (20 %) des actifs de la SC) pour améliorer la performance environnementale de son portefeuille existant :

- Les actifs de la SC classés comme actifs « *best-in-class* » ont une bonne performance extra-financière, car leur score ESG est supérieur au seuil ESG fixé par la Société de Gestion pour la SC. Ces actifs « *best-in-class* » viseront à maintenir leur performance ESG au-dessus du seuil dans le temps, voire à l'améliorer si une opportunité se présente ;
- Les actifs du SC classés comme actifs « *best-in-progress* » correspondent aux actifs dont la notation est inférieure ou égale à la notation seuil fixée pour le SC par la Société de Gestion. Chaque actif « *best-in-progress* » fera l'objet d'un plan d'amélioration sur trois ans afin de ramener sa performance ESG au niveau du seuil fixé par la Société de Gestion pour la SC ou de montrer une amélioration significative.

Il convient de noter que la SC a obtenu le « Label ISR » français en décembre 2021 et que la Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour maintenir ce label dans le temps.

3.3 Profils de risque

La SC sera principalement investie dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces investissements connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Le profil de risque de la SC correspond à des investisseurs qui souhaitent investir à long terme dans un portefeuille d'actifs à vocation principalement immobilière et financière.

3.3.1 Risques généraux

Risques de pertes en capital

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

Risques liés à la gestion discrétionnaire

La gestion pratiquée par la SC repose sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers et/ou sur la sélection des actifs immobiliers par la Société de Gestion. Il existe un risque que la SC ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les actifs immobiliers les plus performants. La valeur liquidative de la SC peut avoir une performance négative.

Risque lié à la responsabilité des Associés

La SC étant constituée sous la forme d'une société civile, la responsabilité de ses Associés est indéfinie (potentiellement au-delà des apports des Associés) et non solidaire. Il est rappelé aux

investisseurs que chaque Associé de la SC n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède et que vis-à-vis des tiers les Associés de la SC sont tenus du passif social sur leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

3.3.2 *Risques liés à la stratégie d'investissement*

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SC sont 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 exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier du secteur) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SC et par voie de conséquence sur la valeur liquidative des parts. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SC.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SC, sans que cette liste ne soit limitative :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et indexés ;
- les risques de vacance de l'immeuble lié à l'évolution du marché immobilier en cas de défaillance en fin de bail ;
- les risques techniques liés notamment aux travaux affectant la rentabilité ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ; ou
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants.

De plus, le risque de contrepartie qui est le risque de défaillance d'une contrepartie, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants conduisant à un défaut de paiement, peut entraîner une baisse de la valeur liquidative des parts de la SC. Plus particulièrement, l'insolvabilité d'un locataire pourrait avoir des incidences sur les flux financiers destinés au service de la dette pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative des parts de la SC. De manière plus générale, les départs des locataires en fin de bail ou à l'expiration des périodes contractuelles peuvent entraîner une suspension et/ou une diminution des revenus locatifs au titre des locaux concernés.

Risque de conflits d'intérêts avec le groupe Generali

Les Associés sont informés que la Société de Gestion est une filiale du Groupe Generali, dont certaines entités pourront être impliquées dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers.

Il résulte de cette situation de potentiels conflits d'intérêts dans le cadre de l'activité de gestion de la SC par la Société de Gestion. Dans ce contexte, la Société de Gestion a mis en œuvre des

procédures de gestion des conflits d'intérêts visant à gérer tout conflit d'intérêts éventuel dans l'intérêt des Associés.

Risque de non-renouvellement des baux

La SC dépend de la perception des loyers qui est liée à la conclusion des baux et au renouvellement des baux des actifs à leur échéance. La non-réalisation de ces éléments entraînerait une vacance dans les immeubles, pouvant impacter négativement la valeur de ces derniers, et déprécier la valeur liquidative des parts de la SC.

Risques liés à l'effet de levier

La SC ou ses filiales pourront avoir recours à l'endettement, notamment pour le financement de certains de leurs investissements, dans les conditions indiquées par la présente Note d'Information. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'emprunt a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SC mais également les risques de pertes, ce qui pourra induire un risque de baisse de la valeur liquidative des parts de la SC. Le recours à l'endettement expose principalement la SC au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêts. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des actifs immobiliers détenus par la SC, elle pourrait se retrouver dans l'incapacité de servir tout ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs.

Risques liés aux revenus

Les revenus devraient provenir essentiellement des loyers encaissés. Ils pourraient donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires (les gestionnaires des résidences) ou par la baisse des loyers (renégociation éventuelle) au moment du renouvellement des baux.

Risques de dépréciation des actifs immobiliers

La valeur des actifs immobiliers détenus par la SC est soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la valeur liquidative des parts de la SC.

Risques liés au terrorisme en fonction de la localisation des actifs immobiliers

La menace ou la réalisation d'attaques terroristes en région parisienne, dans des métropoles régionales, des agglomérations moyennes, ou sur le littoral urbain, proches de centre-ville ou dans des zones urbaines à proximité de commerces et de transports, aisément accessibles et offrant un environnement de qualité, ainsi que les réactions militaires économiques et politiques au terrorisme et aux hostilités à travers le monde, pourront avoir des retombées majeures sur l'économie mondiale, y compris en France. La Société de Gestion n'est pas en mesure de prédire l'importance, la sévérité ou la durée des effets d'attaques terroristes, d'hostilités ou d'événements connexes, ni de quantifier l'impact que ces événements pourront avoir sur la SC, le rendement des actifs immobiliers et la valeur liquidative des parts de la SC.

Risques de durabilité

Les risques de durabilité font référence à tout événement ou condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, lors de sa survenance, pourrait entraîner un impact négatif important réel ou potentiel sur la valeur de la SC. Conformément à l'article 6 du Règlement *Disclosure*, la Société de Gestion a identifié les événements ou conditions environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) suivants qui, s'ils se produisent, pourraient avoir un impact négatif important réel ou potentiel sur la valeur des investissements de la SC :

- environnementaux : le changement climatique et les catastrophes naturelles, qui sont les principales conséquences du changement climatique provoqué par une augmentation des températures mondiales, auront un impact direct sur les actifs immobiliers en raison de l'intensité accrue des tempêtes, y compris les cyclones tropicaux avec des vitesses de vent et des précipitations plus élevées, un risque accru d'inondations éclaircies à l'intérieur des terres, des inondations côtières plus fréquentes et une érosion côtière accrue due aux tempêtes et à l'élévation du niveau de la mer. Outre ces risques physiques, la Société de Gestion a identifié des risques de transition liés au changement climatique : adoption de nouvelles réglementations climatiques, évolution du comportement et des préférences des clients, développement et/ou expansion de biens et services à faibles émissions, risques de réputation dus à une inquiétude accrue des différents acteurs ou à des réactions négatives de ces derniers ;
- sociaux : la pollution, l'eau et les déchets, la rareté des ressources planétaires et l'utilisation illimitée de l'eau, de l'énergie, des matériaux, de la nourriture et des ressources en général, ont un impact significatif sur la durabilité environnementale et sociale globale et sur les risques économiques qui en découlent. La Société de Gestion reconnaît un risque opérationnel lié à la santé et à la sécurité des investissements de la SC qu'elle gère et donc un impact négatif sur le bien-être des employés, des locataires et de la communauté en général ;
- gouvernance : risque d'implication dans des violations éthiques (telles que les droits de l'homme, la corruption, le respect des lois) ou dans des secteurs d'activité controversés (armes non conventionnelles ou implication dans des activités causant de graves dommages environnementaux) par le biais de ses investissements et, par conséquent, le risque de réputation lié à un engagement responsable inadéquat.

