

# OCITY.

Real estate development

**OCITY**

**Société d'investissement à capital variable –  
Fonds d'investissement alternatif réservé**

**PROSPECTUS**

14 juin 2021 – Version 2 et 3

Les Titres de OCITY sont exclusivement réservés à des Investisseurs Éligibles qui, sur base du présent Prospectus, des Statuts et du Contrat de Souscription ont effectué leur propre évaluation d'une éventuelle prise de participation dans le Fonds (et ses Compartiments). Il appartient à chaque Investisseur d'évaluer si un investissement dans OCITY est approprié en fonction de sa situation spécifique.

OCITY n'est pas sujet à l'autorisation ou à la supervision de l'autorité luxembourgeoise de supervision du secteur financier, la Commission de Surveillance du Secteur Financier ou de quelque autre autorité luxembourgeoise.

Veillez-vous reporter à la Section 23 de ce Prospectus en matière d'investissement et de facteurs de risque.

## RÉPERTOIRE

### Siège social

25C, Boulevard Royal  
L-2449 Luxembourg  
Grand-Duché de Luxembourg

### Associé Gérant Commandité

OCITY Fund Management  
25C, Boulevard Royal  
L-2449 Luxembourg  
Grand-Duché de Luxembourg

### Membres du Conseil de Gérance de l'Associé Gérant Commandité

- M. Christophe Nadal
- M. Laurent Olmedo
- M. Frédéric Reichling

### Membres du Comité d'Investissement relatif au compartiment OCITY – OCITY I

- M. Frédéric Reichling
- M. Michael Reichling
- M. Laurent Olmedo
- M. Bernard Olmedo
- M. Michael Verschuure
- M. Timothé Fuchs
- M. Bernd von Manteuffel
- M. Christophe Nadal

### Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif (GFIA)

Fuchs Asset Management S.A.  
49 Boulevard Prince Henri  
L-1724 Luxembourg  
Grand-Duché de Luxembourg



### **Banque Dépositaire et Agent Administratif**

EFG Bank (Luxembourg) S.A.  
56, Grand Rue  
L-1660 Luxembourg  
Grand-Duché de Luxembourg

### **Cabinet de Révision Agréé**

Ernst & Young  
35E, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg  
Grand-Duché de Luxembourg

### **Conseiller juridique**

Van Campen Liem, Luxembourg  
2, rue Dicks  
L-1417 Luxembourg  
Grand-Duché de Luxembourg



## AVERTISSEMENT

Sauf indication contraire, les termes utilisés dans le présent prospectus (le **Prospectus**) et commençant par une lettre majuscule ont le sens qui leur est attribué dans la Section « Définitions » ci-dessous.

Ce Prospectus est remis à titre confidentiel à un nombre limité d'Investisseurs Éligibles pour leur permettre de disposer d'informations concernant OCITY (le **Fonds**) et ses compartiments (chacun, un **Compartiment**, ensemble, les **Compartiments**). Ce Prospectus ne pourra pas être reproduit et les informations qu'il contient ne devront pas être divulguées à des tiers. En recevant ce Prospectus, chaque investisseur potentiel accepte les conditions mentionnées ci-dessus et s'engage à restituer le Prospectus au GFIA ou à l'Associé Gérant Commandité si cet investisseur potentiel n'investit pas dans OCITY.

Toutes les déclarations d'opinion, d'intention et/ou estimations et toutes les projections, prévisions et énonciations concernant des événements futurs ou des performances possibles de OCITY figurant dans ce Prospectus reflètent l'analyse et l'interprétation des informations disponibles à la date de ce Prospectus telles qu'effectuées par l'Associé Gérant Commandité seul. Il ne peut être garanti ou assuré que ces opinions, projections, prévisions ou énonciations soient exactes ou que les objectifs de OCITY seront atteints. Les investisseurs potentiels devront décider par eux-mêmes dans quelle mesure ils peuvent se fier à ces opinions, projections, prévisions ou énonciations et l'Associé Gérant Commandité décline toute responsabilité à cet égard.

Les investisseurs potentiels doivent procéder à leur propre analyse d'un investissement dans le Fonds (et ses Compartiments – et y compris l'examen du présent Prospectus et des documents auxquels ce Prospectus renvoie) indépendamment de toute analyse faite par, et de la présence, du Fonds, de l'Associé Gérant Commandité, du GFIA, des Prestataires de Services ou de leurs administrateurs, gérants, dirigeants, associés, employés, représentants, agents et leurs Personnes Affiliées. Les investisseurs potentiels ne doivent pas interpréter le contenu du présent Prospectus ou des communications antérieures ou ultérieures du Fonds, de l'Associé Gérant Commandité, du GFIA, des Prestataires de Services ou de leurs administrateurs, gérants, dirigeants, associés, employés, représentants, agents ou leurs Personnes Affiliées respectifs comme constituant un quelconque conseil de nature financière, juridique, réglementaire, comptable ou fiscale. Ni le Fonds, ni l'Associé Gérant Commandité, ni le GFIA, ni les Prestataires de Services ni leurs administrateurs, gérants, dirigeants, associés, employés, représentants, agents ou Personnes Affiliées respectifs n'acceptent de responsabilité pour la pertinence de l'investissement par un investisseur potentiel dans le Fonds. Il est conseillé aux investisseurs potentiels d'effectuer leurs propres vérifications préalables, notamment, quant aux conséquences juridiques, économiques et fiscales d'un investissement dans OCITY.

Le texte des Statuts est essentiel pour comprendre ce Prospectus et les investisseurs potentiels doivent également lire attentivement les Statuts. En cas de contradiction entre le présent Prospectus et les Statuts, les Statuts prévaudront. Les Statuts, les Contrats de Services, le Contrat de Souscription et la documentation connexe sont décrits sommairement dans le présent Prospectus ; ces descriptions ne prétendent pas être exhaustives et chacune de ces descriptions est conditionnée dans son intégralité par référence au texte original des Statuts, des Contrats de Services, du Contrat de Souscription et de la documentation connexe, y compris leurs modifications.

Un investissement dans OCITY implique des risques liés, entre autres, à la nature des investissements réalisés par le Fonds et chacun de ses Compartiments (voir en particulier la Section 23 de la Partie Générale ainsi que chacun des Suppléments à ce Prospectus concernant les Compartiments). Les Investisseurs doivent donc avoir la volonté et les moyens financiers d'assumer ces risques. La négociabilité des Titres de OCITY étant limitée, les Investisseurs pourront avoir à assumer les risques financiers de leur investissement pendant toute la durée du Fonds et de chaque Compartiment.

Certaines des informations figurant dans le Prospectus proviennent de publications établies par des tiers. L'Associé Gérant Commandité n'assume aucune responsabilité à cet égard.

La remise du présent Prospectus, quelle que soit sa date, n'implique en aucun cas qu'il n'est intervenu aucun changement dans les affaires du Fonds ou de tout Compartiment depuis la date du présent Prospectus. L'Associé Gérant Commandité se réserve le droit de modifier les modalités de l'offre et des Titres décrits dans le présent Prospectus. Le présent Prospectus peut être mis à jour et modifié par un supplément, auquel cas le présent Prospectus sera lu et interprété conjointement avec

ce supplément. Le présent Prospectus sera mis à jour conformément à la loi luxembourgeoise ou, le cas échéant, à la Directive AIFM et ses mesures de transposition et d'exécution.

Personne n'a été autorisé à donner des informations ou à faire des déclarations concernant le Fonds, les Compartiments ou l'offre de Titres en dehors des informations contenues dans le présent Prospectus, et si de telles informations ou déclarations ont été données ou faites, il convient de ne pas les considérer comme fiables ou comme ayant été autorisées par l'Associé Gérant Commandité, le Fonds, le GFIA ou un Prestataire de Services.

L'Associé Gérant Commandité a pris toutes les mesures raisonnables pour veiller à ce que les informations contenues dans le présent Prospectus soient exactes à tous égards importants à la date de l'émission du présent Prospectus (ou à toute autre date indiquée dans celui-ci). En dehors de ce qui est décrit ci-dessus, ni l'Associé Gérant Commandité, ni le Fonds, ni le GFIA ne sont tenus de mettre à jour le présent Prospectus.

### **Compétence judiciaire, droit applicable et reconnaissance et exécution des décisions**

Les Investisseurs s'engageront vis-à-vis du Fonds et de l'Associé Gérant Commandité conformément aux termes du Contrat de Souscription. Les droits et obligations des Investisseurs sont tels que prévus dans ce Prospectus, les Statuts et le Contrat de Souscription et seront gouvernés par le droit du Grand-Duché de Luxembourg. Les Investisseurs n'acquièrent, par l'investissement dans le Fonds et la souscription aux Titres, aucun droit direct sur les actifs et investissement du Fonds. Le Règlement (UE) n 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (tel qu'il peut être modifié de temps à autre) est directement applicable au Grand-Duché de Luxembourg. En outre, le Grand-Duché de Luxembourg a également adhéré à un certain nombre de traités internationaux et de conventions internationales concernant la compétence judiciaire et la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale et, en l'absence d'un règlement de l'UE, ou un traité ou convention, les cours et tribunaux luxembourgeois peuvent, sous certaines conditions, prononcer l'*exequatur* (l'exécution) d'un jugement étranger à Luxembourg. Les Investisseurs n'ont aucun droit de recours contractuel direct contre les Prestataires de Services.

Finalement, le Fonds, l'Associé Gérant Commandité, la Banque Dépositaire et le GFIA sont en droit (mais n'ont pas, sous réserve de disposition légale ou réglementaire contraire, l'obligation) de se soumettre et d'accepter la compétence de tribunaux étrangers pour statuer sur d'éventuels litiges relatifs au Fonds, en particulier, dans le cadre de litiges impliquant un ou plusieurs Investisseurs et devant les cours et tribunaux du pays de résidence de ces Investisseurs.

### **Restrictions à la commercialisation des Titres**

#### *Investisseurs Éligibles*

Nonobstant toute disposition contraire du présent Prospectus, les Titres sont strictement réservés à la souscription par des Investisseurs Éligibles et ni le Fonds, ni l'Associé Gérant Commandité n'accepteront que des Titres soient émis ou transférés à des investisseurs qui ne sont pas des Investisseurs Éligibles. Le Fonds peut procéder au rachat forcé et sans délais de tous Titres qui seraient émis ou transférés à des investisseurs qui ne sont pas des Investisseurs Éligibles.

#### *Général*

La distribution du présent Prospectus et le placement privé de Titres peuvent être soumis à certaines restrictions légales ou réglementaires dans certaines juridictions et le présent Prospectus ne constitue pas, et ne peut pas être utilisé pour, ou dans le cadre d'une offre ou une sollicitation par quiconque dans une juridiction où cette offre ou sollicitation n'est pas autorisée, ou à une Personne à laquelle il est illégal de faire une telle offre ou sollicitation. Sous réserve de ce qui est dit ci-après, ni l'Associé Gérant Commandité, ni le GFIA n'ont pris et ne prendront aucune mesure qui permettrait une offre publique de Titres ou la possession ou distribution de ces informations dans une juridiction où il est nécessaire de prendre de telles mesures. Il appartient donc à la ou aux Personne(s) qui souhaitent faire une demande de souscription de Titres en vertu du présent Prospectus de s'assurer qu'elles comprennent et observent l'ensemble de la législation et de la réglementation

applicables dans les juridictions concernées. Les investisseurs potentiels doivent également s'assurer qu'ils connaissent les prescriptions légales applicables, de même que les règles de contrôle des changes et les impôts et taxes applicables dans le pays dont ils sont ressortissants ou résidents ou bien où ils sont domiciliés.

#### *Règlement Prospectus – États Membres de l'Espace Économique Européen (EEE)*

Des restrictions de vente additionnelles peuvent s'appliquer dans tout État Membre de l'EEE particulier. Concernant chaque État Membre de l'EEE, ni l'Associé Gérant Commandité, ni le GFIA ni aucun Distributeur ne peut effectuer d'offre portant sur des Titres dans l'État Membre de l'EEE concerné, sous réserve qu'une offre au public des Titres dans l'État Membre de l'EEE concerné est possible :

- (a) à tout moment à une personne morale qui est un investisseur qualifié au sens du Règlement Prospectus ;
- (b) à tout moment à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus), sous réserve du consentement préalable de Distributeur concerné ou des agents de placement nommés par l'Associé Gérant Commandité et, le cas échéant, le GFIA, pour une telle offre ; ou
- (c) à tout moment dans des circonstances entrant dans le champ d'application des paragraphes (2) et suivants de l'article 1<sup>er</sup> du Règlement Prospectus,

étant entendu qu'aucune offre de Titres dans les circonstances mentionnées aux paragraphes (a) à (c) ci-dessus qui requerrait la publication par le Fonds, l'Associé Gérant Commandité ou tout Distributeur d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du Règlement Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 23 du Règlement Prospectus ne sera effectuée.

Pour les besoins de cette disposition, l'expression offre de Titres au public relative à tout Titre dans tout État Membre de l'EEE concerné signifie la communication sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit d'informations suffisantes sur les conditions de l'offre et sur les Titres à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider ou non d'acheter ou de souscrire ces Titres conformément au Règlement Prospectus.

#### *Directive AIFM – commercialisation à des Investisseurs Professionnels*

Le Fonds (et chaque Compartiment) est un FIA luxembourgeois géré par Fuchs Asset Management S.A. en tant que GFIA au sens de l'article 4.1(a) de la Loi AIFM. Le GFIA peut donc (faire) commercialiser auprès d'Investisseurs Professionnels les Titres dans les États Membres de l'EEE conformément à l'article 32 de la Directive AIFM. Une liste des pays de l'EEE dans lesquels les Titres peuvent être commercialisées à des Investisseurs Professionnels conformément à l'article 32 de la Directive AIFM est disponible sur demande au GFIA.

#### **États-Unis d'Amérique**

Aucun Titre ne sera proposé à des Ressortissants Américains. Pour les besoins du présent Prospectus, le terme Ressortissant Américain désigne notamment, mais pas exclusivement, toute personne, y compris une société de personnes, une société de capitaux, une société à responsabilité limitée ou entité similaire, qui est citoyenne ou résidente des États-Unis d'Amérique ou qui est organisée ou constituée en vertu des lois des États-Unis d'Amérique ou se qualifie de « ressortissant américain » ou « personne américaine » au sens du US Securities Act ou de « personne américaine déterminée » (specified US Person) au sens de FATCA, (un **Ressortissant Américain**). La décision de proposer des Titres à un Ressortissant Américain relèvera de la seule discrétion de l'Associé Gérant Commandité et de l'Agent Administratif. Ces restrictions s'appliquent également à tout Transfert réalisé ultérieurement aux États-Unis ou au profit d'un Ressortissant Américain. Les Titres ne seront pas offerts, vendus, transférés ou transmis, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique ni dans ses territoires ou possessions ou à toute « U.S. PERSON » tel que défini dans la rule 902(k) des réglementations de la U.S. Securities and Exchange Commission.

Les Titres offerts conformément au présent Prospectus n'ont pas fait l'objet d'enregistrement en vertu du *U.S. Securities Act* de 1933 et le Fonds n'est pas enregistré en vertu du *U.S. Investment Company Act* de 1940.

En souscrivant à tout Titre, l'Investisseur et/ou toute personne agissant pour le compte de l'Investisseur déclare que le bénéficiaire économique n'est pas un Ressortissant Américain.

Tout Associé qui deviendrait un Ressortissant Américain pourra être soumis à des retenues d'impôt à la source ainsi qu'à une obligation de déclaration fiscale aux Etats-Unis.

