



**LF CERENICIMO +**

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER**

**« FPI »**

**REGLEMENT**

**JUILLET 2018**

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

### REGLEMENT

\*\*\*

**Nom du Fonds : LF Cerenicimo +**

**Société de gestion : La Française Real Estate Managers**

\*\*\*

Pour les besoins du présent Règlement, et sauf indication contraire, les termes en caractères gras et/ou commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée à l'annexe « Définitions » du Prospectus.

#### TITRE I - ACTIF ET PARTS

##### ARTICLE 1. PARTS DE COPROPRIETE - DECIMALISATION

Les droits des copropriétaires sont exprimés en Parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du FPI. Chaque Porteur dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du FPI proportionnel au nombre de Parts qu'il détient.

Les Parts pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion en dix millièmes dénommées fractions de Parts (les « **Fractions de Parts** »).

Les dispositions du Règlement réglant l'émission et le rachat de Parts sont applicables aux Fractions de Parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la Part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du Règlement relatives aux Parts s'appliquent aux Fractions de Parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Enfin, la Société de Gestion peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des Parts par la création de Parts nouvelles qui sont attribuées aux Porteurs en échanges des Parts anciennes.

##### ARTICLE 2. EMISSION DES PARTS

Les Parts sont émises à tout moment à la demande des Porteurs sur base de la Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscriptions.

Les souscriptions sont effectuées dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus du FPI. Ainsi, le FPI a notamment la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription, selon les modalités prévues dans les Prospectus.

Le FPI peut cesser d'émettre des Parts à titre provisoire en application du second alinéa de l'article L. 214-77 du Code monétaire et financier dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions provisoire ou définitive telles qu'un nombre maximum de Parts émises, un montant maximum d'actif atteint ou l'expiration d'une période de souscription déterminée. Ces situations objectives sont définies dans le Prospectus du FPI.

##### ARTICLE 3. RACHAT DES PARTS

Aucun rachat des Parts ne peut intervenir pendant la Période de Blocage de cinq (5) ans telle que définie dans le Prospectus.

Les Parts sont rachetées à la demande des Porteurs sur la base de la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Actions du FPI lorsque le nombre total de demandes de rachat représente plus de 2 % du nombre de Parts en circulation du FPI, dans les situations et selon la procédure décrite dans le Prospectus.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire, sauf en cas de liquidation du FPI lorsque les Porteurs ont signifié leur accord pour être remboursés en nature.

En application de l'article L. 214-77 du Code monétaire et financier, le rachat par le FPI de ses Parts peut être suspendu, à titre provisoire, par la Société de Gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Porteurs le commande.

Lorsque l'actif du FPI est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des Parts ne peut être effectué.

#### **ARTICLE 4. FORME DES PARTS**

Les Parts sont émises au nominatif pur exclusivement.

#### **ARTICLE 5. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

Chaque Porteur dispose de droits financiers et politiques proportionnels au nombre de Parts qu'il possède.

A ce titre, chaque Porteur dispose du droit :

- de percevoir des dividendes du FPI ;
- de présenter sa candidature pour être membre du Conseil de Surveillance ;
- de participer aux élections des membres du Conseil de Surveillance ;
- d'obtenir communication des documents d'information périodique relatifs au FPI dans les conditions prévues par la loi, le Prospectus et le Règlement.

En contrepartie, chaque Porteur a l'obligation de verser un montant de souscription correspondant au nombre de Parts souscrites, dans les conditions décrites dans le Prospectus.

Les droits et obligations attachés à chaque Part suivent le titre, dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une Part emporte de plein droit adhésion au Règlement et au Prospectus.

#### **ARTICLE 6. VALEUR LIQUIDATIVE**

La Valeur Liquidative des Parts, servant de base aux souscriptions et rachats des Parts du FPI, est obtenue en divisant l'actif net du FPI par le nombre de Parts émises.

Le calcul de la Valeur Liquidative des Parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le Prospectus.

## TITRE II - FONCTIONNEMENT DU FPI

### ARTICLE 7. LA SOCIETE DE GESTION

La gestion du FPI est assurée par la Société de Gestion conformément à l'orientation définie pour le FPI, à savoir La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, identifiée sous le numéro 399 922 699 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07-000038 en date du 26 juin 2007 et en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

La Société de Gestion peut prendre toute décision pour changer la stratégie d'investissement ou la politique d'investissement du FPI, dans l'intérêt des Porteurs et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables. Ces modifications peuvent être soumises à l'agrément de l'AMF.