Cette évaluation des risques de durabilité est intégrée aux décisions d'investissement dans le cadre de la due diligence d'acquisition de la Société de Gestion ainsi que dans le cadre du processus de due diligence opérationnelle du Conseiller. Les informations obtenues directement de l'investissement envisagé ainsi que de sources tierces sont prises en compte pour évaluation. La Société de Gestion enregistre les vérifications relatives aux risques de durabilité qu'elle effectue avant tout investissement.

Risque lié aux épidémies

Une crise sanitaire, telle qu'une pandémie mondiale, pourrait avoir des retombées majeures sur l'économie mondiale, y compris en France, et ainsi nuire à la performance des actifs détenus par la SC. À titre d'exemple, l'épidémie de COVID-19 en cours à la date de la présente Note d'Information a entraîné d'importantes perturbations de l'activité économique mondiale. L'impact d'une crise sanitaire ou d'autres épidémies ou pandémies qui pourraient survenir à l'avenir pourraient affecter l'économie mondiale d'une manière que la Société de Gestion n'est

pas en mesure de prédire. Une telle crise peut exacerber d'autres risques politiques, sociaux ou économiques préexistants. De tels risques peuvent avoir un impact négatif sur le rendement de la SC.

3.4 Garantie ou protection du capital

La SC présente un risque de perte en capital. La SC ne bénéficie d'aucune garantie ni protection du capital. Le capital investi par les Associés pourra ne pas être intégralement restitué.

3.5 Associés

La souscription aux parts de la SC est uniquement ouverte à des investisseurs professionnels français ou étrangers appartenant à une catégorie équivalente, telle que cette notion est définie aux articles L. 533-16 et D. 533-11 à D. 533-12-1 du Code monétaire et financier et ayant manifesté leur volonté de participer à la levée de capitaux de la SC.

La SC ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage, offre au public ou toute autre forme de sollicitation du public.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SC dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

4. PARTS DE LA SC

4.1 Modalités de souscription des parts

Tout investisseur potentiel souhaitant devenir un Associé de la SC devra remettre à la Société de Gestion un dossier de souscription dûment complété, conformément à l'Article 4.2 de la Note d'Information. Conformément à l'Article 3.5, seuls les investisseurs professionnels français ou étrangers appartenant à une catégorie équivalente, telle que cette notion est définie aux articles L. 533-16 et D. 533-11 à D. 533-12-1 du Code monétaire et financier, peuvent déposer un dossier de souscription auprès de la Société de Gestion.

Chaque demande de souscription (que ce soit par un Associé existant ou un tiers) de parts devra être approuvée par la Société de Gestion. La demande de souscription devra indiquer la catégorie de part souscrite.

Toute souscription de parts par un tiers qui n'est pas un Associé est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les conditions détaillées par les Statuts.

Le prix d'émission des parts (valeur de souscription) est déterminé par la Société de Gestion conformément aux dispositions des Statuts. Cette valeur de souscription pourra être majorée à titre de prime d'émission d'une commission de souscription acquise à la SC, dont le montant ne peut excéder un pour cent (1%) de la valeur de souscription des parts souscrites. La souscription ne sera pas majorée d'une commission de souscription non-acquise à la SC.

Chaque Associé doit, pour chaque part souscrite, libérer intégralement le montant nominal de la part et de l'éventuelle prime d'émission ayant vocation à amortir les frais de constitution et d'augmentation de capital éventuels, ainsi que tous frais, droits ou taxes et, à assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux Associés.

Les souscriptions pourront être effectuées en numéraire ou en nature, étant précisé que tout apport en nature (i) sera soumis à l'agrément préalable de la Société de Gestion, (ii) fera l'objet

d'un rapport par le commissaire aux apports et (iii) fera l'objet d'une valorisation indépendante par un tiers désigné par la Société de Gestion.

La Société de Gestion pourra suspendre les souscriptions de parts dans les conditions détaillées par les Statuts.

4.2 Composition du dossier de souscription

Le dossier de souscription, remis à tout investisseur potentiel préalablement à la réalisation de son investissement, est composé des documents suivants :

- la présente Note d'Information, et le cas échéant son actualisation ;
- les Statuts ;
- le bulletin de souscription ; et
- le dernier rapport annuel.

4.3 Caractéristiques des parts

La SC émet deux catégories de parts sociales ayant la même valeur nominale :

- des parts dites de distribution ayant vocation à distribuer à leurs porteurs chaque année le bénéfice distribuable de la SC ; et
- des parts dites de capitalisation ayant vocation à capitaliser la portion du bénéfice distribuable de la SC leur revenant.

Les parts de la SC sont nominatives et ne sont pas admises en Euroclear France.

Les parts de la SC sont émises conformément aux dispositions des Statuts.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement des Statuts et de son inscription sur le registre des Associés. Chaque Associé peut, à sa demande, se faire délivrer une attestation de son inscription sur le registre des Associés tenus par la Société de Gestion.

4.4 Responsabilité des Associés

La responsabilité des Associés ne pourra être engagée que si la SC a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des Associés est indéfinie (potentiellement au-delà des apports des Associés) et non solidaire. La responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SC.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus responsables des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts détenues dans la SC.

4.5 Valorisation des actifs et valeur liquidative des parts

En vue du calcul de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts de la SC, la valorisation des actifs détenus par la SC est effectuée à chaque date d'établissement de la valeur liquidative des parts de la SC, conformément à la réglementation applicable et selon les règles de valorisation détaillées par les Statuts.

La valeur liquidative de chaque catégorie de parts sera calculée toutes les deux semaines par le Délégué du calcul de la valeur liquidative, sous le contrôle de la Société de Gestion, conformément à la réglementation applicable et aux Statuts.

La Société de Gestion peut décider d'établir des valeurs liquidatives plus fréquemment lorsque cela lui apparaît nécessaire.

4.6 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de dix (10) ans minimum. Par ailleurs, la durée de vie de la SC a été fixée à sa création, le 12 août 1929, à une durée de 99 ans. Par décision en date du 8 janvier 2020, les Associés ont fixé la durée de vie de la SC à 99 ans à compter de cette date, soit jusqu'au 7 janvier 2119.

4.7 Modalités de retrait des Associés

Les Associés peuvent demander à la Société de Gestion leur retrait de la SC dans les conditions prévues aux Statuts.

La Société de Gestion pourra suspendre les rachats de parts dans les conditions détaillées par les Statuts.

La Société de Gestion pourra par ailleurs exclure un Associé dans les conditions détaillées par les Statuts.

4.8 Modalités de transfert des parts

Tout transfert de parts de la SC devra être effectué dans les conditions détaillées par les Statuts. L'attention des Associés est attirée sur le fait qu'en dehors des cas de transferts libres prévus par l'article 15.1.3 des Statuts, tout transfert de parts sera soumis à l'agrément préalable de la Société de Gestion conformément aux Statuts.

4.9 Capital variable

La SC est une société civile à capital variable.

Le capital social de la SC est variable et est susceptible de varier par les versements des Associés, l'admission de nouveaux Associés ou le retrait d'Associés.

Le capital social statutaire minimum est fixé à huit mille (8.000) euros.

Le capital social statutaire maximum est fixé à deux cents millions (200.000.000) d'euros.

5. FONCTIONNEMENT DE LA SC

5.1 Gérance de la SC

La Société de Gestion a été nommée en qualité de gérant par décision en date du 1^{er} octobre 2020 conformément aux dispositions des Statuts. Le gérant, conformément à l'article 19 des Statuts, dispose des pouvoirs les plus larges, à l'exception de ceux qui relèvent de la décision collective des Associés.

La Société de Gestion a par ailleurs été désignée en qualité de société de gestion de portefeuille de la SC, conformément à la Directive AIFM, conformément à un contrat en date du 1^{er} octobre 2020 (le **Contrat de Gestion**). La révocation de la Société de Gestion en qualité de gérant de la SC entraînera la résiliation du Contrat de Gestion.