### Règles FINRA 5130 et 5131

Le Fonds peut soit souscrire dans des classes de parts/actions de fonds cibles susceptibles de participer à l'attribution de titres américains nouvellement introduits en bourses (**US IPO**) soit participer directement aux US IPO. La Financial Industry Regulatory Authority **FINRA**, conformément aux règles FINRA 5130 et 5131 (les **Règles**), a établi des interdictions relatives à l'éligibilité de certaines personnes à participer à l'attribution d'US IPO lorsque le(s) bénéficiaire(s) économique(s) de tels comptes sont des professionnels de services financiers (incluant, entre autres, un propriétaire ou un employé d'une entreprise membre de la FINRA ou le gestionnaire d'un membre FINRA) (une "personne restreinte"), ou un dirigeant exécutif ou administrateur d'une société américaine ou non qui peuvent potentiellement faire des affaires avec des membres FINRA (une "personne couverte"). En conséquence, les investisseurs considérés comme personnes restreintes ou couvertes au sens des Règles ne sont pas éligibles aux investissements dans le Fonds. En cas de doutes quant à son statut, l'investisseur doit requérir l'avis de son conseiller juridique.

### Protection des données

Certaines données personnelles des Investisseurs, de leurs bénéficiaires économiques ou de personnes physiques liées à ces personnes (y compris, notamment, le nom, l'adresse et le montant investi de chaque Investisseur) peuvent être collectées, enregistrées, stockées, adaptées, transférées ou traitées de toute autre manière et utilisées par le Fonds, l'Associé Gérant Commandité, l'Agent Administratif, les Prestataires de Services, les intermédiaires financiers des Investisseurs et d'autres tiers intervenant dans la relation d'affaires. Le Fonds et l'Associé Gérant Commandité ont préparé une politique de protection des données qui est jointe au Contrat de Souscription et conforme au règlement 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (**RGPD**) (la **Politique de Protection des Données**). Par la souscription de Titres, chaque Investisseur approuve le traitement des données personnelles concernées tel que décrit dans la Politique de Protection des Données.

### DIC

Conformément au Règlement 1286/2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance ( **PRIIPS**), le Fonds est dans l'obligation d'émettre un « document d'information clé » (**DIC**) à tout investisseur potentiel qui n'est pas un Investisseur Professionnel et qui est résident dans un État Membre de l'EEE. Tout DIC qui serait ainsi produit peut être obtenu au siège social du Fonds ou sur demande à l'Associé Gérant Commandité ou au GFIA.

## TABLE DES MATIÈRES

PAGE

<b>DÉFINITIONS</b> .....	<b>8</b>
<b>PARTIE GÉNÉRALE</b> .....	<b>16</b>
1. <b>INFORMATIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>16</b>
2. <b>DURÉE DU FONDS ET DES COMPARTIMENTS</b> .....	<b>17</b>
3. <b>OBJECTIF, POLITIQUE ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT</b> .....	<b>17</b>
4. <b>GESTION ET ADMINISTRATION</b> .....	<b>20</b>
5. <b>ACTIONS – OBLIGATIONS – JOURS DE SOUSCRIPTION – PRIX D'ÉMISSION</b> .....	<b>22</b>
6. <b>POLITIQUE DE DISTRIBUTION</b> .....	<b>24</b>
7. <b>RACHATS</b> .....	<b>25</b>
8. <b>PARTICIPATION À LA CRÉATION DE VALEUR – PRODUIT DE LIQUIDATION</b> .....	<b>27</b>
9. <b>CONVERSION DE TITRES</b> .....	<b>27</b>
10. <b>RESTRICTIONS AUX TRANSFERTS</b> .....	<b>28</b>
11. <b>RESTRICTION À LA DÉTENTION DE TITRES</b> .....	<b>29</b>
12. <b>LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME</b> .....	<b>30</b>
13. <b>CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE</b> .....	<b>31</b>
14. <b>SUSPENSION TEMPORAIRE DU CALCUL DE LA VNI</b> .....	<b>34</b>
15. <b>RÉSERVE</b> .....	<b>34</b>
16. <b>FRAIS ET CHARGES</b> .....	<b>35</b>
17. <b>ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b> .....	<b>37</b>
18. <b>EXERCICE COMPTABLE ET RAPPORTS FINANCIERS – TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS</b> .....	<b>38</b>
19. <b>INFORMATIONS CONFIDENTIELLES</b> .....	<b>41</b>
20. <b>INDEMNISATION</b> .....	<b>43</b>
21. <b>DISSOLUTION/LIQUIDATION</b> .....	<b>44</b>
22. <b>RÉGIME FISCAL</b> .....	<b>45</b>
23. <b>FACTEURS DE RISQUE</b> .....	<b>47</b>
24. <b>MODIFICATION DE CE PROSPECTUS</b> .....	<b>54</b>
<b>SUPPLÉMENT 1 – OCITY – OCITY 1</b> .....	<b>55</b>
1. <b>OBJECTIF ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT</b> .....	<b>55</b>
2. <b>ÉVALUATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ</b> .....	<b>57</b>
3. <b>RESTRICTIONS D'INVESTISSEMENT</b> .....	<b>57</b>
4. <b>DURÉE DU COMPARTIMENT</b> .....	<b>58</b>
5. <b>COMITÉ D'INVESTISSEMENT</b> .....	<b>58</b>
6. <b>CATÉGORIES</b> .....	<b>60</b>
7. <b>PÉRIODE D'INVESTISSEMENT</b> .....	<b>64</b>
8. <b>POLITIQUE DE DISTRIBUTION</b> .....	<b>64</b>
9. <b>RACHATS</b> .....	<b>65</b>
10. <b>COMMISSIONS ET FRAIS</b> .....	<b>66</b>



## DÉFINITIONS

Les termes et définitions ci-après s'appliquent à tout le Prospectus, à moins que le contexte n'exige un autre sens.

<b>Actifs</b>	signifie tout ou partie des actifs du Fonds.
<b>Actifs Liquides</b>	signifie des liquidités ou équivalent, incluant entre autres et sans limitations, des investissements dans des parts de fonds monétaires, des avoirs bancaires à court terme, ainsi que des instruments du marché monétaire négociés régulièrement et dont l'échéance résiduelle ne dépasse pas 12 mois, bons du trésor et obligations émises par des pays membres de l'OCDE ou leurs autorités locales ou par des institutions supranationales et des organisations de l'UE, des obligations admises à la cote officielle d'un marché boursier ou échangées sur un marché réglementé, émises par des émetteurs de premier rang et ayant une liquidité supérieure, pour autant que ces Actifs bénéficient d'une notation de crédit de minimum A3/A- ou une notation de crédit similaire par une agence de notation de crédit tierce (telle que Moody's, S&P et Fitch).
<b>Action A</b>	a la signification donnée à la section 5.2(a)(i) de la Partie Générale.
<b>Action C</b>	a la signification donnée à la section 5.2(a)(ii) de la Partie Générale.
<b>Action AGC</b>	désigne une action émise à l'Associé Gérant Commandité en cette qualité conformément à la section 5.2(a)(iii) de la Partie Générale.
<b>Actionnaire</b>	désigne un détenteur d'Actions repris au registre des Actionnaires.
<b>Actionnaire(s) Fondateur(s)</b>	désigne le ou les Actionnaire(s) présent(s) à la constitution du Fonds. Il est prévu que les Actions émises à (aux) l'Actionnaire(s) Fondateur(s) (à l'exclusion de l'Associé Gérant Commandité) lors de la constitution du Fonds seront, suite aux premières souscriptions d'Actions par un (des) investisseur(s) tiers, automatiquement transférées à cet ou ces investisseur(s) contre le paiement du Prix d'Émission de ces Actions qui sera alors remboursé à (aux) l'Actionnaire(s) Fondateur(s) concerné(s) ou rachetées à (aux) l'Actionnaire(s) Fondateur(s) au Prix d'Émission de ces Actions, tel que déterminé par l'Associé Gérant Commandité conformément aux termes de ce Prospectus.
<b>Actions</b>	désigne les actions du Fonds qui peuvent être émises par tout Compartiment en vertu des Statuts et de ce Prospectus.
<b>Agent Administratif</b>	désigne EFG Bank (Luxembourg) S.A., en cette qualité, ou toute autre entité nommée en qualité d'agent d'administration centrale et d'agent de transfert et de registre du Fonds.
<b>Assemblée Générale</b>	signifie l'assemblée générale des Actionnaires du Fonds.
<b>Associé Gérant Commandité</b>	désigne OCITY Fund Management en tant qu'associé gérant commandité du Fonds.
<b>Banque Dépositaire</b>	désigne EFG Bank (Luxembourg) S.A., en cette qualité, ou toute autre entité nommée en qualité de banque dépositaire du Fonds.
<b>Cabinet de Révision Agréé</b>	désigne Ernst & Young ou tout autre cabinet de réviseurs d'entreprises agréés nommé par le Fonds.

<b>Catégorie d'Actions, Catégorie d'Obligations ou Catégorie</b>	désigne une catégorie d'Actions ou, suivant le contexte, une catégorie d'Obligations au sens de la Loi de 1915.
<b>Carried Interest</b>	a la signification donnée dans le Supplément concerné.
<b>Charges Opérationnelles</b>	a la signification donnée à la section 16.1 de la Partie Générale.
<b>Commission d'Acquisition</b>	a la signification donnée à la section 16.3 de la Partie Générale.
<b>Commission de Cession</b>	a la signification donnée à la section 16.4 de la Partie Générale
<b>Commission de Distribution</b>	a la signification donnée à la section 4.3(b) de la Partie Générale.
<b>Commission de Financement</b>	a la signification donnée à la section 16.1 de la Partie Générale.
<b>Commission de Gestion</b>	désigne, pour chaque Compartiment, le montant annuel perçu par l'Associé Gérant Commandité (et, le cas échéant, toute autre Personne ayant droit à tout ou partie de cette Commission de Gestion), tel que plus amplement décrit dans le Supplément concerné.
<b>Comité d'Investissement</b>	désigne, au sein de chaque Compartiment ayant un comité d'investissement, le comité d'investissement de ce Compartiment, avec la composition, les droits et fonctions tels que décrits dans le Supplément du Compartiment concerné.
<b>Compartiment</b>	désigne tout compartiment du Fonds établi conformément aux Statuts et décrit en détail dans ce Prospectus. Toute référence à un Compartiment inclura, sauf interprétation contraire imposée par le contexte, la référence à un ou plusieurs Véhicules Intermédiaires à travers lesquels le Compartiment en question a effectué des investissements.
<b>Compartiment Initial</b>	désigne le Compartiment OCITY – OCITY 1.
<b>Conseil de Gérance</b>	désigne le conseil de gérance de l'Associé Gérant Commandité.
<b>Contrat d'AIFM</b>	désigne le contrat de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif conclu entre le Fonds et le GFIA par lequel, entres autres, le GFIA est désigné comme gestionnaire de fonds d'investissement alternatif externe du Fonds, en charge de la gestion de portefeuille et de la gestion des risques pour le compte du Fonds.
<b>Contrat de Banque Dépositaire</b>	désigne le contrat de dépositaire conclu entre la Banque Dépositaire, le GFIA et le Fonds tel que pouvant être modifié par accord entre les parties.
<b>Contrat d'Administration Centrale</b>	désigne le contrat d'administration centrale conclu entre l'Agent Administratif et le Fonds, tel que pouvant être modifié par accord entre les parties.
<b>Contrats de Services</b>	désigne le Contrat d'AIFM, Contrat de Banque Dépositaire, le Contrat d'Administration Centrale, et tout autre contrat entre le Fonds et tout autre Prestataire de Service.
<b>Contrat de Souscription</b>	désigne le contrat de souscription devant être signé par tout Investisseur potentiel et en vertu duquel, après acceptation par le Fonds, l'Investisseur souscrit des Titres dans un Compartiment identifié dans le contrat en question et accepte d'en payer le prix.
<b>CRS</b>	signifie <i>Common Reporting Standard</i> , la norme commune de déclaration (NCD ou CRS) et de diligence raisonnable en matière d'échange automatique de renseignements relatifs aux comptes financiers élaborée par l'OCDE et incorporée dans la directive européenne 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui

	concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal. Ces dispositions sont transposées en droit luxembourgeois par la loi du 18 décembre 2015. Les dispositions de ce régime, ainsi que toute loi, disposition ou tout règlement luxembourgeois(es) ou étranger(ère)s pris(es) en application du dispositif prévu par la Directive susmentionnée seront désignées ci-après par la « <b>Législation CRS</b> ».
<b>CSSF</b>	désigne la Commission de Surveillance du Secteur Financier, l'autorité de surveillance luxembourgeoise pour le secteur financier.
<b>Date Comptable</b>	signifie le 31 décembre de chaque année, et pour la première fois, le 31 décembre 2021. Pour le dernier Exercice Comptable du Fonds, la Date Comptable est le jour de clôture de la liquidation du Fonds et pour le dernier Exercice Comptable, le jour de clôture de la liquidation du Fonds.
<b>Date d'Évaluation</b>	a la signification donnée à la section 13.1(b) de la Partie Générale.
<b>Date de Fin de Période de Rachat</b>	a la signification donnée à la section 7.1(b)(ii) de la Partie Générale.
<b>Date de Maturité</b>	a la signification qui lui est donnée dans le Supplément correspondant.
<b>Date de Rachat</b>	a la signification donnée à la section 7.1(e) de la Partie Générale.
<b>Décision Extraordinaire des Actionnaires</b>	signifie une résolution de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions requises pour la modification des Statuts, étant entendu que toute Décision Extraordinaire des Actionnaires est soumise à l'accord de l'Associé Gérant Commandité.
<b>Délais Maximum de Rachat</b>	a la signification qui lui est donnée dans le Supplément correspondant.
<b>Demande de Rachat</b>	signifie une demande écrite adressée par un Investisseur à l'Associé Gérant Commandité et l'Agent Administratif pour obtenir le rachat de tout ou partie de ses Titres, conformément et sous réserve des termes de ce Prospectus et, en particulier, de la section 7.1 de la Partie Générale. Une Demande de Rachat relative à des Obligations est une demande de remboursement anticipé de ces Obligations.
<b>Dernier Jour de Souscription</b>	désigne, relativement à chaque Compartiment ou, le cas échéant à chaque Catégorie, la date à laquelle l'Associé Gérant Commandité décide que plus aucune souscription dans ce Compartiment ou Catégorie ne sera admise, tel que plus amplement décrit dans chaque Supplément.
<b>Devise de Référence</b>	désigne, à l'égard d'un Compartiment ou d'une Catégorie, la devise de référence d'un Compartiment ou d'une Catégorie, tel que précisé dans le Supplément du Compartiment concerné, étant entendu que si un Supplément ne le précise pas, la Devise de Référence sera l'euro. La Devise de Référence du Fonds est l'euro.
<b>Directive AIFM</b>	signifie la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.
<b>Directive MiFID</b>	signifie la Directive 2014/65/UE du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers.
<b>Distributeur</b>	désigne tout coordinateur de la distribution, distributeur ou apporteur d'affaires du Fonds ou d'un Compartiment nommé par l'Associé Gérant Commandité sous réserve de l'accomplissement des formalités de due diligence par le GFIA.
<b>Durée</b>	a, pour chaque Compartiment, la signification donnée dans le Supplément concerné.