La Société de Gestion agit en toutes circonstances dans l'intérêt exclusif des Porteurs et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres financiers détenus par le FPI.

### ARTICLE 8. LE DEPOSITAIRE

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

### ARTICLE 9. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un commissaire aux comptes est désigné pour six exercices, après accord de l'AMF, par la Société de Gestion.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'AMF tout fait ou toute décision concernant le FPI dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

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

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

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

Il atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

**ARTICLE 10. DUREE DU FPI**

La durée du FPI est de 99 ans à compter de sa constitution, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévue au présent Règlement.

**ARTICLE 11. EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Toutefois, par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création du FPI jusqu'au 31 décembre 2017.

**ARTICLE 12. LES COMPTES ET LE RAPPORT DE GESTION**

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du FPI pendant l'exercice écoulé.

Ce document est contrôlé par le commissaire aux comptes.

La Société de Gestion établit, au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du Dépositaire, l'inventaire des actifs du FPI. La Société de Gestion tient ces documents à la disposition des Porteurs dans les six mois suivant la clôture de l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit : ces documents sont soit transmis par courrier à la demande expresse des Porteurs, soit mis à leur disposition par la Société de Gestion.

**ARTICLE 13. MODALITES D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES**

La Société de Gestion arrête le résultat net de l'exercice qui est égal à la somme :

- (i) des produits relatifs aux Actifs Immobiliers, diminués du montant des frais et charges y afférents ;
- (ii) des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférents ;
- (iii) des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux points (i) et (ii) ci-dessus.

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées par :

- le résultat net de l'exercice augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession de certains actifs du FPI déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.

Le FPI procédera à une distribution des dividendes selon une fréquence trimestrielle.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 14. MONTANT MINIMAL DE L'ACTIF**

Le montant minimal de l'actif du FPI est fixé à 500 000 euros.

Si le montant de l'actif du FPI devient inférieur au montant prévu à l'alinéa précédent, la Société de Gestion prend les dispositions nécessaires pour procéder dans le délai de trente (30) jours à la fusion ou à la dissolution du FPI.

**TITRE III - CONSEIL DE SURVEILLANCE****ARTICLE 15. NOMINATION DESIGNATION - MODALITES DE L'ELECTION DES MEMBRES****15.1. Composition du Conseil de Surveillance**

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus par les Porteurs et parmi ceux-ci.

Le Conseil de Surveillance est composé de deux (2) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, dont un président élu par les membres.

**15.2. Election des membres du Conseil de Surveillance**

En vue de l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidature qu'elle publie sur son site internet ainsi que dans le document d'information périodique.

Les Porteurs répondent à cet appel à candidature sur le site internet de la Société de Gestion dans les trois (3) mois suivant sa publication. La candidature comporte les éléments permettant de justifier de l'indépendance du candidat à l'égard de la Société de Gestion des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article R. 214-43 du Code monétaire et financier.

Une personne physique ou morale ne peut exercer simultanément plus de cinq (5) mandats en qualité de membre du conseil de surveillance d'un fonds de placement immobilier. L'exercice d'un mandat est incompatible avec l'exercice de toute autre fonction susceptible de créer un conflit d'intérêts.

Les Porteurs élisent directement les membres du Conseil de Surveillance en votant par correspondance ou à distance par voie électronique.

Le droit de vote de chaque Porteur est proportionnel au nombre de Parts qu'il détient.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables à leur élection parmi les Porteurs s'étant exprimés. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de Parts ou, si les candidats en présence détiennent le même nombre de Parts, le candidat le plus âgé.

Les élections des membres du Conseil de Surveillance ont lieu au moins tous les trois (3) ans.

La durée du mandat de membre du Conseil de Surveillance est de trois (3) ans. Le mandat est renouvelable deux (2) fois.

Lorsque le nombre de candidatures ne dépasse pas le nombre de postes à pourvoir, les candidats sont nommés d'office membres du Conseil de Surveillance.

En cas de décès ou de démission d'un membre du Conseil de Surveillance conduisant à un nombre de membres inférieur au nombre prévu à l'article 15.1 ci-avant, le Conseil de Surveillance procède à une nomination à titre provisoire afin de remplacer le membre vacant jusqu'à l'échéance de son mandat. Cette nomination intervient dans un délai de trois (3) mois à compter du jour où se produit la vacance.

Sont nommés les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix à la précédente élection après ceux déjà nommés membres du Conseil de Surveillance.

Lors de la première réunion suivant l'élection ou la désignation des nouveaux membres, le Conseil de Surveillance élit son président à la majorité simple.