La Société de Gestion dispose des pouvoirs les plus larges afin de prendre toute décision de toute nature relative à la gestion de la SC, en matière notamment d'investissement, de désinvestissement, de distribution et de représentation de la SC vis-à-vis des tiers, dans le respect de la réglementation applicable, des Statuts, de la présente Note d'Information et du Contrat de Gestion (et de ses éventuels avenants).

La Société de Gestion prendra toutes les mesures raisonnables pour empêcher les conflits d'intérêts, susceptibles de porter atteinte aux Associés.

La Société de Gestion s'engage à disposer à tout moment au cours de la durée de vie de la SC des ressources humaines et techniques suffisantes pour garantir une gestion adéquate de la SC.

Dans l'exercice de ses missions, la Société de Gestion se conformera aux prescriptions de vigilance et d'informations prévues au Titre VI du Livre V du Code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et les textes pris pour leur application.

Sous réserve de la réglementation applicable, la Société de Gestion peut confier tout ou partie de ses missions à un tiers sous sa seule responsabilité. L'attention des Associés est attirée sur le fait que la Société de Gestion pourra dans ce cadre confier des fonctions à des entités qui lui sont liées. À la date de la présente Note d'Information, la Société de Gestion a notamment désigné :

- **GENERALI INSURANCE ASSET MANAGEMENT S.P.A. SGR (GIAM)**, en charge de la gestion du risque de couverture de la SC, conformément au contrat de délégation conclue entre la Société de Gestion et GIAM et les dispositions de l'Article 6.8 ;
- **GENERALI REAL ESTATE S.P.A.**, ses filiales et succursales ainsi que toute entité tierce désignée par la Société de Gestion conformément à ses procédures internes (le(s) **Gestionnaire(s) Immobilier(s)**). Les Gestionnaires Immobiliers seront en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par la SC ;
- **GENERALI REAL ESTATE S.P.A.**, ses filiales et succursales ainsi que toute entité tierce désignée par la Société de Gestion conformément à ses procédures internes (le(s) **Conseiller(s)**). Les Conseillers seront en charge de conseiller la Société de Gestion sur les investissements et désinvestissements de la Poche Immobilière pouvant être réalisés par la SC, étant précisé que ces conseils ne constituent pas des conseils en investissements financiers ;
- **GENERALI INVESTMENTS PARTNERS S.P.A., SOCIETA DI GESTIONE DEL RISPARMIO (GIP SGR S.P.A)**, en charge d'assurer le référencement de la SC auprès d'assureurs ;
- **BNP PARIBAS S.A.**, en qualité de Dépositaire de la SC ;
- **BNP PARIBAS S.A.**, en qualité de Délégué du calcul de la valeur liquidative de la SC ;
- **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France SA** en qualité d'Expert Immobilier.

Ces prestataires de la SC et/ou de la Société de Gestion seront rémunérés conformément à l'Article 7 de la présente Note d'Information. Ces prestataires pourront être remplacés de façon discrétionnaire par la Société de Gestion.

5.2 Décision collective des Associés

Les décisions des Associés de la SC seront prises conformément aux articles 23 et suivants des Statuts, étant précisé que toute décision relative à la présente Note d'Information sera prise conformément à l'Article 9.1.

5.3 Comité de Suivi

Conformément aux Statuts, la SC a institué un comité en charge d'assurer le suivi et la mise en œuvre de la gestion de la SC par la Société de Gestion. Les membres du comité de suivi et les fonctions de ce dernier sont décrits dans les Statuts.

6. ACTEURS DE LA SC

6.1 Dépositaire

La SC a désigné, conformément à la décision de la Société de Gestion, aux termes d'une convention conclue en date du 3 septembre 2020 avec effet au 1^{er} octobre 2020, BNP PARIBAS S.A., société anonyme, dont le siège social est situé 16, Boulevard des Italiens 75009 Paris et l'adresse postale est 9 rue du Débarcadère 93500 Pantin, enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, en qualité de dépositaire de la SC.

Les missions dévolues au Dépositaire, conformément à la réglementation applicable, sont les suivantes :

- la conservation des actifs de la SC ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SC et de la Société de Gestion conformément à la réglementation applicable. Ce contrôle est effectué *a posteriori* et exclut tout contrôle d'opportunité ;
- le contrôle de l'inventaire des actifs de la SC ;
- le dénouement en titres et en espèces des opérations d'achat et de vente exécutées sur ordre de la Société de Gestion, ainsi que les opérations relatives à l'exercice des droits de souscription et d'attribution attachés aux investissements réalisés par la SC. Il assure tout paiement et encaissement réalisés pour le compte de la SC ;
- le suivi des flux de liquidité de la SC.

Le Dépositaire atteste, à la clôture de chaque exercice comptable de la SC (i) l'existence des actifs dont il assure la tenue de compte conservation, et (ii) des positions des autres actifs qu'il conserve telles que figurant dans l'inventaire qu'il produit.

Le Dépositaire prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Le Dépositaire agit dans l'intérêt exclusif des Associés.

Le Dépositaire n'a pas pris de disposition pour se décharger contractuellement de sa responsabilité conformément aux II et III de l'article L. 214-24-10 du Code monétaire et financier.

6.2 Commissaire aux Comptes

La SC a nommé, pour une durée de six (6) exercices, aux fonctions de Commissaire aux Comptes, la société KPMG, dont le siège social est situé à Tour Eqho, 2 avenue Gambetta – 92066 Paris La Défense, enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417.

La Société de Gestion pourvoit, le cas échéant, au renouvellement de son mandat ou à son remplacement dans les conditions prévues par les lois et règlements en vigueur.

Le Commissaire aux Comptes effectue les diligences et contrôles prévus par les lois et règlements applicables, et en particulier :

- (i) il certifie, chaque fois qu'il y a lieu, la sincérité et la régularité des comptes et vérifie la sincérité des informations contenues dans le rapport annuel de la SC ;
- (ii) il signale à l'AMF les irrégularités et inexactitudes qu'il relève dans l'accomplissement de sa mission, et notamment celles de nature à (x) constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à la SC et susceptible d'avoir des effets significatifs sur sa situation financière, son résultat ou son patrimoine, (y) porter atteinte aux conditions ou à la continuité d'exploitation de la SC ou (z) entraîner l'émission de réserves ou le refus de certification des comptes ;
- (iii) il vérifie l'information périodique fournie aux Associés par la Société de Gestion et dresse à leur intention un rapport annuel sur les comptes de la SC.

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

Il apprécie tout apport en nature et établit sous sa responsabilité un rapport relatif à son évaluation et à sa rémunération.

Il contrôle la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

6.3 Déléataire du calcul de la valeur liquidative

La SC a désigné, aux termes d'une convention conclue en date du 28 septembre 2020 avec effet au 1^{er} octobre 2020 avec BNP PARIBAS S.A., société anonyme, dont le siège social est situé 16, Boulevard des Italiens 75009 Paris et l'adresse postale est 9 rue du Débarcadère 93500 Pantin, enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, en qualité de Déléataire du calcul de la valeur liquidative de la SC.

6.4 Expert(s) Immobilier(s)

La SC a désigné, sur décision de la Société de Gestion, aux termes d'une convention conclue en date du 16 septembre 2020 avec effet au 1^{er} octobre 2020, **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France SA**, société anonyme, dont le siège social est situé Tour Opus 12, 77 Esplanade du Général de Gaulle - 4 place des Pyramides - 92081 Paris la Défense Cedex, enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574, en qualité d'Expert Immobilier en charge d'assister la Société de Gestion dans l'évaluation des actifs immobiliers détenus par la SC.

La SC pourra désigner un ou plusieurs autres Experts Immobiliers afin d'évaluer les actifs immobiliers détenus par la SC.