<b>EEE</b>	signifie Espace Economique Européen.
<b>Exercice Comptable</b>	signifie une période se terminant à une Date Comptable (y compris cette date) et commençant le lendemain de la Date Comptable précédente, ou, pour le premier Exercice Comptable, le jour de la constitution du Fonds.
<b>FATCA</b>	signifie le <i>foreign account tax compliance act</i> des Etats Unis et ses modalités d'application, en ce compris l'accord intergouvernemental du 28 mars 2014 dit « IGA Modèle I » entre les Etats-Unis d'Amérique et le Luxembourg et la loi FATCA du 24 juillet 2015 (telle que modifiée) et toute référence à la « Législation FATCA » est une référence aux dispositions de ce régime, ainsi que toute loi, disposition ou tout règlement luxembourgeois(es) ou étranger(ère)s pris(es) en application de ce dispositif.
<b>FIA</b>	signifie un fonds d'investissement alternatif au sens de l'article 4.1(a) de la Directive AIFM.
<b>FIAR</b>	signifie fonds d'investissement alternatif réservé.
<b>Fonds</b>	désigne OCITY.
<b>Frais de Constitution</b>	a la signification donnée à la section 16.11(a) de la Partie Générale.
<b>Frais de Fonctionnement</b>	a la signification donnée à la section 16.9 de la Partie Générale.
<b>Frais de Sortie</b>	a la signification donnée à la section 7.1(h) de la Partie Générale.
<b>Frais de Transactions Non Réalisées</b>	a la signification donnée à la section 16.9 de la Partie Générale.
<b>Gérant</b>	signifie un membre du Conseil de Gérance.
<b>GFIA</b>	signifie Fuchs Asset Management S.A. en sa qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif au sens de l'article 4.1(a) de la Loi AIFM conformément au Contrat d'AIFM.
<b>Informations Confidentielles</b>	a la signification donnée à la section 19.1(a) de la Partie Générale.
<b>INREV</b>	désigne l' <i>European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles</i> .
<b>Intérêt Préférentiel</b>	a la signification qui lui est donnée dans le Supplément correspondant.
<b>Investissement</b>	signifie tout investissement d'un Compartiment qui est en ligne avec l'objectif, la stratégie et les restrictions d'investissement applicables à ce Compartiment.
<b>Investisseur</b>	signifie un détenteur de Titres.
<b>Investisseur Averti</b>	désigne tout investisseur averti au sens de l'article 2 de la Loi de 2016. Il y a trois catégories d'Investisseurs Avertis : les Investisseurs Professionnels, les Investisseurs Institutionnels et les Investisseurs Expérimentés. Les Gérants et autres personnes qui interviennent dans la gestion du Fonds sont considérés comme étant des Investisseurs Avertis pour les besoins de l'article 2 de la Loi de 2016.
<b>Investisseur Éligible</b>	signifie tout investisseur (i) qui est un Investisseurs Averti tel que défini par l'article 2 de la Loi de 2016 et (ii) qui n'est pas une Personne Non Éligible.
<b>Investisseur Expérimenté</b>	désigne tout investisseur qui (a) a confirmé par écrit son adhésion au statut d'Investisseur Averti et (b) soit (i) investit un minimum de 125.000 EUR dans le Fonds, soit (ii) bénéficie

	d'une attestation de la part d'un établissement de crédit, d'un autre professionnel du secteur financier soumis à des règles de conduites conformes à la Directive MiFID, d'une société de gestion au sens de la Directive 2009/65/CE ou d'un gestionnaire de fonds d'investissement alternatif au sens de la Directive AIFM, certifiant son expertise, son expérience et sa connaissance pour apprécier de manière adéquate un placement dans le Fonds.
<b>Investisseur Institutionnel</b>	désigne un investisseur institutionnel au sens de la loi luxembourgeoise.
<b>Investisseur Professionnel</b>	signifie un investisseur considéré comme un client professionnel ou susceptible d'être traité, sur demande, comme un client professionnel, au sens de l'annexe II de la Directive MiFID.
<b>Jour de Souscription</b>	signifie tout Jour Ouvrable au cours duquel des souscriptions peuvent être acceptées dans un Compartiment et relativement à une Catégorie, le cas échéant, par le biais de la contresignature pour le compte du Fonds de Contrats de Souscription valides et complétés, conformément aux termes de chaque Supplément et des Contrats de Souscription concernés.
<b>Jour Ouvrable</b>	désigne tout jour au cours duquel les banques sont généralement ouvertes aux transactions en Allemagne et au Luxembourg pendant toute la journée (à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés).
<b>JV Partner</b>	a la signification donnée à la section 3.1(e)(i) de la Partie Générale.
<b>JV Véhicule</b>	a la signification donnée à la section 3.1(e)(i) de la Partie Générale.
<b>Loi de 2013</b>	désigne la loi luxembourgeoise modifiée du 12 juillet 2013 relative aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.
<b>Loi de 2016</b>	désigne la loi luxembourgeoise modifiée du 23 juillet 2016 relative aux FIARs.
<b>Loi de 1915</b>	désigne la loi luxembourgeoise modifiée du 10 août 1915 relative aux sociétés commerciales.
<b>Montant Minimal de Souscription</b>	désigne le montant prévu dans le Supplément concerné comme étant le montant minimal total de souscription qu'un souscripteur doit payer dans une Catégorie dans le Compartiment concerné, étant entendu que l'Associé Gérant Commandité peut renoncer à sa discrétion à l'application de ce montant.
<b>Montant Total Souscrit</b>	désigne le montant total correspondant au Prix d'Émission correspondant multiplié par le nombre d'Actions ou d'Obligations auxquelles un Investisseur a souscrit dans un Compartiment.
<b>Obligataire</b>	désigne un détenteur d'Obligations.
<b>Obligation</b>	désigne une obligation émise par le Fonds, pour le compte d'un Compartiment, de temps à autres conformément aux termes de ce Prospectus et du Contrat de Souscription applicable à ces obligations et dont les termes et conditions sont telles que décrites dans ce Prospectus (et le Contrat de Souscription).
<b>OCDE</b>	désigne l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques.
<b>Partie Générale</b>	désigne la partie générale de ce Prospectus applicable à tous les Compartiments du Fonds, sauf dispositions contraires dans un ou plusieurs Suppléments.
<b>Personne</b>	désigne toute personne physique, personne morale, ou <i>partnership</i> ou toute autre organisation, association, trust ou autre entité.

<b>Personne Affiliée</b>	désigne, par rapport à la Personne concernée, (i) toute Personne contrôlant, contrôlée par ou sous contrôle commun avec cette Personne, ou (ii) tout holding personnel ou familial qui est géré et/ou conseillé par la Personne concernée, par un de ses bénéficiaires effectifs, ou par toute Personne contrôlant, contrôlée ou sous contrôle commun avec la Personne concernée ou (iii) tout autre type de société ou entité dont la Personne concernée est le bénéficiaire effectif ou (iv) tout bénéficiaire effectif de la Personne concernée, étant entendu que toute référence à une Personne Affiliée du GFIA ou de l'Associé Gérant Commandité exclut le Fonds, tout Véhicule Intermédiaire et tout Investissement.
<b>Personne Indemnisée</b>	a la signification donnée à la section 20 de la Partie Générale.
<b>Personne Non-Éligible</b>	a la signification donnée à la section 11(a)(iii) de la Partie Générale.
<b>Période d'Investissement</b>	a la signification donnée, pour chaque Compartiment, dans le Supplément concerné.
<b>Période de Rachat</b>	a la signification donnée à la section 7.1(a) de la Partie Générale.
<b>Politique de Distribution</b>	a la signification donnée à la section 6.3 de la Partie Générale.
<b>Premier Jour de Souscription</b>	désigne la date à laquelle le premier investisseur (autre qu'un Actionnaire Fondateur) est admis dans un Compartiment, ou le cas échéant, dans une Catégorie, via l'acceptation de son Contrat de Souscription.
<b>Prestataires de Service</b>	signifie le GFIA, la Banque Dépositaire, l'Agent Administratif, le Cabinet de Révision Agréé, tout Distributeur, et toute autre Personne qui fournit des services au Fonds.
<b>Prix d'Émission</b>	signifie le prix d'émission des Titres (correspondant, sauf indication contraire dans un Supplément, à la valeur nominale de ces Obligations) dans un Compartiment tel que prévu dans le Supplément de ce Compartiment, étant entendu qu'en l'absence d'un Prix d'Émission dans un Supplément, le Prix d'Émission de tous les Titres émis dans ce Compartiment sera de mille (1.000) euro.
<b>Prix de Rachat</b>	a la signification donnée dans la section 7.1(h) de la Partie Générale.
<b>Produits Distribuables</b>	a la signification donnée dans la section 6.2 de la Partie Générale.
<b>Produit Net</b>	désigne la contrepartie reçue en numéraire et/ou en nature par un Compartiment au titre de la cession ou du remboursement de tout ou partie d'un investissement diminué de tous les frais encourus par le Fonds, pour le compte de ce Compartiment, dans le cadre de la cession ou distribution en nature de tout ou partie de l'investissement.
<b>Prospectus</b>	signifie ce prospectus.
<b>Rapport Annuel</b>	a la signification donnée à la section 18.2 de la Partie Générale.
<b>Rapport Semestriel</b>	a la signification donnée à la section 18.3 de la Partie Générale.
<b>RCSL</b>	signifie le Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg.
<b>Règlement 2015/2365</b>	signifie le Règlement (UE) 2015/2365 du Parlement européen et du Conseil relatif à la transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation et modifiant le règlement (UE) N° 648/2012.
<b>Règlement de Niveau II</b>	signifie le règlement délégué (UE) No 231/2013 du 19 décembre 2012 complétant la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les dérogations, les conditions générales d'exercice, les dépositaires, l'effet de levier, la transparence et la surveillance.

<b>Règlement Prospectus</b>	signifie le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.
<b>Règlement SFDR</b>	signifie le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.
<b>RESA</b>	désigne le Recueil Électronique des Sociétés et Associations.
<b>Réserve</b>	a la signification donnée à la section 15(a) de la Partie Générale.
<b>SCA</b>	signifie société en commandite par actions.
<b>Seuil de Rachat</b>	a signification donnée dans chaque Supplément.
<b>SICAV</b>	signifie société d'investissement à capital variable.
<b>Société de Portefeuille</b>	signifie toute société, tout <i>partnership</i> ou toute autre entité, quel que soit son lieu d'établissement, d'immatriculation ou de résidence dans laquelle le Fonds, pour un ou plusieurs Compartiments, envisage d'effectuer ou détient, directement ou par l'intermédiaire d'un ou de plusieurs Véhicules d'Investissement, un investissement.
<b>Structure Liée</b>	désigne une structure d'investissement autre que le Fonds ou un Compartiment gérée ou conseillée par l'Associé Gérant Commandité ou par une Personne Affiliée à l'Associé Gérant Commandité.
<b>Supplément</b>	désigne chaque supplément de ce Prospectus décrivant les caractéristiques spécifiques d'un Compartiment.
<b>Titres</b>	désigne toutes les Actions et Obligations émises par le Fonds, dans chaque Compartiment concerné.
<b>Titres (dénomination de la Catégorie – par ex. A, B, etc.)</b>	désigne toutes les Actions et Obligations émises par le Fonds dans une Catégorie donnée telle que définie ou décrite dans ce Prospectus.
<b>Titre Éligible au Rachat</b>	la signification donnée à la section 7.1(a) de la Partie Générale.
<b>Transfert</b>	désigne le transfert de propriété des Titres, sous quelque forme que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit limitative, par cession, apport, échange, transmission universelle de patrimoine, attribution en nature d'actifs, réalisation contractuelle ou judiciaire d'une sûreté telle qu'un gage, un nantissement ou une donation.
<b>TRI</b>	signifie taux de rendement annualisé.
<b>UE</b>	signifie l'Union Européenne.
<b>Valeur Fixe de Rachat</b>	a la signification qui lui est donnée dans le Supplément concerné.
<b>VBI ou Valeur Brute d'Inventaire</b>	correspond à la somme de la VNI du Fonds ou, le cas échéant, d'un Compartiment, des dettes envers les établissements de crédit, des avances en compte courant, des dettes bancaires et financières des participations détenues directement et indirectement par le Fonds dans les Sociétés de Portefeuille, des autres engagements financiers ayant un caractère de financement et de la valeur implicite des dettes financières des droits réels

	détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur les immeubles.
<b>Véhicule de Co-Investissement</b>	a la signification donnée à la section 3.1(e)(ii) de la Partie Générale.
<b>Véhicule Intermédiaire</b>	<p>désigne une entité détenue (directement ou indirectement) par un ou plusieurs Compartiment(s) afin de structurer la détention d'un investissement par ce(s) Compartiment(s), étant entendu que tout Véhicule Intermédiaire doit :</p> <p>(a) être soit (i) détenu majoritairement (directement ou indirectement) par le Fonds de sorte que le Fonds soit en mesure de révoquer et de nommer les membres de l'organe de gestion de ce Véhicule Intermédiaire au besoin) soit (ii) contrôlé par l'Associé Gérant Commandité (lorsque ce Véhicule Intermédiaire est détenu par le Fonds conjointement avec des Structures Liées) de sorte que le Fonds ou l'Associé Gérant Commandité soient en mesure de révoquer et de nommer les membres de l'organe de gestion de ce Véhicule Intermédiaire au besoin) ;</p> <p>(b) être en principe soumis à une révision comptable ou un audit externe par une entité affiliée du Cabinet de Révision Agréé (ou, le cas échéant, par un expert-comptable ou un réviseur d'entreprises local dûment habilité), étant entendu que si un Véhicule Intermédiaire n'est pas lui-même soumis à révision comptable ou audit externe, le Cabinet de Révision Agréé procédera aux vérifications et procédures sur les données comptables relatives à ce Véhicule Intermédiaire qu'il jugera utiles dans le contexte de son mandat de révision des comptes annuels du Fonds.</p>
<b>Violation Passive</b>	a la signification donnée à la section 3.7 de la Partie Générale.
<b>VNI ou Valeur Nette d'Inventaire</b>	désigne la valeur nette d'inventaire du Fonds, de tout Compartiment ou, selon le contexte, de la Catégorie de Titres concernée de ce Compartiment, telle que déterminée en vertu de ce Prospectus et des Statuts.

## PARTIE GÉNÉRALE

Cette Partie Générale s'applique à tous les Compartiments. Les caractéristiques spécifiques de chaque Compartiment, de chaque Catégorie de Titres sont décrites dans les Suppléments, le cas échéant. Chaque Supplément peut, sous réserve d'indication contraire dans cette Partie Générale, déroger aux termes de cette Partie Générale

### 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### 1.1 Forme juridique – régime réglementaire du Fonds

- (a) Le Fonds est un FIAR organisé sous la forme d'une SCA à compartiments multiples soumise à la Loi de 2016, à la Loi de 1915 (pour autant qu'il n'y est pas dérogé par la Loi de 2016) et aux Statuts. Le Fonds est un FIA pour les besoins de la Directive AIFM et son GFIA au sens de l'article 5.1(a) de la Directive AIFM est le GFIA.
- (b) Le Fonds a été constitué le 7 octobre 2020 et est enregistré auprès du RCSL sous le numéro B247898. Une SCA est établie par :
  - (i) un ou plusieurs actionnaire(s), indéfiniment et solidairement responsable(s) des engagements sociaux ; ensemble avec
  - (ii) un ou plusieurs actionnaire(s) qui n'engage(nt) qu'une mise déterminée.
- (c) L'actionnaire indéfiniment et solidairement responsable des engagements sociaux avec le Fonds est l'Associé Gérant Commandité. L'Associé Gérant Commandité est également le gérant statutaire unique du Fonds au sens de l'article 600-5 de la Loi de 1915.
- (d) Le capital social du Fonds est à tout moment égal à la valeur de son actif net et est égal à la somme des actifs nets de tous les Compartiments convertis en euro sur la base des derniers cours de change connus.
- (e) Le capital minimum du Fonds est de 1.250.000 euros. Ce minimum doit être atteint dans les douze mois qui suivent la constitution du Fonds. Le capital initial du Fonds était de trente-trois mille (33.000) euros, représenté par trente-deux (32) Actions A et une (1) Action AGC, toutes entièrement libérées et sans valeur nominale.
- (f) Les variations du capital social se font de plein droit et sans les mesures de publicité et d'inscription au RCSL prévues pour les augmentations et diminutions de capital des SCA.