## **ARTICLE 16. REUNION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE - CONVOCATIONS - DELIBERATIONS**

### **16.1. Réunions du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance se réunit en France au moins deux (2) fois par exercice sur convocation de son président ou sur demande motivée d'un tiers au moins de ses membres, soit au siège social de la Société de Gestion, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les réunions du Conseil de Surveillance peuvent avoir lieu par voie de visioconférence ou de téléconférence.

Si la réunion a lieu au siège social de la Société de Gestion, celle-ci met à la disposition du Conseil de Surveillance les locaux nécessaires à la tenue de la réunion, ainsi que le personnel et les moyens techniques permettant d'assurer le secrétariat du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion assiste aux réunions du Conseil de Surveillance.

Le président fixe l'ordre du jour de la séance qui peut être complété à la demande d'un membre jusqu'à la veille de la séance.

Il est tenu un registre de présence des membres du Conseil de Surveillance.

Les rapports du Conseil de Surveillance sont approuvés à la majorité simple de ses membres.

La première réunion du Conseil de Surveillance suivant la constitution du FPI se tient au plus tard dans les douze (12) mois de l'agrément du FPI.

### **16.2. Quorum et majorité**

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Chaque membre est titulaire d'un droit de vote. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Si le Conseil de Surveillance a lieu en visioconférence ou téléconférence, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

### **16.3. Mandats de représentation**

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner, même par lettre, télécopie ou courrier électronique, mandat à un autre membre de le représenter. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du Conseil de Surveillance.

Chaque membre du Conseil de Surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, de plus de deux procurations.

## **ARTICLE 17. PROCES-VERBAUX DES REUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées dans un procès-verbal.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la législation et à la réglementation applicables.

#### **ARTICLE 18. POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance est chargé d'une mission de suivi de la gestion du FPI.

Le Conseil de Surveillance ne dispose d'aucun pouvoir de gestion et ne peut pas s'immiscer dans la gestion du FPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à la discrétion sur les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le président.

Chaque fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, le Conseil de Surveillance établit un rapport rendant compte de sa mission.

A l'occasion de l'élaboration de ses rapports, le Conseil de Surveillance peut demander toute information complémentaire à la Société de Gestion, qui est tenue de répondre par écrit dans un délai de huit (8) jours ouvrés.

Les rapports du Conseil de Surveillance sont tenus à la disposition des Porteurs au siège de la Société de Gestion et sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion. Lorsqu'un Porteur demande à recevoir un rapport sous format papier, les frais liés à son expédition sont à sa charge.

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité à raison des actes de la gestion et de leur résultat.

#### **ARTICLE 19. ALLOCATIONS ET REMUNERATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Prospectus fixe le montant maximum des sommes affectées chaque année à l'ensemble des dépenses liées au fonctionnement du Conseil de Surveillance.

A concurrence du montant ainsi fixé, ces dépenses sont prises en charge par le FPI sur la base des justificatifs transmis par le président du Conseil de Surveillance à la Société de Gestion.

### **TITRE IV - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

#### **ARTICLE 20. FUSION - SCISSION**

La Société de Gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le FPI à un autre OPCI, soit scinder le FPI en deux ou plusieurs autres FPI.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'un mois après que les Porteurs en ont été avisés.

Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de Parts détenues par chaque Porteur.

#### **ARTICLE 21. DISSOLUTION - PROROGATION**

Lorsque l'actif demeure, pendant 24 mois consécutifs, inférieur à 0,5 million d'euros, la Société de Gestion en informe l'AMF et procède à la liquidation du FPI ou à l'une des opérations mentionnées à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.



La Société de Gestion peut dissoudre par anticipation le FPI ; elle informe les Porteurs de sa décision et à partir de cette date les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La Société de Gestion procède également à la dissolution du FPI en cas de demande de rachat de la totalité des Parts, de cessation de fonction du Dépositaire, lorsqu'aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du FPI, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La Société de Gestion informe l'AMF par courrier de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à l'AMF le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un FPI peut être décidée par la Société de Gestion en accord avec le Dépositaire. Sa décision doit être prise au moins trois (3) mois avant l'expiration de la durée pour le FPI et portée à la connaissance des Porteurs et de l'AMF.

## **ARTICLE 22. LIQUIDATION**

En cas de dissolution, la Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur sous le contrôle du Dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de toute personne intéressée.

Elle est investie à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les Porteurs en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes et le Dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

## **TITRE V - CONTESTATION**

### **ARTICLE 23. COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE**

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