6.5 Gestionnaire(s) Immobilier(s)

La Société de Gestion pourra être assistée par un ou plusieurs Gestionnaire(s) Immobilier(s) en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par la SC. Le(s) Gestionnaire(s) Immobilier(s) pourront notamment assister la Société de Gestion et la SC sur les éléments suivants (sans que cette liste ne soit exhaustive) :

- établissement et suivi du business plan pour des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement au travers de la Poche Immobilière ;
- supervision des tâches confiées aux gestionnaires des actifs immobiliers sous-jacents en charge du *property management* ;
- assistance administrative dans la gestion des actifs immobiliers ;
- assistance dans la préparation du reporting.

6.6 Conseiller(s)

La Société de Gestion pourra être assistée par un ou plusieurs Conseiller(s) en charge de conseiller la Société de Gestion sur la gestion de la Poche Immobilière, étant précisé que ces conseils ne constituent pas des conseils en investissements financiers ou une délégation de gestion financière.

Ces conseils pourront notamment porter sur (sans que cette liste ne soit exhaustive) :

- la stratégie d'investissement de la SC, la répartition de son portefeuille, sa diversification ainsi que le niveau de risque de la SC ;
- les investissements et les désinvestissements pouvant être réalisés par la SC (proposition d'opportunités, revue des opportunités, modalités de réalisation des opérations...) ;
- assistance dans le suivi des investissements ;
- assistance à la sélection des tiers intervenant pour le compte de la SC...

Les Conseillers seront rémunérés directement par la Société de Gestion.

6.7 GIP

GIP sera en charge d'assurer le référencement de la SC dans des contrats d'assurance-vie auprès d'assureurs afin de permettre la souscription d'unités de compte ayant pour référence la SC.

La rémunération de GIP (ainsi que les frais de référencement y afférents) est payée par la Société de Gestion.

6.8 GIAM

Conformément aux termes du contrat de délégation conclu le 7 juillet 2022, la Société de Gestion a délégué à GIAM la gestion de la couverture de la SC, tel qu'autorisé au titre de l'Article 1.5. Afin d'éviter toute ambiguïté, cette délégation n'autorisera GIAM qu'à gérer les instruments de couverture conclus par la SC et la Société de Gestion restera, à l'exception de cette délégation, la seule entité en charge de la gestion de la SC.

6.9 Divers

La Société de Gestion peut décider de mettre fin à ces contrats dans le respect de la réglementation applicable. Dans cette hypothèse, il devra s'assurer qu'un nouveau prestataire est désigné.

La Société de Gestion n'a identifié aucun conflit d'intérêts pouvant découler des délégations mise en place par la Société de Gestion au titre du présent Article.

7. FRAIS ET COMMISSIONS DE LA SC

7.1 Honoraires annuels de gestion

Dans le cadre de ses fonctions pour le compte de la SC, la Société de Gestion percevra de la SC une rémunération annuelle hors taxes égale à zéro virgule soixante-quinze pour cent (0,75%) de l'Actif Net de la SC.

Les honoraires annuels de gestion seront payés trimestriellement par la SC à la Société de Gestion par avance au début de chaque trimestre civil (1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre).

La Société de Gestion ne percevra pas de commission de surperformance payée par la SC.

7.2 Gestion de couverture

Aux termes du contrat de délégation conclue le 7 juillet 2022, la Société de Gestion a délégué à GIAM la gestion de la couverture de la SC, tel qu'autorisé au titre de l'Article 1.5. Afin éviter toute ambiguïté, cette délégation n'autorisera GIAM qu'à gérer les instruments de couverture conclus par la SC et la Société de Gestion restera, à l'exception de cette délégation, la seule entité en charge de la gestion de la SC.

Cette gestion de couverture sera payée semestriellement par la SC à GIAM, par avance au début de chaque semestre civil (1^{er} janvier et 1^{er} juillet), pour la moitié de son montant total. Dans le cas où un terme de paiement de la gestion de couverture est payé pour une période inférieure à six mois, le montant pour cette période sera calculé pro rata temporis.

7.3 Gestion immobilière

La SC supportera des frais de gestion immobilière d'un montant annuel égal à zéro virgule vingt-huit pour cent (0,28%) de la valeur de la Poche Immobilière au titre des services d'*asset management* (i.e., les services décrits à l'Article 6.5). Ces frais pourront être réglés directement à la Société de Gestion, au(x) Gestionnaire(s) Immobilier(s) ou indirectement aux sociétés détenant les actifs immobiliers sous-jacents.

7.4 Commission de mouvement

La Société de Gestion pourra percevoir des commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage qui couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion pour rechercher et acquérir pour le compte de la SC les actifs immobiliers sous-jacents détenus par la SC (via la Poche Immobilière ou la Poche Immobilière Cotée) ou pour rechercher des acquéreurs pour ces actifs en arbitrage pour le compte de la SC.

Les commissions ainsi perçues seront égales à :

- en cas d'acquisition d'actifs immobiliers, une commission égale à un pour cent (1%) du prix d'acquisition (hors frais et hors droits) de l'actif immobilier sous-jacent acquis directement ou indirectement par la SC ; et
- en cas de cession d'actifs immobiliers, une commission égale à un pour cent (1%) de du prix de cession (hors frais et hors droits) de l'actif immobilier sous-jacent cédé directement ou indirectement par la SC.

La Société de Gestion ne percevra aucune commission de mouvement au titre de toutes opérations sur la Poche Liquide.

7.5 Rémunération du Dépositaire

La rémunération du Dépositaire est déterminée en accord avec la Société de Gestion. À la date de la présente Note d'Information, la Société de Gestion et le Dépositaire sont convenus que cette rémunération annuelle du Dépositaire s'élève à :

- zéro virgule zéro quatorze pour cent (0,014%) de l'Actif Net de la SC compris entre zéro (0) et deux cent cinquante millions (250.000.000) d'Euros ;
- zéro virgule zéro onze pour cent (0,011%) de l'Actif Net de la SC compris entre deux cent cinquante millions (250.000.000) et cinq cents millions (500.000.000) d'Euros ;
- zéro virgule zéro zéro huit pour cent (0,008%) de l'Actif Net de la SC compris entre cinq cents millions (500.000.000) et un milliard (1.000.000.000) d'Euros ; et
- zéro virgule zéro zéro six pour cent (0,006%) de l'Actif Net de la SC au-delà d'un milliard (1.000.000.000) d'Euros.

Le Dépositaire peut également facturer à la SC des rémunérations supplémentaires en lien avec ses responsabilités (en ce compris, sans que cette liste ne soit exhaustive, la facturation de frais bancaires divers, *reporting* spécifiques...), conformément aux modalités de l'accord conclu entre la Société de Gestion pour le compte de la SC et le Dépositaire.

7.6 Rémunération du Délégué du calcul de la valeur liquidative

La rémunération du Délégué du calcul de la valeur liquidative est déterminée en accord avec la Société de Gestion. À la date de la présente Note d'Information, la Société de Gestion et le Délégué du calcul de la valeur liquidative sont convenus que cette rémunération annuelle du Délégué du calcul de la valeur liquidative s'élève à :

- zéro virgule zéro dix-huit pour cent (0,018%) de l'Actif Net de la SC compris entre zéro (0) et deux cent cinquante millions (250.000.000) d'Euros ;
- zéro virgule zéro un pour cent (0,01%) de l'Actif Net de la SC compris entre deux cent cinquante millions (250.000.000) et cinq cents millions (500.000.000) d'Euros ;
- zéro virgule zéro zéro sept pour cent (0,007%) de l'Actif Net de la SC compris entre cinq cents millions (500.000.000) et un milliard (1.000.000.000) d'Euros ; et

- zéro virgule zéro zéro quatre pour cent (0,004%) de l'Actif Net de la SC au-delà d'un milliard (1.000.000.000) d'Euros.

Le Délégué du calcul de la valeur liquidative pourra facturer à la SC des rémunérations supplémentaires en lien avec ses responsabilités, conformément aux modalités de l'accord conclu entre la Société de Gestion pour le compte de la SC et le Délégué du calcul de la valeur liquidative.