#### 1.2 Compartiments

- (a) Le Fonds est une société à compartiments multiples. Un portefeuille individuel d'actifs est maintenu pour chaque Compartiment et investi conformément aux objectifs et à la politique d'investissement applicables à ce Compartiment. Les objectifs, la politique et les autres caractéristiques spécifiques de chaque Compartiment sont précisés dans le Supplément relatif à chaque Compartiment.
- (b) Le Fonds est une entité juridique unique. Cependant, conformément à l'article 49(5) de la Loi de 2016, les droits des Actionnaires et créanciers (incluant les Obligataires) relatifs à un Compartiment ou découlant de la création, du fonctionnement et de la liquidation d'un Compartiment sont limités aux actifs de ce Compartiment. Les actifs d'un Compartiment sont exclusivement dédiés à la satisfaction des droits des Actionnaires ou Obligataires relatifs à ce

Compartiment et des droits des créanciers dont les créances sont nées à l'occasion de la création, du fonctionnement ou de la liquidation de ce Compartiment, excluant toute responsabilité conjointe entre les Compartiments.

- (c) Chaque Compartiment est traité comme une entité séparée et opère de manière indépendante, chaque portefeuille d'actifs étant investi dans l'intérêt exclusif de ce Compartiment. Une souscription d'Actions d'un Compartiment déterminé ne donne au détenteur de ces Actions aucun droit sur un autre Compartiment.
- (d) Le capital du Fonds peut comprendre différentes Catégories de Titres créées et investies, sauf disposition contraire dans un Supplément, de manière commune au sein d'un Compartiment, mais soumises à différentes structures de frais et de distributions, viser différents investisseurs éligibles, et avoir des devises ou d'autres caractéristiques spécifiques. Une Valeur Nette d'Inventaire par Action et par Obligation pouvant varier selon ces différents facteurs sera calculée pour chaque Catégorie d'Actions et chaque Catégorie d'Obligations.
- (e) L'Associé Gérant Commandité peut décider d'émettre des Obligations dans des Catégories successives, chacune ayant sa propre maturité et donnant droit à son propre coupon tel que déterminé à la discrétion de l'Associé Gérant Commandité au moment où la Catégorie d'Obligations est émise sous réserve des termes prévus dans le Supplément concerné.
- (f) Sous réserve des termes de ce Prospectus, l'Associé Gérant Commandité peut à tout moment créer des Catégories d'Actions ou d'Obligations supplémentaires dont les caractéristiques peuvent être différentes des Catégorie d'Actions ou d'Obligations existantes et des Compartiments supplémentaires dont les objectifs d'investissement peuvent être différents de ceux des Compartiments existants. Ce Prospectus sera mis à jour si nécessaire pour refléter la création de nouveaux Compartiments ou de nouvelles Catégorie de Titres.
- (g) Le Fonds se compose actuellement du seul Compartiment OCITY – OCITY 1, soit le Compartiment Initial.
- (h) Les Titres sont exclusivement réservés à des Investisseurs Éligibles. La possibilité de souscrire à des Titres dans certains Compartiments ou certaines Catégories de Titres peut être restreinte par d'autres critères que le fait d'être un Investisseur Éligible, rendant donc leur souscription inaccessible à d'autres Investisseurs Éligibles.

## 2. DURÉE DU FONDS ET DES COMPARTIMENTS

- (a) Le Fonds est établi pour une période indéterminée, étant entendu que le Fonds sera toutefois mis automatiquement en liquidation lors de la mise en liquidation d'un Compartiment si aucun autre Compartiment n'est actif à ce moment. Le Fonds peut en outre être mis en liquidation dans les cas suivants :
  - (i) sur Décision Extraordinaire des Actionnaires, étant entendu que toute Décision Extraordinaire des Actionnaires est soumise à l'accord de l'Associé Gérant Commandité ;
  - (ii) dans les cas prévu à la section 21.1 de cette Partie Générale.
- (b) Les Compartiments peuvent être établis pour une durée indéterminée ou déterminée, auquel cas ils seront automatiquement mis en liquidation à l'issue du terme du Compartiment dans les conditions, et sous réserve des extensions possibles, décrites dans le Supplément concerné.

## 3. OBJECTIF, POLITIQUE ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### 3.1 Politique et stratégie d'investissement

- (a) La politique d'investissement et les restrictions applicables à chaque Compartiment sont décrites pour chaque Compartiment dans le Supplément correspondant.

- (b) Le Fonds peut investir (directement ou indirectement) dans tout type d'actifs qui sont éligibles conformément à la Loi de 2016.
- (c) Chaque Compartiment peut avoir recours à l'emprunt directement ou par l'intermédiaire d'un Véhicule Intermédiaire à quelque fin que ce soit, sous réserve des restrictions spécifiques prévues dans chaque Supplément.
- (d) Le Fonds peut investir via un ou plusieurs Véhicules Intermédiaires, en ce compris, le cas échéant, conjointement avec une ou plusieurs Structures Liées contrôlées, gérées ou conseillées par l'Associé Gérant Commandité ou toute Personne Affiliée. Pour les besoins de l'application des restrictions d'investissement prévues dans la section suivante, les Véhicules Intermédiaires seront considérés comme transparents.
- (e) Chaque Compartiment peut également investir conjointement avec :
  - (i) un ou plusieurs "*joint venture partners*" (**JV Partners**) qui peuvent faire valoir une expertise technique, financière ou autre dans un segment particulier de l'immobilier via un ou plusieurs véhicules de co-investissement (chacun, un **JV Véhicule**) et, lorsque le Fonds conclut un accord de ce type, l'Associé Gérant Commandité s'efforcera de négocier des droits en matière de gouvernance du JV Véhicule ou des droits de sortie à la mesure de son investissement au vu des circonstances afin de protéger les intérêts du Compartiment en question et de ses Investisseurs ;
  - (ii) un ou plusieurs co-investisseurs (en ce compris des Actionnaires, des Obligataires, l'Associé Gérant Commandité ou des Personnes Affiliées de l'Associé Gérant Commandité ou contrôlées, gérées ou conseillées par ces personnes) via un ou plusieurs véhicules de co-investissement (chacun un **Véhicule de Co-Investissement**) qui peut, le cas échéant, être géré ou contrôlé par l'Associé Gérant Commandité ou ses Personnes Affiliées, sous réserve des dispositions de la section 18.8 de cette Partie Générale.
- (f) Chaque Compartiment est autorisé à donner des sûretés ou octroyer des garanties sur ses propres actifs afin de garantir ses propres obligations ou sur les actifs de ses Véhicules Intermédiaires afin de garantir les obligations du Compartiment ou de ce Véhicule Intermédiaire, notamment dans le cadre de ses opérations d'investissement et de désinvestissement.

### 3.2 SFDR – Risques en matière de durabilité

Conformément au Règlement SFDR, le GFIA attire l'attention des investisseurs sur le fait qu'il analyse et évalue les potentiels risques en matière de durabilité au sens du Règlement SFDR dans le cadre des procédures inhérentes aux décisions d'investissements relatives aux investissements réalisés par les Compartiments, et a intégré des telles analyses dans ses procédures et politiques internes. Ces analyses sont réalisées par l'équipe en charge de la gestion de portefeuille au moment de l'élaboration de la politique et de la stratégie de chaque Compartiment et, par la suite, si ces risques sont pertinents, de façon continue lorsque des investissements sont réalisés. Si de tels risques sont pertinents, l'équipe en charge de la gestion des risques effectue une analyse régulière de ces risques dans le cadre de l'accomplissement de ses fonctions.

### 3.3 Évaluation des risques en matière de durabilité

Dans le cadre de son analyse effectuée conformément à la section 3.2 ci-dessus, le GFIA considère que, sauf indication contraire dans un Supplément d'un Compartiment concerné, les investissements réalisés par les Compartiments ne sont pas susceptibles d'être affectés par des risques en matière de durabilité et que ces risques ne sont pas pertinents dans le cadre de la politique des Compartiments, c'est-à-dire que si ces risques surviennent, ils ne seront pas susceptibles d'entraîner des incidences négatives sur le rendement des Compartiments plus importantes que tout autre risque de marché ou risques externes. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'il est difficile d'évaluer avec certitude s'il existe ou non des risques en matière de durabilité inhérents aux investissements réalisés, ou les conséquences probables de ces risques et/ou de déterminer une probabilité de survenance de ces risques.

### 3.4 Critère européen en matière d'activités économiques durables

Sauf indication contraire dans un Supplément d'un Compartiment concerné, pour les besoins des articles 8 et 9 du Règlement SFDR et l'article 7 du 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 et modifiant le Règlement SFDR, l'Associé Gérant Commandité et le GFIA considèrent qu'au vu des objectifs et de la politique d'investissement du Fonds, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

### 3.5 Principales incidences négatives en matière de durabilité

Sauf indication contraire dans un Supplément d'un Compartiment concerné, le GFIA considère qu'une prise en compte extensive des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans le cadre de ses procédures et stratégies d'investissement mises en place pour les besoins de la gestion des Compartiments serait susceptible de fragiliser l'objectif d'obtenir le meilleur rendement en fonction du risque, en excluant certaines opportunités d'investissement, et ainsi serait susceptible d'amener le GFIA à ignorer certaines opportunités d'investissements offrant des possibilités de rendement attractif en fonction du risque. Par conséquent, la procédure d'investissement n'est pas principalement guidée par la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité et le GFIA est susceptible de prendre des certaines décisions d'investissements malgré de telles incidences négatives potentielles.

### 3.6 Restrictions d'investissement

- (a) Le Fonds se conforme au principe de diversification des risques et respectera les règles de diversifications suivantes :
- (i) à la fin de la Période d'Investissement concernée, la valeur d'aucun des actifs d'un Compartiment déterminée conformément à la section 13 ne pourra représenter plus de 30% de la VBI de ce Compartiment;
  - (ii) les Compartiments investiront en principe dans différentes classes d'actifs en immobilier, tels que l'immobilier commercial, de bureaux, hôtellerie, santé et résidentiel.
- (b) Aucun Compartiment ne s'engagera dans des transactions de ventes à découvert, ni dans le cadre de transactions constitutives d'opérations de financement sur titres ou dans des contrats d'échange sur rendement global au sens du Règlement 2015/2365. En revanche, l'usage de ces instruments (hors usage de contrats d'échange sur rendement global au sens du Règlement 2015/2365) est autorisé à titre accessoire ou connexe, c'est-à-dire dans le cadre de la gestion via des bons de souscriptions d'actions ou des warrants, ou encore pour des motifs de couverture.

### 3.7 Violation Passive

Si une restriction d'investissement est enfreinte pour une raison autre que l'acquisition, la vente ou l'achat d'un placement, y compris l'éventualité dans laquelle une restriction d'investissement est enfreinte en raison d'une augmentation ou d'une diminution de la valeur de l'investissement (une **Violation Passive**), le GFIA, en consultation avec l'Associé Gérant Commandité, tentera de corriger la Violation Passive, mais uniquement s'il considère, raisonnablement, que cela sert au mieux les intérêts du Fonds. En outre, il ne s'engagera dans aucun nouveau placement susceptible d'aggraver la Violation Passive. De même, les restrictions d'investissement ne seront pas considérées comme activement violées consécutivement au transfert d'un placement pendant la phase de liquidation du Fonds. Pour éviter tout doute, les restrictions d'investissement d'un Compartiment ne s'appliquent pas durant la période de réalisation du portefeuille d'un Compartiment (et ne seront pas enfreintes si elles sont

dépassées durant cette période en raison uniquement de la vente des actifs de ce Compartiment durant cette période).

#### 4. GESTION ET ADMINISTRATION

##### 4.1 L'Associé Gérant Commandité et ses Gérants

- (a) OCITY Fund Management est l'associé commandité et seul gérant statutaire du Fonds (**L'Associé Gérant Commandité**). OCITY Fund Management, est une société de droit luxembourgeois, formée sous la forme d'une société à responsabilité limitée dotée d'un capital social de 12.000 euros (douze mille euros). Les statuts de l'Associé Gérant Commandité ont été publiés au RCSL le 21 octobre 2020 et l'Associé Gérant Commandité est enregistré sous le numéro B247887. L'Associé Gérant Commandité est chargé de la mise en œuvre de la politique et des objectifs d'investissement du Fonds et des Compartiments, de la gestion et de l'administration du Fonds. L'Associé Gérant Commandité gèrera les actifs du Fonds conformément aux Statuts et aux dispositions du présent Prospectus au bénéfice exclusif et dans le meilleur intérêt des Investisseurs. Pour ce faire, l'Associé Gérant Commandité peut avoir recours à des prestataires de services auxquels il peut déléguer ses fonctions.
- (b) L'Associé Gérant Commandité est le seul actionnaire gérant commandité du Fonds et est personnellement et solidairement responsable avec le Fonds de tous les passifs qui ne peuvent pas être honorés à partir des actifs du Fonds.
- (c) Le Fonds émettra au moins une **Action AGC** réservée à l'Associé Gérant Commandité dans chaque Compartiment, avec les caractéristiques prévues à la section 5.2(a)(iii) de cette Partie Générale.
- (d) Le Conseil de Gérance de l'Associé Gérant Commandité se compose des membres suivants :
- (i) M. Christophe Nadal ;
  - (ii) M. Laurent Olmedo ; et
  - (iii) M. Frédéric Reichling.
- (e) Les membres du Conseil de Gérance sont nommés par les actionnaires de l'Associé Gérant Commandité et la composition du Conseil de Gérance peut être modifiée par ses actionnaires sans l'accord préalable des Investisseurs. Les membres du Conseil de Gérance peuvent être rémunérés sur les actifs de l'Associé Gérant Commandité et sont des Personnes Indemnisées.

##### 4.2 GFIA

- (a) Fuchs Asset Management S.A. est le gestionnaire de fonds d'investissement alternatif du Fonds conformément à l'article 4.1 de la Loi AIFM et aux termes d'un contrat de gestion avec le Fonds (le **Contrat d'AIFM**).
- (b) En sa qualité de GFIA, Fuchs Asset Management S.A. sera en charge de (a) la gestion de portefeuille du Fonds et des Compartiments ; (b) la gestion des risques, et (c) d'assister l'Agent Administratif pour l'évaluation des actifs du Fonds et des Compartiments. Le GFIA se conformera à l'ensemble des obligations qui lui sont imposées, notamment, par la Loi de 2013 et par (les dispositions applicables de transposition de) la Directive AIFM et ses mesures de transposition et d'exécution et, en particulier, le Règlement de Niveau II. L'Associé Gérant Commandité peut avoir recours aux services d'un ou plusieurs Distributeurs dans le cadre de la commercialisation des Titres. Le GFIA procédera, le cas échéant, à toute notification utile ou requise afin que les Titres puissent être commercialisées par le Distributeur conformément au prescrit de l'article 32 de la Directive AIFM à des Investisseurs Professionnels ou, le cas échéant, conformément à l'article 43 de la Directive AIFM à des Investisseurs Éligibles.

- (c) Conformément au Contrat d'AIFM, et sans préjudice de ses obligations légales et réglementaires, le GFIA sera, notamment, en charge de :
- (i) l'identification, l'évaluation, la sélection et l'exécution des investissements et désinvestissements des Compartiments dans les limites prévues par ce Prospectus. Le GFIA exercera également les droits de vote éventuellement liés aux investissements réalisés pour le compte des Compartiments ; et
  - (ii) la mise en place et le maintien d'un système de gestion des risques pertinents pour la stratégie du Fonds conformément à l'article 15 de la Directive AIFM et aux articles 38 à 42 du Règlement de Niveau II.
- (d) Le capital social du GFIA est, à la date du présent Prospectus, de 700.000 euros et ses fonds propres sont en adéquation avec la réglementation luxembourgeoise applicable. Le GFIA assure sa conformité avec les exigences de l'article 9.7 de la Directive AIFM par le biais d'une couverture d'assurance responsabilité civile, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

#### 4.3 Distributeurs

- (a) L'Associé Gérant Commandité, peut nommer un ou plusieurs Distributeurs en charge de placer les Titres des Compartiments auprès d'Investisseurs Éligibles et de mettre en contact les investisseurs potentiels et l'Associé Gérant Commandité.
- (b) Les frais de distribution et de gestion des souscriptions seront le cas échéant perçus par l' Associé Gérant Commandité (pour paiement des Distributeurs concernés) sur base du Prix d'Émission à un taux tel que décrit au sein du Supplément relatif au Compartiment concerné (la **Commission de Distribution**) étant précisé que, sauf disposition contraire dans ce Supplément, cette Commission de Distribution sera payée par le Compartiment concerné à la réception du Prix de d'Émission des Titres concernés et sera portée au bilan du Compartiment comme une charge constituant un coût d'acquisition immobilisé qui sera amorti à partir de la date du Dernier Jour de Souscription jusqu'au Terme tel que prévu dans le Supplément.
- (c) L'Associé Gérant Commandité peut, pour le compte du Fonds, et en accord avec tout Distributeur, décider de procéder au paiement de tout ou partie de la Commission de Distribution due à un Distributeur via émission de Titres, conformément à la loi luxembourgeoise.

#### 4.4 Banque Dépositaire

- (a) EFG Bank (Luxembourg), S.A. (**EFG**), une société anonyme luxembourgeoise ayant son siège 56, Grand Rue, L-1660, Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et inscrite au RCSL sous le numéro B 113375, a été désignée comme dépositaire du Fonds aux termes du Contrat de Banque Dépositaire conclut pour une durée indéterminée entre le Fonds, le GFIA et EFG (la **Banque Dépositaire**).
- (b) La garde des actifs du Fonds est confiée à la Banque Dépositaire qui remplit les obligations et devoirs prescrits par le Contrat de Banque Dépositaire. La Banque Dépositaire et le Fonds peuvent mettre fin à tout moment au Contrat de Banque Dépositaire moyennant un préavis écrit de 90 jours calendriers. En cas de résiliation du contrat de banque dépositaire, le Fonds fera de son mieux pour désigner dans les 2 mois suivant ladite résiliation, une nouvelle banque dépositaire qui assumera les responsabilités et fonctions de la Banque Dépositaire. Jusqu'à ce que soit désignée une nouvelle banque dépositaire, la Banque Dépositaire prendra toutes les mesures nécessaires afin d'assurer la bonne préservation des intérêts des Investisseurs.
- (c) La Banque Dépositaire est rémunérée sur les actifs de du Fonds conformément aux pratiques de marché à Luxembourg et aux termes du Contrat de Banque Dépositaire.

#### 4.5 Agent Administratif

- (a) Le Fonds a délégué l'exécution des tâches liées à l'administration centrale du Fonds à EFG Bank (Luxembourg) S.A. (**l'Agent Administratif**).
- (b) A cet effet, un contrat de services a été conclu entre EFG et le Fonds pour une durée indéterminée. Aux termes de ce contrat, EFG remplit les fonctions d'agent domiciliataire, d'agent administratif et d'agent de transfert du Fonds. Dans ce cadre, elle assume les fonctions administratives requises par la loi luxembourgeoise, comme la tenue de la comptabilité et des livres sociaux, y compris la tenue des registres des Actionnaires et Obligataires. L'Agent Administratif prend également en charge le calcul périodique de la Valeur Nette d'Inventaire par Action et par Obligation et dans chaque Compartiment et dans chaque Catégorie d'Actions ou chaque Catégorie d'Obligations, le cas échéant. L'Agent Administratif assiste l'Associé Gérant Commandité afin de vérifier que les Investisseurs ont bien la qualité d'Investisseurs Avertis en vertu de la Loi de 2016.

#### 4.6 Cabinet de Révision Agréé

Ernst & Young est le cabinet de révision agréé du Fonds et remplira les fonctions qui lui incombent en vertu de la Loi de 2016 et, le cas échéant, de la Directive AIFM (et ses mesures de transposition ou d'exécution).

### 5. ACTIONS – OBLIGATIONS – JOURS DE SOUSCRIPTION – PRIX D'ÉMISSION

#### 5.1 Général – Investisseurs Éligibles

- (a) Toutes les Actions sont émises sous forme nominative et il ne sera délivré aucun certificat représentatif des Actions. Les Actions sont émises entièrement libérées au Prix d'Émission. Les Actions sont sans valeur nominale et ne sont assorties d'aucun droit de préférence ou de préemption.
- (b) Les Obligations peuvent être émises dans différentes Catégories au Prix d'Émission avec les caractéristiques prévues dans les Compartiments concernés et le Contrat de Souscription.
- (c) Les Titres sont exclusivement réservés à des Investisseurs Éligibles. Le Fonds n'émettra pas, et n'acceptera ou ne reconnaîtra aucun Transfert à une Personne qui n'est pas un Investisseur Éligible. Le Fonds, l'Associé Gérant Commandité, tout Distributeur, le GFIA et l'Agent Administratif se réservent le droit de demander toute information raisonnablement nécessaire afin de vérifier et d'établir qu'un investisseur est, et reste, un Investisseur Éligible. Le Fonds et l'Associé Gérant Commandité sont libres de refuser par ailleurs tout Contrat de Souscription même d'un Investisseur Éligible à leur discrétion.

#### 5.2 Catégories d'Actions

- (a) Sous réserve des dispositions complémentaires ou contraires du Supplément concerné, les Catégories d'Actions suivantes seront émises dans chaque Compartiment :
- (i) **Actions A**, ouvertes à la souscription par tout Investisseur Éligible conformément aux termes de chaque Supplément. Les Actions A peuvent être sous-divisées en différentes Catégories conformément aux termes de chaque Supplément concerné ;

- (ii) **Actions C**, réservées (directement ou indirectement) au moment de leur souscription à l'Associé Gérant Commandité, à ses Personnes Affiliées et à leurs dirigeants, actionnaires, associés, mandataires sociaux et employés (les **Détenteurs Éligibles d'Actions C**) et donnant droit au paiement du *Carried Interest* conformément aux termes de ce Prospectus et de chaque Supplément concerné ;
- (iii) **Action AGC**, réservée à l'Associé Gérant Commandité en sa qualité d'associé gérant commandité du Fonds. Au moins une Action AGC sera émise dans chaque Compartiment. Sauf mention contraire dans un Supplément, l'Actions AGC n'aura aucun droit à distribution autre que le remboursement de son Prix d'Émission dans le cadre de la liquidation du Fonds augmenté d'un montant fixe de 100 euros par année entière au cours de laquelle cette Action AGC a existé.

### 5.3 Catégories d'Obligations

- (a) Sous réserve des dispositions complémentaires ou contraires du Supplément concerné, la Catégorie d'Obligations suivante sera émise dans chaque Compartiment : **Obligations OB**, ouvertes à la souscription par tout Investisseur Éligible, sous réserve et conformément aux termes de chaque Supplément et le Contrat de Souscription. Les Obligations OB peuvent être sous-divisées en différentes Catégories conformément aux termes de chaque Supplément concerné.
- (b) Sous réserve de termes contraires dans un Supplément ou relativement à une Catégorie d'Obligations, les Investisseurs qui souscrivent à des Obligations doivent accepter que (i) les Obligations émises dans les Compartiments seront de type « *limited recourse* », sans sûretés ou garanties octroyées aux Obligataires afin de garantir le remboursement du principal ou le paiement des intérêts et que ce remboursement et ce paiement seront donc conditionnés au retour financier du Compartiment en question et (ii) qu'aucun droit de vote n'est octroyé aux Obligataires, sauf disposition contraire expresse dans ce Prospectus. Les droits économiques liés aux Obligations dans chaque Compartiment sont plus amplement décrits dans les Suppléments.

### 5.4 Souscription de Titres

- (a) Relativement à chaque Compartiment et, le cas échéant, chaque Catégorie de Titres, l'Associé Gérant Commandité pourra décider de fixer le Premier Jour de Souscription, pour autant que le montant des souscriptions potentielles reçues d'investisseurs, s'ils étaient acceptés, soit au moins égal à un montant considéré par l'Associé Gérant Commandité comme permettant le lancement du Compartiment ou de la Catégorie en question.
- (b) Dans chaque Compartiment et, le cas échéant, chaque Catégorie de Titres, après le Premier Jour de Souscription et jusqu'au Dernier Jour de Souscription, l'Associé Gérant Commandité peut décider d'organiser un ou plusieurs Jours de Souscription au cours desquels il peut accepter des souscriptions par de nouveaux investisseurs ou accepter que des Investisseurs existants procèdent à de nouvelles souscriptions.
- (c) Un investisseur souhaitant procéder à une souscription dans un Compartiment lors d'un Jour de Souscription doit fournir à l'Associé Gérant Commandité un Contrat de Souscription dûment rempli (en ce compris en ce qui concerne l'ensemble des informations et documents requis dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) au plus tard sept jours calendaires avant le Jour de Souscription concerné.
- (d) L'Associé Gérant Commandité se réserve le droit d'accepter ou non tout Contrat de Souscription qui lui est soumis et se réserve le droit d'accepter les Contrats de Souscription dans un ordre différent de leur date de réception et de les accepter à tout Jour de Souscription déterminé par l'Associé Gérant Commandité. L'Associé Gérant Commandité aura toute discrétion pour refuser ou postposer à d'autres Jours de Souscription suivants en particulier les demandes de souscription incomplètes, notamment en relation avec des manquements aux exigences de l'Agent Administratif. Tout investisseur dont le Contrat de Souscription a été accepté (en tout ou partie) lors d'un Jour de Souscription se verra notifié sans délais cette acceptation ainsi que (i) le montant de la souscription acceptée, (ii) le délai de paiement

de ce montant (conformément à la section 5.5 ci-dessous) et (iii) le Jour de Souscription en question. Toute souscription se fait pour un montant, et non en nombre d'Actions ou d'Obligations.

- (e) Pour éviter tout doute en relation avec cette section 5.4 et sauf mention contraire dans le Supplément concerné, chaque Titre de tout Compartiment ou de toute Catégorie est émis aux Actionnaires ou Obligataires concernés par le Fonds avec comme date de référence (« *entry date* ») un Jour de Souscription tel que déterminé conformément aux dispositions de cette Partie Générale et du Supplément concerné.

## 5.5 Prix d'Émission

- (a) Tous les Titres autres que les Actions AGC, le cas échéant, émises à quelque moment que ce soit par le Fonds seront émises à un prix égal au Prix d'Émission.
- (b) Le paiement du Prix d'Émission des Titres émis doit être effectué dans le délai prévu par le Supplément en question, étant entendu cependant que les Titres peuvent être émis à une date postérieure à ce paiement et que le montant ainsi payé est à libre disposition du Fonds dès son paiement.
- (c) Si le paiement n'intervient pas dans le délai prévu conformément à la section 5.5(b), la souscription sera opérée en référence au Jour de Souscription suivant sous réserve de l'accomplissement préalable des formalités prévues à la section 5.5 ci-dessus, sans préjudice des dommages et intérêts que le Fonds, l'Associé Gérant Commandité et leurs Personnes Affiliées se réservent le droit de réclamer à charge du souscripteur pour non-paiement.
- (d) L'Associé Gérant Commandité peut autoriser un investisseur à faire un apport en nature à un Compartiment pour autant que (i) l'investissement en question soit conforme à la stratégie, aux objectifs et aux limites et restrictions d'investissement applicables au Compartiment en question, (ii) cet investissement soit apporté à une valeur ne dépassant pas une valeur vérifiée par un réviseur d'entreprises indépendant et (iii) sauf accord contraire de l'Associé Gérant Commandité, les frais et dépenses liés à cet apport seront à charge de l'investisseur en question.

## 6. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

### 6.1 Général

- (a) Dans les limites prévues par la loi et ce Prospectus, le Fonds peut procéder à des distributions de dividendes sur des Actions ou au paiement ou prépaiement du principal ou d'intérêts sur des Obligations dans chaque Compartiment indépendamment de tous gains ou pertes en capital réalisés ou non réalisés. De plus, les dividendes ou paiements réalisés peuvent inclure une distribution de capital dans la limite du capital minimum légal prévu par la Loi de 2016 (aucune distribution ne pourra être réalisée si elle a pour effet de diminuer la VNI du Fonds sous le seuil de 1.250.000 euros).
- (b) Les Actionnaires inscrits dans le registre des Actionnaires et les Obligataires inscrits dans le registre des Obligataires seront payés par transfert bancaire selon leurs instructions. Les frais d'encaissement seront à la charge des Actionnaires ou des Obligataires. Aucun intérêt ne sera payé sur les dividendes, les intérêts et sur les acomptes éventuels sur dividendes payables se trouvant aux mains du Fonds pour le compte des Actionnaires.
- (c) Les dividendes et les acomptes sur dividendes ainsi que les intérêts et remboursements sur les Obligations qui n'auront pas été réclamés dans les cinq (5) ans à partir de la date de leur mise en paiement seront prescrits et reviendront au Compartiment concerné.

### 6.2 Produits Distribuables

Toute distribution, revenus (en ce compris loyers, intérêts, dividendes ou autres revenus) et tout Produit Net reçus par un Compartiment nets de toute Charge Opérationnelle et Frais de Constitution; et diminués des montants qui sont soit :

- (i) alloués à la Réserve du Compartiment concerné ;
- (ii) réinvestis durant la Période d'Investissement du Compartiment Concerné à la discrétion de l'Associé Gérant Commandité et du GFIA ;
- (iii) utilisés ou réservés par l'Associé Gérant Commandité afin de satisfaire des Demandes de Rachat;

et augmentés, le cas échéant, de toute somme qu'il n'est plus nécessaire de conserver en Réserve représentent les **Produits Distribuables**. Les Produits Distribuables pourront être distribués aux Investisseurs (notamment sous formes d'acomptes) sur décision de l'Associé Gérant Commandité et conformément à la Politique de Distribution.

### 6.3 **Politique de Distribution et allocation des revenus**

La **Politique de Distribution** des Produits Distribuables aux Actionnaires de chaque Catégorie d'Actions et Obligataires dans chaque Compartiment est telle que déterminée dans le Supplément relatif au Compartiment concerné.

### 6.4 **Limites aux distributions de Produits Distribuables**

Nonobstant toute disposition contraire de ce Prospectus, l'Associé Gérant Commandité ne sera pas obligé de procéder à des distributions de Produits Distribuables au cas où cela rendrait le Fonds insolvable ou si, de l'avis de l'Associé Gérant Commandité, le capital social du Fonds deviendrait inférieur à 1.250.000 euros du fait de cette distribution.

### 6.5 **Personnes Non-Éligibles**

- (a) Une Personne Non-Éligible peut se voir privée de recevoir tout ou partie des distributions sur ses Actions ou de paiement sur ses Obligations définitivement ou temporairement conformément à la section 11.
- (b) L'Associé Gérant Commandité est en droit d'ajuster les montants distribuables aux Actionnaires ou les montant payables aux Obligataires conformément à cette section 6 pour tenir compte de l'application de la section 11 aux Personnes Non-Éligibles.