7.7 Rémunération du Commissaire aux Comptes

La rémunération du Commissaire aux Comptes est déterminée en accord avec la Société de Gestion. La rémunération totale du Commissaire aux Comptes pourra notamment dépendre du nombre d'actifs détenus par la SC ainsi que de la complexité des travaux d'audit.

7.8 Rémunération de l'Expert Immobilier

La rémunération du ou des Expert(s) Immobilier(s) est déterminée en accord avec la Société de Gestion. La rémunération totale du ou des Expert(s) Immobilier(s) pourra notamment dépendre du nombre d'actifs détenus par la SC ainsi que de la complexité des travaux d'expertise.

7.9 Frais de transaction

Les frais de transaction liés aux opérations d'investissement et de désinvestissement de la SC seront supportés par la SC. Ces frais incluent notamment (sans que cette liste ne soit exhaustive) :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs par la SC, notamment en ce qui concerne la Poche Immobilière, les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs de la Poche Immobilière, notamment le prix de la construction, la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, conseils, notaires, avocats, experts et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs de la Poche Immobilière, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Les frais de transaction (hors droits et hors frais) seront limités (sauf accord contraire des Associés) à cinq pour cent (5%) de l'Actif Net de la SC par an. Les montants non-utilisés au cours d'un exercice comptable pourront être reportés sur les exercices comptables suivants.

7.10 Autres frais de gestion

La SC paiera tous les frais externes de la SC encourus dans le cadre de son administration et de son fonctionnement (auxquels il conviendra d'ajouter la TVA), y compris, et sans que cette liste ne soit limitative :

- les frais juridiques et fiscaux et comptables (autre que les Frais de transaction) ;
- les frais d'étude, d'audit et d'évaluation ;
- les frais de consultants externes ;
- les primes d'assurance ;
- les frais de contentieux ;
- les frais d'impression et frais postaux ;
- les frais liés aux opérations de couverture (*hedging*) ;
- les intérêts d'emprunt ;
- les droits et taxes de nature fiscale, et notamment des droits d'enregistrement ;
- les frais liés aux réunions des Associés et aux rapports préparés pour leur compte ;
- les frais de gestion du passif ; et
- les frais bancaires.

Pour les dépenses que la Société de Gestion aurait avancées pour le compte de la SC, elle pourra en obtenir le remboursement.

Les autres frais de gestion seront limités (sauf accord contraire des Associés) à zéro virgule un pour cent (0,1%) de l'Actif Net de la SC par an. Les montants non-utilisés au cours d'un exercice comptable pourront être reportés sur les exercices comptables suivants.

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

7.11 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier de la SC, en particulier ceux liés aux travaux sur les actifs immobiliers. La SC et ses filiales supportent essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SC :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « *property management* », l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents

- (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion du patrimoine immobilier, la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SC, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion ;
 - les frais de déplacement liés à la gestion du patrimoine immobilier (train, taxi, avion, location de véhicule).

Les frais d'exploitation immobilière seront limités (sauf accord contraire des Associés) à quinze pour cent (15%) de l'Actif Net de la SC par an. Les montants non-utilisés au cours d'un exercice comptable pourront être reportés sur les exercices comptables suivants.

8. ÉVALUATION ET COMPTABILISATION

Les actifs de la SC sont évalués à leur valeur de marché selon les règles de valorisation détaillées à l'article 16 des statuts.

9. DROIT & INFORMATION DES ASSOCIES

9.1 Consultation des Associés

Toute modification des Statuts devra être approuvée par les Associés dans les conditions prévues par les Statuts.

La présente Note d'Information pourra être modifiée par la Société de Gestion, sous réserve d'obtenir l'accord des Associés à une majorité de cinquante pour cent (50%).

En cas de consultation des Associés, la Société de Gestion adresse à chaque Associé un bulletin de vote par courrier recommandé avec accusé de réception, par télécopie ou courrier électronique avec accusé de réception du destinataire, ou par tout autre moyen équivalent. Les Associés doivent adresser leur vote à la Société de Gestion selon les modalités et délais indiqués par la Société de Gestion et, à défaut, dans les dix (10) jours ouvrés à compter de la réception du bulletin de vote. Toute absence de réponse par un Associé dans le délai imparti sera réputée être un mandat donné à la Société de Gestion afin de voter discrétionnairement à la place de l'Associé concerné.

Nonobstant ce qui précède, la Société de Gestion est autorisée à modifier les dispositions de la présente Note d'Information sans solliciter l'accord des Associés dans les cas suivants :

- (i) afin de remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une disposition incomplète, ou incompatible avec d'autres dispositions, corriger toute erreur matérielle, d'impression, sténographiques ou d'écriture à la condition expresse que les intérêts des Associés ne soient pas affectés par ces modifications de façon défavorable ;
- (ii) afin de changer la dénomination de la SC ;
- (iii) afin de prendre acte du changement de tout prestataire de la SC et/ou de la Société de Gestion ou de dénomination sociale de la Société de Gestion ;

- (iv) afin de transposer toute modification de la loi et/ou de la réglementation applicable à la SC, à la Société de Gestion ou aux Associés, en ce inclus les dispositions pertinentes du Code des assurances ; et/ou
- (v) de tenir compte de la finalisation des dispositions législatives ou réglementaires (européennes ou françaises) découlant du Règlement *Disclosure* et de la Taxinomie Européenne.

En cas de modification de la Note d'Information, la Société de Gestion communiquera la version à jour de la Note d'Information aux Associés et au Dépositaire dans le mois qui suit, selon le cas, la date de la décision des Associés ou l'entrée en vigueur de la nouvelle version de la Note d'Information.

9.2 Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

À la date d'établissement de la présente Note d'Information, et conformément à l'article 317-2, IV du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion déclare, aux fins de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SC, avoir souscrit à une assurance de responsabilité civile professionnelle adaptée au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle, conformément aux dispositions de la Directive AIFM.

Dans l'exercice de sa mission, la Société de Gestion n'est responsable que de ses fautes lourdes et de celles des tiers auxquels la Société de Gestion a décidé de sous-traiter des tâches lui incombant, étant précisé que la responsabilité de la Société de Gestion sera limitée dans ce cas aux tâches déléguées.

9.3 Intérêt des Associés

La Société de Gestion doit agir dans l'intérêt de la SC et de ses Associés.

Si la Société de Gestion devait être informée d'un conflit d'intérêts dans le cadre de la réalisation d'une opération d'investissement ou de désinvestissement, elle devra gérer ce conflit d'intérêts dans l'intérêt exclusif des Associés conformément à ses procédures internes.

Conformément à l'article 319-3 du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion s'engage à traiter équitablement chacun des Associés et s'efforcera d'avertir les Associés préalablement à la mise en œuvre de tout traitement préférentiel éventuel à l'égard d'un Associé.

9.4 Date de clôture de l'exercice

La durée de l'exercice comptable est de 12 mois. Il commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Le dernier exercice comptable se termine à la date de clôture des opérations de liquidation de la SC.

9.5 Devise

La Société de Gestion tient la comptabilité de la SC en Euros. Dans le cas où l'Euro n'aurait plus cours légal en France, la monnaie de référence de la SC sera celle de la monnaie ayant cours légal en France.

9.6 Affectation du résultat

Le résultat de la SC est affecté conformément aux dispositions des Statuts.

Conformément aux Statuts, la SC émet :

- des parts dites de distribution, qui ont vocation à distribuer chaque année à leurs porteurs la quote-part des bénéfices revenant aux parts de distribution ; et
- des parts dites de capitalisation, qui ont vocation à capitaliser chaque année la quote-part des bénéfices revenant aux parts de capitalisation.

9.7 Publication de la valeur liquidative des parts

La diffusion de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts est réalisée par la Société de Gestion.