## 7. **RACHATS**

### 7.1 **Demandes de Rachat**

- (a) Sous réserve des dispositions complémentaires ou contraires prévues dans les Suppléments concernés et des dispositions de cette section 7.1, un Investisseur peut demander, via l'envoi d'une Demande de Rachat à l'Agent Administratif, que ses Titres Éligibles au Rachat soit en tout ou partie rachetée par le Compartiment concerné après la Période de Rachat.
- (b) Pour les besoins de cette disposition :
  - (i) **Titres Éligibles au Rachat** signifie les Actions ou, le cas échéant, les Obligations qui ont été émises dans un Compartiment, sauf mention contraire dans le Supplément concerné, au moins douze (12) mois avant la date

de réception de la Demande de Rachat et qui sont détenues par l'Actionnaire ou l'Obligataire en question ;  
et

(ii) la **Période de Rachat** est la période qui s'étend de la date de réception de la Demande de Rachat jusqu'à une date telle que prévue dans le Supplément du Compartiment concerné (la **Date de Fin de Période de Rachat**).

(c) Une Demande de Rachat est irrévocable, sauf accord contraire de l'Associé Gérant Commandité.

(d) Si la somme de tous les Titres devant être rachetés dans un Compartiment en une année calendaire en vertu d'une ou de plusieurs Demande(s) de Rachat devait, à tout moment, excéder le Seuil de Rachat applicable au Compartiment concerné, l'Associé Gérant Commandité aura pleine et entière discrétion pour décider de ne satisfaire aux Demandes de Rachat que dans la limite de ce seuil et proportionnellement aux participations des Investisseurs (un **Rachat Partiel**). En outre, le Fonds, l'Associé Gérant Commandité et le GFIA feront leurs meilleurs efforts afin de satisfaire les Demandes de Rachats émises conformément au point (a) ci-dessus dans les meilleurs délais, étant entendu que ni le Fonds, ni l'Associé Gérant Commandité ni le GFIA ne sont dans l'obligation de satisfaire à une Demande de Rachat et qu'en exerçant leurs meilleurs efforts pour satisfaire toute Demande de Rachat, ils tiendront dûment compte, notamment :

(i) des intérêts du Compartiment concerné et du Fonds et des Investisseurs n'ayant pas émis de Demande de Rachat ;

(ii) de la nécessité d'assurer que le Compartiment concerné continue d'être en mesure de remplir ses engagements et de se conformer et de mettre en œuvre sa stratégie et sa politique d'investissement (notamment via réinvestissement des produits des investissements) ;

(iii) de la possibilité d'emprunter des fonds pour satisfaire aux Demandes de Rachat en cours ;

(iv) de la mise en œuvre de la Politique de Distribution ;

(v) de l'existence ou non d'Actifs Liquides disponibles pour satisfaire cette demande et/ou de nouveaux Investisseurs souhaitant procéder à de nouvelles souscriptions ;

et, pour éviter tout doute, ni le Fonds, ni l'Associé Gérant Commandité ni le GFIA ne seront dans l'obligation de vendre un ou plusieurs actifs afin de satisfaire à une Demande de Rachat.

(e) Sans préjudice du point (d) ci-dessus, le Fonds, l'Associé Gérant Commandité et le GFIA essayeront d'assurer qu'une Demande de Rachat relative à des Titres Éligibles au Rachat soit généralement satisfaite en entier dans le Délai Maximum de Rachat applicable au Compartiment concerné après la fin de la Période de Rachat. La date à laquelle un ou plusieurs Titres Éligibles au Rachat sont effectivement rachetés est la **Date de Rachat**.

(f) L'Associé Gérant Commandité informera et tiendra régulièrement informé tout Investisseur ayant soumis une Demande de Rachat du traitement (en tout ou partie) de la Demande de Rachat en question et de la Date de Rachat envisagée pour tout ou partie des Titres Éligibles au Rachat en question (sans garantie toutefois que le rachat soit effectif à cette date).

(g) Tout Investisseur doit comprendre et accepter :

(i) qu'il n'y a aucune garantie qu'une Demande de Rachat soit satisfaite (en tout ou partie) ;

(ii) que le Prix de Rachat des Titres Éligibles au Rachat à une Date de Rachat sera le Prix de Rachat calculé relativement à la Date de Rachat en question (et non, par exemple, le Prix de Rachat à la date de la Demande de Rachat),

- (iii) qu'en principe, une Demande de Rachat soumise avant une Demande de Rachat postérieure aura priorité sur cette Demande de Rachat postérieure, mais que l'Associé Gérant Commandité peut, dans le meilleur intérêt du Fonds et des Investisseurs, décider d'un traitement différent des Demandes de Rachat qui restent à satisfaire à tout moment compte tenu des circonstances (et, en particulier, l'Associé Gérant Commandité peut décider de traiter toutes les Demandes de Rachat de manière équivalente, quelle que soit leurs dates d'émission respectives) ;
  - (iv) qu'une Demande de Rachat peut donc être satisfaite sur une période s'étendant sur plusieurs Dates d'Évaluation/de Rachat et les Titres Éligibles au Rachat correspondant à cette Demande de Rachat peuvent être rachetés à des Prix de Rachat différents ; et
  - (v) qu'une Demande de Rachat relative à des Obligations sera traitée de la même manière et *pari passu* avec une Demande de Rachat relative à des Actions.
- (h) Le prix de rachat des Titres Éligibles au Rachat rachetés à une Date de Rachat (le **Prix de Rachat**) sera déterminé dans chaque Supplément concerné et prendra en compte des frais de sortie qui seront appliqués conformément aux dispositions prévues dans le Supplément concerné (les **Frais de Sortie**).
- (i) Pour la détermination de l'éligibilité des Titres au rachat dans le contexte d'une Demande de Rachat, la règle « first in, first out » (FIFO) sera appliquée, de sorte que le premier Titre de la Catégorie correspondante émis à un Investisseur sera le premier Titre de cette Catégorie à être racheté et ainsi de suite.

## 7.2 Rachat obligatoire

- (a) Les Titres de toute Catégorie peuvent être rachetés, sur base proportionnelle parmi les Investisseurs de cette Catégorie, afin de procéder à une distribution de Produits Distribuables, sur décision de l'Associé Gérant Commandité, conformément aux termes du présent Prospectus et des Statuts.
- (b) Le Fonds peut procéder au rachat forcé des Titres :
- (i) détenues par une Personne Non-Éligible conformément à la section 11(b);
  - (ii) dans toutes autres circonstances, conformément aux termes et conditions décrits dans le Contrat de Souscription concerné, ce Prospectus et les Statuts.

## 7.3 Annulation des Titres rachetés

Tous les Titres rachetés seront annulés.

## 8. PARTICIPATION À LA CRÉATION DE VALEUR – PRODUIT DE LIQUIDATION

À la liquidation d'un Compartiment, les Produits Distribuables seront distribués Actionnaires et Obligataires conformément aux termes prévus dans le Compartiment en question.

## 9. CONVERSION DE TITRES

Les Investisseurs n'ont pas le droit de demander la conversion de leurs Titres d'une Catégorie en Titres d'une autre Catégorie.

## 10. RESTRICTIONS AUX TRANSFERTS

### 10.1 Général

Les dispositions de cette section 10 de cette Partie Générale s'appliquent à chaque Compartiment, sauf dérogation expresse dans un ou plusieurs Suppléments.

### 10.2 Actions AGC

L'Associé Gérant Commandité ne peut procéder à un Transfert des Actions AGC ou de ses droits ou obligations en tant qu'Associé Gérant Commandité, ou se retirer volontairement de sa position d'Associé Gérant Commandité, sauf avec l'accord des Actionnaires par une Décision Extraordinaire des Actionnaires.

### 10.3 Titres

(a) Aucun Transfert de tout ou partie des Titres d'un Investisseur autre que les Actions AGC, que ce soit volontairement ou involontairement ne sera valide ou effectif si :

- (i) le Transfert résulte en une violation d'une loi ou d'une réglementation applicable au Luxembourg, en France, aux États-Unis, au Royaume-Uni ou dans toute autre juridiction (y compris, sans limitations, le US Securities Act, toutes lois sur les valeurs mobilières de chacun des états des États-Unis, ou le US Employee Retirement Income Security Act et toute loi relative à l'information obligatoire en matière d'offre publique de titres, en particulier, le Règlement Prospectus) ou pourrait soumettre le Fonds, un Compartiment ou un Véhicule Intermédiaire à toute charge fiscale additionnelle, conséquence légale ou réglementaire défavorable, telles que déterminées par l'Associé Gérant Commandité ; ou
- (ii) ce Transfert résulte en une violation des termes et conditions des Statuts, du Contrat de Souscription ou de ce Prospectus; ou
- (iii) ce Transfert entraîne l'obligation pour le Fonds, un Compartiment ou un Véhicule Intermédiaire de s'enregistrer en tant que société d'investissement selon la loi modifiée américaine sur les sociétés d'investissement de 1940 (*US Investment Company Act*) ;

et tout Transfert (permis ou requis) sera soumis à la condition que :

- (iv) l'Associé Gérant Commandité approuve le Transfert par écrit ;
  - (v) le cessionnaire certifie d'une manière acceptable au Fonds qu'il n'est pas une Personne Non-Éligible, et que le Transfert proposé ne viole pas les lois et réglementations applicables (y compris et sans limitation, les lois sur les valeurs mobilières) ;
  - (vi) le cessionnaire s'engage dans un Contrat de Souscription ; et
  - (vii) le cessionnaire ne soit pas une Personne Non-Éligible.
- (b) L'Associé Gérant Commandité ou le GFIA peuvent, chacun à leur seule et entière discrétion, soumettre leur accord au Transfert à la condition de recevoir un avis d'un conseil juridique en forme et substance qu'ils jugent raisonnablement satisfaisantes.
- (c) Le cédant sera responsable et payera les coûts et dépenses (y compris toute charge fiscale) résultant de tout Transfert autorisé, y compris les frais légaux raisonnables encourus par le Fonds, l'Associé Gérant Commandité ou

leurs Personne Affiliées, et les droits de timbre et les droits complétant les droits de timbre (le cas échéant) à payer. Le cédant et le cessionnaire indemniseront les Personnes Indemnisées, d'une manière satisfaisante pour l'Associé Gérant Commandité contre toute réclamation et dépense auxquelles les Personnes Indemnisées se verraient soumises résultant ou basées sur toute fausse déclaration ou garantie faite ou donnée par, ou rupture ou défaillance à satisfaire à toute convention par, ce cessionnaire ou cédant en relation avec ce Transfert. De plus, chaque Investisseur donne son accord pour indemniser le Fonds et chaque Personne Indemnisée de toutes réclamations et dépenses résultant d'un Transfert ou d'une tentative de Transfert en violation des Statuts ou de ce Prospectus (et des termes du Contrat de Souscription).

## 11. RESTRICTION À LA DÉTENTION DE TITRES

(a) Le Fonds peut restreindre ou empêcher la propriété de Titres par toute Personne si, de l'avis de l'Associé Gérant Commandité :

- (i) une telle possession ou détention peut être préjudiciable au Fonds, à un Véhicule Intermédiaire, à l'Associé Gérant Commandité ou à une Personne Affiliée à celui-ci;
- (ii) il peut en résulter (soit individuellement, soit conjointement avec des autres investisseurs dans les mêmes circonstances) l'une des conséquences suivantes :
  - (A) le Fonds, l'Associé Gérant Commandité ou une Personne Affiliée de ceux-ci ou tout investissement ou investissement potentiel du Fonds violerait une loi ou une réglementation ou s'il en résulte que le Fonds, l'Associé Gérant Commandité, le GFIA ou une Personne Affiliée de ceux-ci ou un investissement ou un investissement potentiel du Fonds supporterait une charge fiscale additionnelle auquel il n'aurait pas été exposé si cette Personne avait cessé d'être un Investisseur ;
  - (B) le Fonds serait soumis au US Employee Retirement Income Security Act de 1974 ; ou
  - (C) le Fonds ou un Compartiment serait obligé de faire enregistrer ses Actions en vertu des lois de toute juridiction autre que le Luxembourg et autrement que conformément à l'article 32 de la Directive AIFM (y compris, sans limitation, le *US Securities Act* de 1937 ou le *US Investment Company Act* de 1940) ou encore de publier un prospectus d'offre publique, notamment, le cas échéant conformément aux termes du Règlement Prospectus ;
  - (D) s'il peut en résulter une violation par le Fonds, l'Associé Gérant Commandité, le GFIA ou une Personne Affiliée de ceux-ci de la réglementation ou de la législation luxembourgeoise ou étrangère applicable à cette Personne elle-même (y compris les lois et réglementations sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme) ; ou
  - (E) généralement, si en conséquence de cette détention ou possession, le Fonds, l'Associé Gérant Commandité, le GFIA ou une Personne Affiliée de ceux-ci ou tout investissement ou investissement potentiel du Fonds ou de tout Compartiment pourrait être exposé à des conséquences de nature réglementaire, fiscale, légale ou financière négatives ;
- (iii) cette Personne n'est pas un Investisseur Éligible ;

(ces Personnes sont à déterminer par l'Associé Gérant Commandité et sont des **Personnes Non-Éligibles**). Une Personne qui ne se qualifie pas comme Investisseur Averti sera considérée comme Personne Non-Éligible.

(b) À de telles fins, l'Associé Gérant Commandité peut :

- (i) refuser d'émettre tout Titre et refuser d'enregistrer ou d'acter tout Transfert, lorsqu'il juge qu'un tel enregistrement ou Transfert entraînerait qu'une Personne Non-Éligible devienne le propriétaire ou le bénéficiaire de ces Titres; et

- (ii) à tout moment, demander à toute Personne dont le nom est inscrit dans le registre des Actionnaires ou Obligataires ou qui tente de faire enregistrer un Transfert dans le registre des Actionnaires ou Obligataires, de lui fournir toute information, accompagnée d'une déclaration sous serment, considérée nécessaire par l'Associé Gérant Commandité pour déterminer si le bénéficiaire économique des Actions ou Obligations est une Personne Non-Éligible, ou si une Personne Non-Éligible deviendrait bénéficiaire économique des Actions ou Obligations suite à un tel enregistrement.
- (c) S'il apparaît qu'un Actionnaire ou un Obligataire est une Personne Non-Éligible, l'Associé Gérant Commandité est en droit, à son entière discrétion :
- (i) de refuser d'accepter le vote, et de suspendre le droit de vote, de cette Personne Non-Éligible à l'Assemblée Générale et de ne pas tenir compte de son vote relativement à toute question exigeant le consentement des Investisseurs conformément à ce Prospectus ou aux Statuts; et/ou
  - (ii) de retenir tout ou partie des sommes payées ou à payer ou autres sommes distribuées ou à distribuer relativement aux Titres détenus par la Personne Non-Éligible ; et/ou
  - (iii) d'ordonner à la Personne Non-Éligible de vendre ses Titres et d'apporter la preuve que cette vente a été effectuée endéans les trente (30) jours calendaires à compter de l'envoi de l'avis s'y rapportant, sous réserve des restrictions au Transfert applicables décrites à la section 10;
  - (iv) de procéder au rachat forcé de tous les Titres détenus par la Personne Non-Éligible à un prix basé sur la valeur la plus basse entre (i) le Prix d'Emission et (ii) le Prix de Rachat, en appliquant une pénalité inférieure ou égale, à l'entière discrétion de l'Associé Gérant Commandité, à 10%.

## 12. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

- (a) Le Fonds, l'Associé Gérant Commandité, le GFIA et l'Agent Administratif sont sujets aux lois, règlements et autres circulaires de droit européen et luxembourgeois en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme et, notamment et tels que modifiés de temps à autres, la Directive (EU) 2015/849 du Parlement européen et du Conseil relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme, la loi luxembourgeoise modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment d'argent et contre le financement du terrorisme (la **Loi LBC/FT**), la loi du 13 janvier 2019 sur le registre des bénéficiaires économiques, le règlement grand-ducal du 1<sup>er</sup> février 2010 portant précision de certaines dispositions de la Loi LBC/FT (le **Règlement de 2010**), la Circulaire CSSF 17/650 sur l'application de la Loi LBC/FT (telle que complétée par la Circulaire 20/744) et du Règlement de 2010 relatif aux infractions primaires fiscales et la Circulaire CSSF 12-02 du 14 décembre 2012 sur la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.
- (b) Par ailleurs, le Fonds, le GFIA et l'Agent Administratif sont tenus d'identifier l'origine des fonds versés par un établissement financier ou un investisseur. Les souscriptions peuvent être temporairement suspendues jusqu'à l'identification en bonne et due forme de l'origine des fonds.
- (c) A la lumière des obligations ci-dessus, les investisseurs seront informés des documents à fournir, conformément aux procédures d'identification et de connaissance des investisseurs du Fonds, en fonction du type d'entité et de juridiction de l'investisseur. Toute information transmise dans ce contexte au Fonds, à l'Associé Gérant Commandité, au GFIA ou à l'Agent Administratif est collectée exclusivement aux fins du respect de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Le Fonds, l'Associé Gérant Commandité, le GFIA ou l'Agent Administratif peuvent, conformément à la législation applicable, déléguer ces procédures d'identification à des Distributeurs.
- (d) Le Fonds, l'Associé Gérant Commandité, le GFIA et l'Agent Administratif sont en droit de geler les comptes et actifs d'un Investisseur et de prendre toute autre mesure si une autorité gouvernementale leur en donne l'ordre. Tout Investisseur dont les comptes ou actifs sont gelés par l'Associé Gérant Commandité ou l'Agent Administratif

conformément à ce qui précède dédommagera l'Associé Gérant Commandité, le Fonds, le GFIA, et leurs Personnes Affiliées et autres Prestataires de Services de tous frais ou coûts résultant de cette mesure.

## 13. CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

### 13.1 Général

- (a) La Valeur Nette d'Inventaire du Fonds, de chaque Compartiment et de chaque Catégorie, Action et Obligation sera déterminée conformément à la loi luxembourgeoise, sous réserve d'ajustements nécessaires afin de garantir le traitement équitable des Investisseurs conformément au présent Prospectus et aux Statuts.
- (b) La Valeur Nette d'Inventaire du Fonds, de chaque Compartiment et de chaque Catégorie, Action et Obligation, sauf mention contraire dans un Supplément, sera calculée en euro de bonne foi au Luxembourg une fois par an par référence à la date du 31 décembre (la **Date d'Évaluation**).
- (c) La VNI de chaque Catégorie est calculée par l'Agent Administratif sous la supervision de l'Associé Gérant Commandité par référence à la Date d'Évaluation de la manière suivante : chaque Catégorie participe dans le Fonds et le Compartiment concerné en fonction du portefeuille et des droits à distribution attribués à chaque Catégorie. La valeur de l'ensemble du portefeuille et des droits de distribution attribués à une Catégorie en particulier par référence à une Date d'Évaluation particulière ajustée des engagements relatifs à cette Catégorie à cette Date d'Évaluation représente le total de la Valeur Nette d'Inventaire attribuée à cette Catégorie à cette Date d'Évaluation. Une Valeur Nette d'Inventaire distincte par Titre, qui peut varier en fonction de ces facteurs, sera calculée de la manière suivante : la Valeur Nette d'Inventaire par Titre de cette Catégorie à la Date d'Évaluation divisée par le nombre total de Titres de cette Catégorie émis à la Date d'Évaluation et ajustée selon la Politique de Distribution et les droits financiers attachés à chaque Titre tels que prévu dans ce Prospectus.
- (d) Les actifs nets totaux du Fonds seront le produit de la différence entre les Actifs du Fonds et les obligations et passifs du Fonds. Les Frais de Constitution seront capitalisés dans la mesure du possible et amortis sur une période de cinq ans suivant une méthode linéaire, étant entendu que les coûts d'acquisition seront immobilisés au bilan du Fonds (ou au bilan des Véhicules Intermédiaires) et seront considérés comme des charges à amortir depuis le Dernier Jour de Souscription jusqu'au Terme du Fonds et dans tous les cas sur une durée maximale de 5 années. Les Frais de Constitution au cours de cette période d'amortissement de cinq ans seront affectés aux Compartiments, sur une base raisonnable, juste et, sans préjudice de ce qui précède, au prorata des Catégories et des Titres émis, sous réserve des termes de la section 16.11 de cette Partie Générale.

### 13.2 Règles d'évaluation

- (a) La valeur des actifs du Fonds sera déterminée comme suit :
  - (i) la valeur des espèces en caisse ou en dépôt, effets et billets payables à vue et des comptes à recevoir, des dépenses payées d'avance, des dividendes en espèce et intérêts annoncés ou venus à échéance mais non encore encaissés sera la valeur totale de ceux-ci, sauf toutefois s'il est improbable que le paiement soit effectué, auquel cas, la valeur sera déterminée en retranchant un montant estimé adéquat pour refléter la valeur réelle de ces avoirs ;
  - (ii) toute valeur mobilière et instrument du marché monétaire coté ou négocié sur une bourse de valeurs ou tout autre marché réglementé, sera évalué sur base du dernier prix disponible, à moins que ce prix ne soit pas représentatif, dans quel cas la valeur de cet actif sera déterminée sur base de la juste valeur qui sera estimée par le GFIA avec l'accord de l'Associé Gérant Commandité de bonne foi ;

- (iii) les instruments financiers et valeurs détenues par le Fonds sont évalués par le GFIA avec l'accord de l'Associé Gérant Commandité de bonne foi et conformément à la réglementation comptable luxembourgeoise applicable au Fonds mais en tenant compte des effets fiscaux dérivant de la structure du Fonds.
- (iv) chaque actif immobilier (autres que les participations financières dans des sociétés immobilières) sera évalué au moins une fois par an et, en principe, mais à la discrétion de l'Associé Gérant Commandité, lors de chaque acquisition par un Compartiment, par un expert indépendant nommé par l'Associé Gérant Commandité. Ces évaluations indépendantes seront ensuite revues et validées, sous réserve d'ajustements, le cas échéant, par le GFIA et l'Associé Gérant Commandité en tenant compte des principes de prudence et de bonne foi ;
- (v) si le prix déterminé conformément aux dispositions ci-dessus n'est pas représentatif ou si l'évaluation concerne des actifs qui ne sont pas mentionnés ci-dessus (en ce compris les actifs immobiliers), l'évaluation se fera sur la base de la valeur de réalisation prévisible qui sera estimée avec prudence et bonne foi par le GFIA avec l'accord de l'Associé Gérant Commandité, conformément aux principes et procédures de valorisation généralement admis.

### 13.3 Allocation des actifs et engagements

- (a) Les actifs et engagements seront alloués de la manière suivante :
  - (i) les produits provenant de l'émission d'Actions de chaque Catégorie seront inscrits dans les livres du Fonds correspondant au Compartiment de cette Catégorie, étant entendu que si plusieurs Catégories coexistent dans ce Compartiment, le montant en question viendra augmenter la proportion des actifs nets de ce Compartiment attribuables à cette Catégorie ;
  - (ii) les actifs, engagements, revenus et dépenses relatifs à un Compartiment seront attribués à la ou aux Catégorie(s) correspondant à ce Compartiment ;
  - (iii) lorsqu'un actif est dérivé d'un autre actif, cet actif sera attribué dans les livres du Fonds à la même Catégorie ou aux mêmes Catégories que l'actif duquel il dérive et à chaque nouvelle évaluation de cet actif, l'augmentation ou la diminution de valeur sera appliquée à la Catégorie ou aux Catégories concernées ;
  - (iv) lorsque le Fonds encourt un engagement en relation avec un actif d'une Catégorie en particulier ou de Catégories en particulier dans un Compartiment ou en relation avec une action faite en connexion avec un actif d'une Catégorie ou de Catégories en particulier dans un Compartiment, cet engagement sera alloué à la Catégorie ou aux Catégories concernées de ce Compartiment;
  - (v) dans le cas où, au sein d'un Compartiment, un actif ou un engagement de ce Compartiment ne peut pas être attribué à une Catégorie en particulier, cet actif ou cet engagement sera attribué à toutes les Catégories de manière proportionnelle à leurs Valeurs Nettes d'Inventaire respectives ou d'une autre manière déterminée par le GFIA avec l'accord de l'Associé Gérant Commandité de bonne foi, étant entendu que (i) lorsque des actifs de plusieurs Catégories sont détenus sur un compte et/ou sont cogérés comme masse ségréguée d'actifs par un agent du Fonds, les droits respectifs de chaque Catégorie correspondent à la portion proportionnelle résultant de la contribution de la Catégorie concernée au compte ou à la masse concernée et (ii) ce droit varie conformément aux allocations et retraits faits pour le compte de la Catégorie, tels que décrits dans ce Prospectus;
  - (vi) au moment du paiement de distributions aux Actionnaires d'une quelconque Catégorie, la Valeur Nette d'Inventaire de cette Catégorie sera diminuée du montant de ces distributions.

### 13.4 Sources de prix/évaluation

- (a) Afin de calculer la Valeur Nette d'Inventaire du Fonds, l'Agent Administratif, compte tenu des standards de soin à apporter et de diligence requise à cet effet, se fiera exclusivement à l'évaluation ou aux prix qui peuvent être soit :
- (i) fournis par des sources de prix extérieures, indépendantes, spécialisées et réputées, qui sont soit utilisées dans la pratique courante du marché, y compris, de manière non exhaustive :
    - (A) des sources d'informations utilisées de façon générale telles que Reuters, Bloomberg, Telekurs, et assimilés ;
    - (B) des courtiers, des courtiers principaux ou des dépositaires externes ;
    - (C) des agents administratifs de véhicules d'investissement et autres actifs, lorsque l'évaluation de tels actifs est établie par ces agents administratifs, ou qui ont été spécifiquement nommés à cet effet par le Fonds, l'Associé Gérant Commandité ou le GFIA ;

(les **Sources de Prix Indépendantes**); ou
  - (ii) établis par le GFIA lui-même, en coopération avec l'Associé Gérant Commandité, ou par un expert externe indépendant.
- (b) Dans de telles circonstances, l'Agent Administratif ne pourra, en l'absence de faute lourde, être tenu pour responsable de toute perte subie par le Fonds ou par tout Actionnaire ou Obligataire en raison d'une quelconque erreur de calcul de la Valeur Nette d'Inventaire et de la Valeur Nette d'Inventaire par Action ou Obligation résultant d'une inexactitude dans les informations fournies par les Sources de Prix Indépendantes ou par le GFIA lui-même ou par tout expert externe indépendant.
- (c) Dans le cas où une ou plusieurs Sources de Prix Indépendantes, le GFIA ou l'expert externe indépendant en question ne fourniraient pas de prix/d'évaluation pour les Actifs ou, pour quelque raison, le prix/l'évaluation des Actifs ne pourrait pas être déterminé aussi promptement et correctement que requis, l'Agent Administratif devra rapidement informer l'Associé Gérant Commandité et le GFIA, et l'Agent Administratif obtiendra de leur part des instructions lui permettant de finaliser le calcul de la Valeur Nette d'Inventaire du Fonds. L'Associé Gérant Commandité conjointement avec le GFIA peuvent décider et instruire l'Agent Administratif de suspendre le calcul de la Valeur Nette d'Inventaire du Fonds, conformément aux dispositions pertinentes de ce Prospectus et des Statuts. L'Associé Gérant Commandité et le GFIA seront tenus d'informer les Actionnaires de la suspension du calcul de la Valeur Nette d'Inventaire, si nécessaire, ou de demander à l'Agent Administratif de le faire.

### 13.5 Divers

- (a) Sauf mention contraire relative au délai de publication de la VNI dans un Supplément, la VNI est communiquée aux Investisseurs concernés dès que la VNI relative à une Date d'Évaluation est finalisée, et dans tous les cas, dans les 180 jours calendaires suivant la Date d'Évaluation concernée.
- (b) Tous les actifs libellés dans une devise autre que la Devise de Référence d'un Compartiment seront convertis dans la Devise de Référence de ce Compartiment suivant le cours des devises en vigueur tels que publiés par la Banque Centrale de Luxembourg à la Date d'Évaluation.
- (c) Pour les besoins de la détermination de la VNI uniquement, le principal et les intérêts courus sur les Obligations ne seront pas considérés comme des dettes du Fonds et de ses Compartiments et les Obligations seront traitées comme si celles-ci étaient des titres de capital.
- (d) Pour éviter toute ambiguïté, les présentes dispositions sont des règles pour la détermination de la VNI par Action et n'ont pas pour objectif d'affecter le régime des actifs ou engagements du Fonds ou toute Action émise par le Fonds conformément aux dispositions comptables ou légales applicables.

#### 14. SUSPENSION TEMPORAIRE DU CALCUL DE LA VNI

- (a) L'Associé Gérant Commandité peut suspendre la détermination de la Valeur Nette d'Inventaire dans les circonstances suivantes :
- (i) durant un état de fait constituant, de l'avis de l'Associé Gérant Commandité, une situation d'urgence par suite de laquelle il serait impossible de disposer de, ou d'évaluer des, actifs détenus par le Fonds;
  - (ii) si, en conséquence de restrictions de négoce ou d'autre restrictions affectant le transfert de fonds, les transactions pour le compte du Fonds sont impraticables ;
  - (iii) lorsque pour une raison quelconque, les prix d'un ou de plusieurs investissements du Fonds ne peuvent pas être déterminés rapidement et avec précision (en ce compris dans les circonstances visées à la section 13.4(c)) ;
  - (iv) lorsque, de l'avis de l'Associé Gérant Commandité, cette suspension est dans le meilleur intérêt des Investisseurs ou lorsque cette suspension est ordonnée par une autorité administrative ou judiciaire compétente ;
  - (v) dès publication d'une notice convoquant une Assemblée Générale afin de décider de la mise en liquidation du Fonds.
- (b) Toute suspension sera notifiée aux personnes susceptibles d'être affectées par la suspension par l'Agent Administratif de la manière qui lui semble appropriée.

#### 15. RÉSERVE

- (a) Le Fonds a le droit de conserver au sein de chaque Compartiment des sommes suffisantes (constituant la **Réserve**) pour lui permettre :
- (i) de payer différents frais de ce Compartiment, y compris la Commission de Gestion et les Charges Opérationnelles;
  - (ii) de payer toutes autres sommes ou charges (y compris toute charge fiscale) qui seraient éventuellement dues par le Compartiment, en ce compris toutes sommes qui pourraient être dues aux Personnes Indemnisées en vertu de la section 20 de cette Partie Générale;
  - (iii) en cas de procédure contentieuse engagée pour le compte du Fonds contre des tiers ou à l'encontre du Fonds par des tiers, de garantir le paiement des frais et des conséquences financières résultant de cette procédure ;
  - (iv) dans le cadre d'une opération concernant un Investissement d'un Compartiment concerné, de faire face à tout engagement financier (en ce compris, par exemple, des garanties ou représentations données à un tiers) pouvant générer à la charge de ce Compartiment une obligation de restitution de tout ou partie du produit de cession qu'il a encaissé ;
  - (v) de faire face à des Demandes de Rachat ou de mettre en œuvre sa Politique de Distribution ;
  - (vi) (durant la Période d'Investissement) de réinvestir ces sommes conformément à la stratégie et la politique d'investissement.
- (b) Les sommes placées dans le compte de Réserve seront investies dans des placements monétaires sans risque.