La valeur liquidative de chaque catégorie de parts et le nombre de parts émises par catégorie par la SC constituent des informations disponibles auprès de la Société de Gestion.

9.8 Documents d'information

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

- des Statuts de la SC ;
- de la présente Note d'Information ;
- du rapport annuel ;
- des comptes annuels ;
- des rapports du Commissaire aux Comptes ;
- de tout autre document prévu par les Statuts, la présente Note d'Information ou la réglementation applicable.

Ces documents d'information peuvent être obtenus gratuitement par les Associés sur simple demande auprès de la Société de Gestion à l'adresse suivante :

**GENERALI REAL ESTATE S.p.A. Società di Gestione del Risparmio - FRENCH
BRANCH**

2, rue Pillet-Will - 75009 Paris - France

9.9 Rapport annuel

Le rapport annuel communiqué aux Associés comprend les éléments suivants :

- le rapport annuel de gestion préparé par la Société de Gestion ;
- les documents de synthèse définis par le plan comptable (dont, bilan, compte de résultat et une annexe), comportant la certification donnée par le Commissaire aux Comptes ;
- le rapport délivré par le Commissaire aux Comptes ;
- tout changement substantiel concernant les informations contenues dans la présente Note d'Information au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport ;
- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel et le nombre de bénéficiaires ;

- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la SC ; et
- informations devant être communiquées au titre de l'article 421-34, IV et V du Règlement général de l'AMF.

En complément des informations susmentionnées, la Société de Gestion mettra à disposition un *reporting* spécifique conforme (i) aux dispositions de l'article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier et (ii) au Règlement *Disclosure*, dès l'entrée en vigueur de ces exigences. Le contenu de ce *reporting* est susceptible d'évoluer en fonction de la finalisation des dispositions législatives et réglementaires (européennes ou françaises) découlant du Règlement *Disclosure*.

Le rapport annuel est préparé par la Société de Gestion au plus tard six (6) mois à compter de la fin de l'exercice financier sur lequel porte le rapport. Il est fourni aux Associés sur demande.

9.10 Informations juridiques

Concernant les investissements réalisés par la SC, il est généralement admis que les juridictions dans lesquelles la SC aura réalisé un investissement devraient reconnaître le choix de la loi française comme étant la loi applicable à la SC et (dans la mesure où la loi française serait expressément visée) à toutes conventions concernant un investissement dans une telle juridiction. Concernant les investissements réalisés au sein de l'Union Européenne cette application de la loi française s'effectuera sous les réserves et conformément aux dispositions du règlement (CEE) N° 593/2008 du Conseil en date du 17 juin 2008 relatif à la loi applicable aux obligations contractuelles (Rome 1).

9.11 Droit applicable – Contestation – Élection de domicile

La SC est soumise au droit français.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SC qui naitrait durant la vie de la SC, ou pendant sa liquidation, sera régi par la loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.

9.12 Informations complémentaires

Toute demande d'information relative à la SC peut être adressée à la Société de Gestion à l'adresse suivante :

**GENERALI REAL ESTATE S.p.A. Società di Gestione del Risparmio - FRENCH
BRANCH**
2, rue Pillet-Will - 75009 Paris - France

La politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande préalable au siège de la Société de Gestion.

Date d'édition du présent document : 7 juillet 2022.

9.13 Informations sur le développement durable

Il est fait référence aux risques de durabilité décrits à l'Article 3.3.2 ci-dessus. Les actions mises en œuvre pour intégrer les risques de durabilité dans le processus de décision d'investissement sont les suivantes :

- due diligence environnementale : toutes les acquisitions, sauf cas spécifiques, sont soumises à une due diligence sur le développement durable. L'outil d'évaluation du développement durable mesure la performance pondérée de chaque bâtiment selon les catégories suivantes : énergie, eau, déchets, matériaux, utilisation des sols et écologie, pollution, transport, santé et bien-être et gestion ;
- application de filtres éthiques : lorsqu'un acheteur, un vendeur ou un co-investisseur figure sur la " liste restreinte " des sociétés émettrices identifiées par le Groupe Generali en raison de références ESG médiocres, un processus d'escalade est nécessaire pour autoriser la poursuite des relations commerciales avec cet acheteur, ce vendeur ou ce co-investisseur.

La Société de Gestion estime que l'intégration des risques de durabilité dans le processus de décision d'investissement, le développement et la gestion ultérieurs des investissements de la SC peut avoir un effet positif matériel à long terme sur la performance de la SC. Néanmoins, cette intégration peut conduire la SC à ne pas considérer des investissements qui pourraient avoir un impact positif à court terme sur les rendements de la SC.

En outre, en raison de la nature des actifs immobiliers dans lesquels la SC est investie, les risques de durabilité identifiés par la Société de Gestion à l'Article 3.3.2 et les impacts desdits risques sur la performance de la SC peuvent varier au cours du temps et ceci, même si des activités de surveillance sont effectuées sur les investissements de la SC.

La Société de Gestion considère que la possibilité que les Risques de développement durable aient un impact financier négatif important sur le rendement de la SC reste faible.

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

Actif Brut	désigne le total des valeurs d'actifs de la SC telles que déterminées pour le calcul de l'Actif Net.
Actifs Immobiliers Certifiés	désigne les actifs immobiliers qui (i) ont une Certification de Bâtiment Durable ou (ii) doivent être construits, réaménagés ou rénovés si une Certification de Bâtiment Durable est prévue après les activités de construction, de réaménagement ou de rénovation.
Actif Net	désigne l'actif net de la SC telle que déterminée conformément aux dispositions des Statuts.
AMF	désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
Associés	désigne les associés porteurs de parts de la SC.
Certification de Bâtiment Durable	désigne une certification fournie par une organisation tierce réputée telle que LEED, DGNB, BREEAM, HQE ou d'autres entités similaires.
Commissaire aux Comptes	désigne KMPG.
Conseiller(s)	a la signification donnée à ce terme à l'Article 5.1.
Contrat de Gestion	désigne le contrat conclu entre la SC et la Société de Gestion au titre duquel la Société de Gestion est désignée en qualité de société de gestion de portefeuille de la SC.
Déléataire du calcul de la valeur liquidative	désigne BNP PARIBAS S.A..
Dépositaire	désigne BNP PARIBAS S.A..
Directive AIFM	désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.
Expert(s) Immobilier(s)	désigne CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE SA.
FIA	désigne un fonds d'investissement alternatif.
Gestionnaire(s) Immobilier(s)	a la signification donnée à ce terme à l'Article 5.1.
GIAM	désigne GENERALI INSURANCE ASSET MANAGEMENT S.P.A. SGR agréée par la Banca d'Italia, conformément à l'article 35, paragraphe 1 du décret législatif 59 du 24 février

	1998, en qualité de société de gestion de portefeuille identifiée sous le numéro 22 de la section FIA
GIP	désigne GENERALI INVESTMENTS PARTNERS S.P.A., telle que défini à l'Article 5.1.
Note d'Information	désigne la présente note d'information.
Poche Immobilière	a la signification donnée à ce terme à l'Article 1.1.
Poche Immobilière Cotée	a la signification donnée à ce terme à l'Article 1.2.
Poche Liquide	a la signification donnée à ce terme à l'Article 1.3
Règlement <i>Disclosure</i>	désigne le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant les informations relatives au développement durable dans le secteur des services financiers.
SC	désigne la Société civile à capital variable « SC GF PIERRE »
Société de Gestion	désigne GENERALI REAL ESTATE S.P.A. SOCIETA DI GESTIONE DEL RISPARMIO – French Branch (G.R.E. SGR S.p.A. – French Branch), succursale française, agréée par la <i>Banca d'Italia</i> , conformément à l'article 35, paragraphe 1 du décret législatif 59 du 24 février 1998, en qualité de société de gestion de portefeuille identifié sous le numéro 90 de la section FIA.
Statuts	désigne les statuts de la SC en date du 9 avril 2021.
Taxinomie Européenne	Désigne le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables.

ANNEXE 2 – INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8 (1), (2) ET (2 BIS) DU RÈGLEMENT *DISCLOSURE*

L'objectif de cette Annexe est de fournir aux Associés de la SC les informations qui doivent être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 8 (1), (2) et (2 bis) du Règlement *Disclosure*.

Nom du produit : GF PIERRE

Identifiant de l'entité juridique : SC GF PIERRE

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
●● <input type="checkbox"/> Oui	●○ <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> Il effectuera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> Il promeut les 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. <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> Avec un objectif social <input checked="" type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

La Société de Gestion a rédigé la présente Annexe 2 à la Note d'Information en s'alignant sur le modèle développé par l'ESMA, l'EBA, l'EIOPA et le Comité conjoint des Autorités de Surveillance Européennes pour la mise en œuvre du SFDR¹.

¹ Annexe I, Rapport final sur les projets de normes techniques réglementaires en ce qui concerne le contenu et la présentation des informations à fournir conformément à l'article 8, paragraphe 4, à l'article 9, paragraphe 6, et à l'article 11, paragraphe 5, du règlement (UE) 2019/2088.



1. Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par la SC ?

Selon le label ISR, la SC promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Réduction de l'intensité de la consommation d'énergie
- Augmentation de l'exposition aux actifs à haut rendement énergétique

Afin de parvenir à la promotion de ces caractéristiques environnementales, la Société de Gestion veille à ce que la contribution à ces caractéristiques environnementales par un actif immobilier détenu directement ou par l'intermédiaire d'un véhicule d'investissement soit prise en compte à chaque étape de son cycle d'investissement.

Ces caractéristiques environnementales et sociales sont satisfaites par la prise en compte des critères ESG au niveau du portefeuille pour tous les actifs de la SC et avant la réalisation de chaque investissement et tout au long de la période de détention par la SC. Chaque actif aura les notations ESG suivantes : (i) une notation ESG à la date d'investissement par la SC et (ii) une notation ESG mise à jour sur une base annuelle pour mesurer les améliorations des actifs. Les actions mises en œuvre par la Société de Gestion pour intégrer les risques de durabilité dans le processus de décision d'investissement de la Société de Gestion en ce qui concerne la SC sont plus amplement détaillées à l'Article 3.2.1 de la Note d'Information.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SC ?

Différents indicateurs et outils de durabilité sont utilisés pour analyser les actifs de la SC, à savoir :

- L'outil d'évaluation de durabilité de Generali Real Estate "GRESa" : la Société de Gestion effectuera une due diligence durable ("SDD") dans le cadre de la due diligence de l'investissement avant chaque acquisition directe ou indirecte par la SC d'un actif immobilier. La SDD vise à vérifier les forces, faiblesses, opportunités et menaces de l'actif immobilier et à le classer selon l'outil d'évaluation durable propre à la Société de Gestion. Cet outil mesure la performance pondérée de chaque actif immobilier en fonction des catégories suivantes : énergie, eau, déchets, matériaux, utilisation des sols et écologie, pollution, transport, santé et bien-être et gestion.
- La grille de notation (la « **Grille de Notation** »), qui permet d'attribuer un score ESG à l'actif immobilier (cet outil est conforme aux exigences du label ISR). La Grille de Notation vise à évaluer l'actif en fonction de différents indicateurs sur des sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. Dans la Grille de Notation, huit indicateurs ont été choisis comme indicateurs d'impact, conformément aux exigences du label ISR, tels que :
 - **Environnement**
 - Consommation d'énergie (kWh/m²)

- Pourcentage du portefeuille couvert par une certification de bâtiment durable
- Émissions de GES (kgCO₂eq/m²)
- Consommation d'eau (m³ /m²)
- Pourcentage d'actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique susceptibles d'avoir un impact sur les parties prenantes (voir également la section Gouvernance)
- **Social**
 - Proximité des centres de transport
 - Pourcentage de mesure et d'amélioration de la qualité des eaux intérieure
- **Governance**
 - Pourcentage de prestataires ayant signé une charte ESG
 - Pourcentage d'actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique susceptibles d'affecter les parties prenantes.

Les résultats de ces contrôles sont intégrés dans la due diligence de l'investissement à des fins d'information et pour être pris en compte avec d'autres facteurs dans le processus de décision d'investissement.

De plus, les résultats de la Grille de Notation détermineront si un actif sera classé comme :

- Actifs « *Best-in-class* » (« **BIC** ») ayant une bonne performance extra-financière. Le score ESG de l'actif est supérieur au seuil (le seuil est calculé comme le score ESG moyen des actifs sous-jacents). Ces actifs auront pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps, voire de l'améliorer si une opportunité se présente.
- Actifs « *Best-in-Progress* » (« **BIP** ») correspondant aux actifs dont la notation est inférieure à la notation seuil fixée pour la SC. Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sur 3 ans afin de ramener leur performance ESG au niveau de cette notation ou de montrer une amélioration significative.

Comme le prévoit l'article 3.2.2 de la Note d'Information, la SC vise à investir jusqu'à 80% de ses actifs en actifs BIC et un minimum de 20% de ses actifs en actifs BIP.

En outre, pour chaque actif immobilier détenu par la SC directement ou indirectement, la Société de Gestion collectera ou estimera des données sur les indicateurs PAI qui pourront être complétées par des métriques personnalisées au regard de l'actif immobilier individuel. La SC applique les métriques au cas par cas, pour chaque actif immobilier potentiel, selon leur pertinence pour cet actif immobilier. Veuillez noter que la Société de Gestion s'engage à analyser les données sur les consommations et travaille dans la mesure du possible pour s'assurer qu'un nombre croissant de locataires d'actifs immobiliers accordent l'accès à leurs données sur les consommations, mais ces données ne sont accessibles à la Société de Gestion qu'après une autorisation accordée par le locataire respectif.

Enfin, la performance qui en résulte pour les actifs immobiliers sera divulguée par le biais d'un rapport ESG (sur une base annuelle) communiqué aux Associés, conformément à la Note d'Information.

Le principe de « ne pas causer de préjudice important » (« **DNSH** ») s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui tiennent compte des critères de l'Union

européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents 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.



2. La SC prend-elle en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

La Société de Gestion estime qu'étant donné les particularités de la classe d'actifs immobiliers, le changement climatique est l'un des sujets les plus pertinents pour l'impact des décisions d'investissement prises pour la SC. La Société de Gestion évalue donc l'impact des investissements de la SC sur les facteurs de durabilité en utilisant les principales incidences négatives (« PAI ») suivantes :

- a. Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers (part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.
- b. Exposition aux actifs immobiliers non écoénergétiques (part des investissements dans des actifs immobiliers non écoénergétiques)
- c. Émissions de gaz à effet de serre
- d. Intensité de la consommation d'énergie

La Société de Gestion a décidé de le faire à travers différents critères, à savoir : SDD et Grille de Notation pour les nouveaux investissements (voir ci-dessus « Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SC? »), le Contrôle des Contreparties (voir ci-dessous « Quelle est la politique d'évaluation des bonnes pratiques de gouvernance des sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés ? »), l'analyse des données (également par le biais des Baux Verts) (voir ci-dessous), et une évaluation des risques climatiques y compris physiques (voir ci-dessous).

La Société de Gestion met en œuvre un Projet d'Analyse de Données pour lequel, dans la mesure du possible, les données de consommation des services publics existants sont collectées et centralisées sur une plateforme numérique. Pour les investissements directs, la Société de Gestion, dans la mesure du possible, proposera une nouvelle clause standard de Bail Vert à chaque fois qu'un bail avec un locataire sera re(négocié) afin d'obtenir au minimum la consommation des services publics des locataires sur une base régulière. Cela permettra à la Société de Gestion de mesurer et de prendre des mesures pour améliorer la gestion de la SC, ses actifs immobiliers et leur empreinte CO2 en étroite collaboration avec les locataires.

La Société de Gestion effectuera de temps à autre une analyse de l'impact du risque climatique physique sur le portefeuille global de la SC, y compris les actifs immobiliers de la SC, en utilisant une méthodologie développée par un prestataire spécialisé et leader sur le marché.

La Société de Gestion est impliquée dans des initiatives qui visent à limiter l'impact négatif potentiel des investissements, en particulier les impacts mesurés à l'aide du PAI présenté ci-dessus.

Plus de détails sont disponibles dans la politique de durabilité de la Société de Gestion.



Non

3. Quelle stratégie d'investissement la SC suit-elle ?

L'objectif principal de la SC est d'offrir aux Associés un taux de rendement et des perspectives de plus-values à long terme (plus de 10 ans) dans un portefeuille d'actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement (notamment par l'intermédiaire de fonds d'investissement alternatifs ou d'entités à vocation strictement immobilière) principalement constitués d'immeubles de bureaux ou mixtes, d'immeubles d'habitation, de logistique, de commerces ou d'actifs hôteliers ainsi que d'actifs immobiliers alternatifs (santé, éducation, résidences étudiantes) déjà construits ou à développer, situés en France et dans tous les États membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques favorisant les caractéristiques E/S énoncées à la Section 1 ci-dessus.

Ces critères ESG sont pris en compte par la Société de Gestion au niveau du portefeuille pour l'ensemble des actifs de la SC et avant la réalisation de chaque investissement et tout au long de la période de détention par la SC, comme cela est détaillé à l'article 3.2 de la Note d'Information.

3.1 Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SC?

La SC s'engage à :

- avoir dans son portefeuille au moins cinquante pour cent (50 %) des actifs de la SC dans les trois prochaines années qui seront des Actifs Immobiliers Certifiés ; et
- acheter au moins quatre-vingt-dix pour cent (90 %) d'électricité verte (couverte par des certificats/garanties d'origine) en ce qui concerne les approvisionnements des bailleurs.

De plus, comme mentionné dans le référentiel du label ISR, la SC démontre régulièrement que la notation ESG des actifs a été maintenue ou améliorée sur la période de détention en mettant en œuvre le processus suivant sur une base annuelle :

1. Une évaluation ESG annuelle par le biais de la Grille de Notation.
2. Pour les actifs pour lesquels l'évaluation ESG est inférieure à un certain « seuil », la formalisation d'un plan d'amélioration du plan opérationnel de l'actif qui devrait augmenter l'empreinte ESG de l'actif en question.

Veillez noter que l'évaluation ESG est basée sur une série de pondérations attribuées aux trois dimensions (c'est-à-dire l'environnement, le social et la gouvernance) et à leurs sous-domaines, conformément au cadre publié par le SRI. (label <https://www.lelabelisr.fr/quest-ce-que-lisr>).

Le pourcentage d'actifs analysés ESG dans le portefeuille de la SC est en permanence supérieur à 90% en valeur. Le maintien de l'évaluation ESG moyenne pour les actifs BIC et l'amélioration pour les actifs BIP sont régulièrement contrôlés. L'engagement

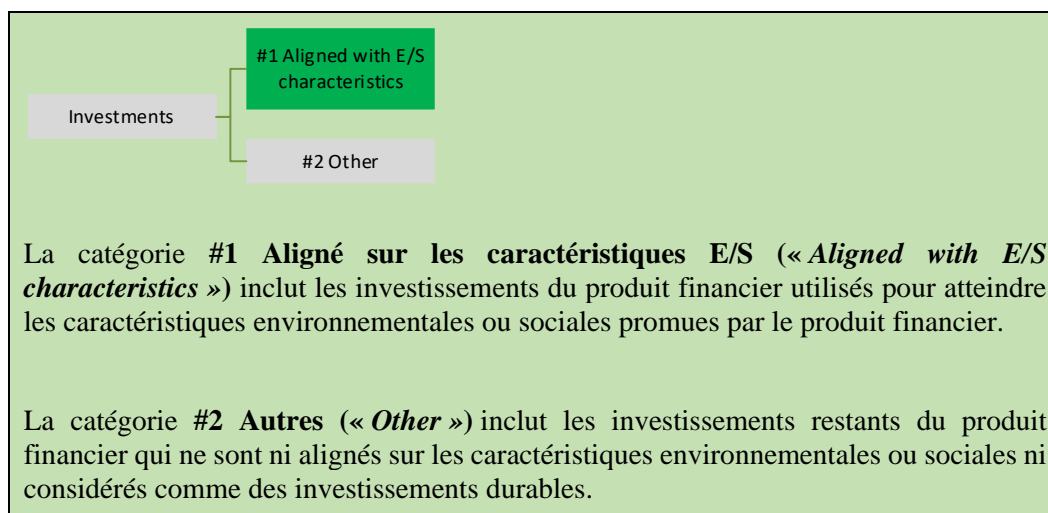
avec les principales parties prenantes est suivi et formalisé conformément à notre processus interne (veuillez également vous référer au point 3.2, b).

3.2 Quelle est la politique suivie pour évaluer les bonnes pratiques de gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

La Société de Gestion évaluera que ces entités suivent des pratiques de bonne gouvernance en utilisant les procédures suivantes :

- a. Analyser si la contrepartie (vendeur ou acheteur d'un actif immobilier ou co-investisseur dans une transaction d'acquisition ou de vente d'un actif immobilier) est impliquée dans (a) des controverses qui enfreignent potentiellement les principes du Pacte Mondial des Nations Unies (violations graves ou systématiques des droits de l'Homme et/ou des droits du travail, dommages environnementaux graves ou corruption flagrante et pots-de-vin) et/ou (b) des secteurs d'activité controversés (armement et armes violant les principes humanitaires fondamentaux, charbon) et prendre en compte les résultats de cette analyse et son impact sur l'investissement individuel dans le processus d'investissement ("Contrôle des Contreparties").
- b. Une politique d'engagement est menée avec les principales parties prenantes de la SC. Cet engagement, formalisé par la charte ESG du SC, explique aux fournisseurs/contractants son approche sur les sujets sociaux et environnementaux les plus importants, et leur explique les règles de conduite du groupe Generali dans ces domaines, et s'adresse aux Gestionnaires Immobiliers, aux gestionnaires d'installations et aux prestataires de services. L'objectif de cette charte ESG est de soutenir la mise en œuvre des lignes directrices énoncées ci-dessous, que nos parties prenantes doivent suivre.

4. Quelle est l'allocation des actifs prévue pour la SC ?



La SC vise à investir, tel que détaillé dans la Note d'Information, au moins cinquante pour cent (50%) de ses actifs dans des Actifs Immobiliers Certifiés, qui sont des investissements alignés sur les caractéristiques E/S, sans que ces investissements soient des investissements durables. De plus, la SC s'engage à acheter, sur une base agrégée, au moins quatre-vingt-dix pour cent (90 %) d'électricité verte en ce qui concerne les approvisionnements des bailleurs.

La SC peut investir dans des actifs qui ne répondent pas aux caractéristiques E/S promues par la SC (y compris, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne les investissements liquides et/ou les produits dérivés).



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

Le SC effectuera une évaluation ESG annuelle pour tous les actifs. Si l'évaluation ESG n'atteint pas le seuil minimum, un plan d'amélioration des actifs basé sur les thèmes E, S et G sera développé afin d'améliorer le score ESG.

5. Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si la SC est alignée aux caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'elle promeut ?

La SC n'a pas désigné d'indice de référence.



6. Puis-je trouver des informations plus spécifiques sur les produits en ligne ?

Des informations plus spécifiques aux produits sont disponibles sur le site web : <https://www.generalirealestate.com>