## 16. FRAIS ET CHARGES

### 16.1 Charges Opérationnelles

- (a) Sous réserve des autres dispositions de cette section 16, le Fonds paiera sur les actifs de chaque Compartiment les coûts et dépenses découlant des activités et de l'administration de ce Compartiment et de ses Investissements (et de ses Véhicules Intermédiaires), incluant, sans limitation tous les coûts et dépenses relatifs : à l'exploitation et l'administration du Compartiment concerné, de ses Véhicules Intermédiaires et de ses Investissements; à l'accomplissement des obligations pour le compte du Compartiment concerné par chaque Prestataire de Services et tout autre tiers employé par le Fonds ou tout Véhicule Intermédiaire par rapport à ce Compartiment; à la consultation de conseillers professionnels, y compris les frais juridiques et dépenses associés à la négociation, la structuration, le financement et la documentation concernant l'acquisition, la détention, le développement, la rénovation et la cession de tout Investissement (en ce compris les frais de courtier/broker, de due diligence, honoraires légaux et comptables, etc.); à toute facilité d'emprunt auprès de tiers ; à tout intérêt sur des facilités d'emprunt (y compris toute opération de couverture de taux ou de change) ; à toute prime d'assurance (y compris les primes d'assurance contre le risque terroriste et les événements climatiques), taxes de transfert, primes sur les titres, commissions de courtage et autres frais de clôture et dépenses exigibles ou encourues dans le cadre de l'acquisition, la détention et la réalisation de tout investissement ; à tout dépôt ou enregistrement et au maintien de cet enregistrement auprès de toute autorité gouvernementale ou réglementaire ou toute autorité fiscale ; à la liquidation du Compartiment concerné, et/ou une part proportionnelle du coût de liquidation du Fonds ou de tout Véhicule Intermédiaire ; aux impôts, frais et charges imposés par l'État et autres coûts et dépenses similaires telles que les taxes et frais liés aux mouvements de titres ou d'espèces, la taxe d'abonnement luxembourgeoise et les autres taxes éventuelles liées à son activité, les redevances aux autorités de contrôle des pays où ses Actions sont offertes ; à l'impression et la distribution de rapports, comptes et documents d'offre, à la publication des cours et autres frais encourus par rapport à la mise à jour périodique de tout document d'offre et toute autre dépense administrative de la sorte ; aux activités de distribution et de commercialisation, y compris la traduction des documents concernés ; à l'organisation et la tenue des assemblées des Actionnaires ; aux frais juridiques encourus dans l'intérêt des Investisseurs ou relatifs à tout autre conseil juridique pris par rapport au Fonds ou à un Compartiment; au frais d'organisation et de tenue des réunions ou au frais généralement liés au Comité d'Investissement ainsi que la Commission de Gestion, la Commission de Distribution, les Frais de Fonctionnement, les Frais de Transactions Non Réalisées, la Commission d'Acquisition, la Commission de Cession et la Commission de Financement (les **Charges Opérationnelles**).
- (b) Chaque Compartiment se voit imputer toutes les Charges Opérationnelles qui lui sont attribuables. Les Charges Opérationnelles non attribuables à un Compartiment déterminé sont ventilées entre les Compartiments sur une base équitable dans des parts égales ou si les montants le justifient, au prorata de leurs avoirs nets respectifs ou de telle autre manière que l'Associé Gérant Commandité détermine de bonne foi.

### 16.2 Commission de Gestion

L'Associé Gérant Commandité percevra du Fonds et de chaque Compartiment une Commission de Gestion plus amplement décrite dans chaque Supplément.

### 16.3 Commission d'Acquisition

Lors d'un Investissement immobilier d'un Compartiment concerné, une commission d'acquisition pourra être payée à l'Associé Gérant Commandité par le Compartiment sur base du prix d'acquisition « *net vendeur* » de l'actif concerné à un taux décrit dans le Supplément concerné (la **Commission d'Acquisition**). Pour éviter tout doute, la Commission d'Acquisition est due quelles que soient les modalités techniques de réalisation de la transaction en question (par

exemple, via un « *share deal* » ou un « *asset deal* »). La Commission d'Acquisition sera portée au bilan du Compartiment comme une charge constituant un coût d'acquisition immobilisé qui sera amorti à partir de la date du Dernier Jour de Souscription jusqu'au Terme tel que prévu dans le Supplément.

#### 16.4 **Commission de Cession**

Lors de la vente d'un Investissement immobilier d'un Compartiment concerné, une commission de cession pourra être payée à l'Associé Gérant Commandité par le Compartiment sur base du prix de vente « net vendeur » de l'actif concerné à un taux décrit dans le Supplément concerné (la **Commission de Cession**). Pour éviter tout doute, la Commission de Cession est due quelles que soient les modalités techniques de réalisation de la transaction en question (par exemple, via un « *share deal* » ou un « *asset deal* »).

#### 16.5 **Commission de Financement**

L'Associé Gérant Commandité recevra également dans tout Compartiment concerné une commission dont le taux est tel que décrit dans le Supplément concerné et basée sur la valeur de tout financement par l'emprunt octroyé à un Compartiment (ou tout Véhicule Intermédiaire, JV Véhicule ou Société de Portefeuille) par un ou plusieurs tiers du Fonds (et de tout Véhicule Intermédiaire, JV Véhicule ou Société de Portefeuille), quelle que soit la forme de ce financement, étant entendu que la commission se calcule sur la valeur faciale du financement (que ce financement soit immédiatement tiré en entier ou non et indépendamment du tirage qui sera fait sur ce financement) (la **Commission de Financement**). La Commission de Financement sera portée au bilan du Compartiment comme une charge constituant un coût d'acquisition immobilisé qui sera amorti à partir de la date du dernier Jour de Souscription jusqu'au Terme tel que prévu dans le Supplément.

#### 16.6 **Commission de Distribution**

Une Commission de Distribution sera payée à l'Associé Gérant Commandité (pour paiement ensuite aux Distributeurs) conformément aux termes de la section 4.3(b) ci-dessus et du Supplément concerné.

#### 16.7 **Commission du GFIA**

Le GFIA recevra une commission de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif annuelle telle que décrite dans chaque Supplément, payée trimestriellement sur base des actifs de chaque Compartiment. Le GFIA sera également remboursé de tous frais et dépenses encourus dans l'intérêt du Fonds conformément au Contrat d'AIFM ainsi qu'à des commissions ad hoc par transaction ou pour les services de *reporting*.

#### 16.8 **Commission de la Banque Dépositaire, de l'Agent Administratif et du Réviseur Externe**

La Banque Dépositaire, l'Agent Administratif et le Réviseur Externe ont le droit de percevoir sur les actifs de chaque Compartiment une rémunération conforme aux pratiques et usages au Grand-Duché de Luxembourg et au remboursement des frais et dépenses engagés pour le compte du Fonds et des Compartiments, conformément et dans les limites de leurs contrats de services respectifs.

#### 16.9 **Frais de Fonctionnement et gestion des souscriptions**

Lors de l'entrée de souscription d'un Investisseur dans un Compartiment, des frais de fonctionnement de ce Compartiment pourront être dus à l'Associé Gérant Commandité ou à toute Personne Affiliée désignée par l'Associé Gérant Commandité pour le Compartiment pour le traitement du dossier de souscription basé sur le Prix d'Émission à un taux tel que décrit dans le Supplément concerné (les **Frais de Fonctionnement**).

#### 16.10 **Frais de Transactions Non Réalisées**

Sauf disposition contraire au sein d'un Supplément relatif à un Compartiment en particulier, les frais et dépenses relatifs aux transactions non-réalisées des Compartiments (les **Frais de Transactions Non Réalisées**) seront supportés par chaque Compartiment, sous réserve de ce qui suit. Les Frais de Transactions Non Réalisées incluent tous les frais et charges (y compris la TVA due) relatifs au repérage, à l'identification, l'évaluation, la négociation, l'acquisition, le suivi, la détention, la surveillance, la protection et la vente d'Investissements de chaque Compartiment, y compris les honoraires d'intermédiation et honoraires similaires et tous les frais et débours supportés en rapport avec les propositions d'Investissement qui n'aboutissent pas, étant entendu cependant que les Frais de Transactions Non Réalisées seront supportés par chaque Compartiment dans la limite de 75.000,00 euros par an et que les Frais de Transactions Non Réalisées excédant ce montant seront supportés par l'Associé Gérant Commandité ou ses Personnes Affiliées.

#### 16.11 **Frais de Constitution**

- (a) Le Fonds supportera tous les frais encourus dans le cadre de sa création (les **Frais de Constitution**) dans la limite de 100.000 euros (plus toute TVA due au titre des Frais de Constitution) y compris, sans que cette liste soit limitative, les frais juridiques, fiscaux et comptables, les frais d'impression et les frais postaux, les honoraires de consultants et d'audits et les frais de déplacement. Tous Frais de Constitution excédant la limite de 100.000 euros (plus toute TVA due au titre des Frais de Constitution) seront pris en charge par l'Associé Gérant Commandité ou ses Personnes Affiliées.
- (b) Les Frais de Constitution seront supportés par le Compartiment Initial et seront amortis, le cas échéant, sur une période maximale de cinq (5) ans. Les frais encourus dans le cadre de la création de tout autre Compartiment seront supportés par ce Compartiment et seront amortis sur une période de cinq (5) ans.

#### 16.12 **Commission de Souscription**

- (a) L'Associé Gérant Commandité se réserve le droit de requérir le paiement d'une commission de souscription à un taux tel que prévu suivant les Catégories de Titres dans chaque Supplément basé sur le Montant Total de Souscription de tout Investisseur (la **Commission de Souscription**). La Commission de Souscription est payable en sus du Prix d'Émission des Actions souscrites.
- (b) Toute Commission de Souscription payée le sera au bénéfice du Compartiment concerné.

### 17. **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

- (a) L'Assemblée Générale annuelle se tient à Luxembourg, au siège social du Fonds, ou à tout autre endroit à Luxembourg précisé dans l'avis de convocation, dans les six mois de la fin de l'Exercice Social.
- (b) D'autres assemblées générales peuvent être tenues au lieu et à la date précisée dans l'avis de convocation.
- (c) Les invitations à toutes Assemblées Générales sont envoyées par lettre recommandée (ou par tout autre moyen accepté par ceux-ci, individuellement, en ce compris par email) à tous les Actionnaires mentionnés au registre des Actionnaires, à leur adresse indiquée au registre des Actionnaires au moins huit jours avant l'assemblée générale. Ces invitations indiqueront l'heure et le lieu de l'Assemblée Générale et les conditions, l'ordre du jour et les exigences de la loi luxembourgeoise en matière de quorum et de majorité nécessaires.

- (d) Sous réserve de dispositions contraires dans ce Prospectus et les Statuts, chaque Action entière donne droit à une voix lors de toute Assemblée Générale. Les exigences concernant la participation, le quorum et la majorité lors de toute assemblée générale sont celles fixées dans la Loi de 1915 et dans ce Prospectus et les Statuts, étant entendu que toute décision de l'Assemblée Générale doit être préalablement approuvée par l'Associé Gérant Commandité.

## 18. EXERCICE COMPTABLE ET RAPPORTS FINANCIERS – TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

### 18.1 Exercice Comptable

L'Exercice Comptable débute le premier janvier et se clôt le 31 décembre (à savoir, la Date Comptable) de chaque année, sous réserve que le premier Exercice Comptable débute à la date de constitution du Fonds et se clôt au 31 décembre 2021.

### 18.2 Rapport Annuel

Le Fonds publiera chaque année un rapport audité détaillé sur ses activités et sur la gestion de ses actifs et des actifs de ses Compartiments conformément aux principes comptables généralement appliqués à Luxembourg (le **Rapport Annuel**). Le Rapport Annuel sera préparé dans un délai de six mois après la fin de l'Exercice Comptable et mis à disposition des Investisseurs dès sa finalisation. Les comptes de chaque Compartiment et du Fonds seront tenus en euros. Les comptes audités seront préparés conformément à la loi luxembourgeoise et aux obligations réglementaires luxembourgeoises ainsi que conformément aux exigences de la Directive AIFM et du Règlement de Niveau II et mis à disposition des Investisseurs qui en seront dûment informés.

### 18.3 Rapports Semestriels

Sous réserve de dispositions contraires d'un Supplément, séparément relativement à chaque Compartiment, les Investisseurs recevront un rapport semestriel (le **Rapport Semestriel**) rédigé conformément aux lignes directrices publiées par INREV en la matière faisant état, notamment et sans limitation, des principales informations financières ou autres relatives au Compartiment en question et à ses investissements, et de tout événement important ayant affecté le Compartiment sur la période écoulée ainsi que toutes les informations qui, conformément à ce Prospectus, doivent figurer dans le Rapport Semestriel.

### 18.4 Documents disponibles aux Actionnaires

Les documents suivants seront mis à la disposition des Investisseurs au siège social du Fonds :

- (i) les Statuts ;
- (ii) les Rapports Annuels ;
- (iii) les Rapports Semestriels (uniquement accessibles aux Investisseurs du Compartiment concerné) ;
- (iv) le Contrat de Banque Dépositaire ;
- (v) le Contrat d'Administration Centrale ;

- (vi) le Contrat d'AIFM ; et
- (vii) ce Prospectus.

#### 18.5 Conformité aux Chapitres IV et V de la Directive AIFM

Le GFIA se conformera aux exigences de transparence prévues par la Directive AIFM et le Règlement de Niveau II et, en particulier :

- (i) s'assurera que le contenu du Rapport Annuel soit conforme aux exigences de l'article 22 de la Directive AIFM et des articles 103 à 107 du Règlement de Niveau II ;
- (ii) le cas échéant, relativement aux sociétés non cotées dans lesquelles le Fonds aurait une participation, s'assurera de la conformité avec les exigences de notifications et d'informations prévues dans le Chapitre V de la Directive AIFM ;
- (iii) s'assurera de communiquer périodiquement aux Investisseurs par le biais des Rapports Semestriels et du Rapport Annuel conformément aux exigences de l'article 23 paragraphe 4 de la Directive AIFM et de l'article 108 du Règlement de Niveau II, les informations suivantes:
  - (A) le pourcentage des actifs du Fonds qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide (y compris, le cas échéant, une vue d'ensemble des traitements spéciaux existants, en précisant notamment s'il s'agit de cantonnement d'actifs, d'échelonnement des remboursements ou de dispositifs similaires, ainsi que la méthode d'évaluation appliquée aux actifs du Fonds qui font l'objet de ces traitements et les frais de gestion et commissions liées aux résultats qui leur sont appliqués) ;
  - (B) tout changement substantiel aux systèmes et procédures de gestion de la liquidité du Fonds ;
  - (C) le profil de risque actuel du Fonds et les systèmes de gestion du risque utilisés par le GFIA pour gérer ceux-ci ;
- (iv) s'assurera de communiquer régulièrement, aux Investisseurs par le biais des Rapports Semestriels et du Rapport Annuel conformément aux exigences de l'article 23 paragraphe 5 de la Directive AIFM et de l'article 109 du Règlement de Niveau II, les informations suivantes:
  - (A) tout changement du niveau maximal de levier auquel le GFIA peut recourir pour le compte du Fonds, ainsi que tout droit de réemploi des actifs du Fonds donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;
  - (B) le montant total du levier auquel ce Fonds a recours ;
- (v) fournira aux investisseurs potentiels, sur demande, les informations prévues à l'article 23.1 de la Directive AIFM qui ne sont pas contenues dans ce Prospectus soit, en particulier :
  - (A) la politique de gestion de liquidité et la politique en matière d'évaluation des actifs du GFIA ;
  - (B) une description de tout traitement préférentiel éventuellement octroyé (ou dont un Investisseur pourrait bénéficier) et du type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le Fonds ou le GFIA (voir également la section 18.7) ;

- (C) une description de tout arrangement éventuel de la Banque Dépositaire pour se décharger contractuellement de sa responsabilité conformément à l'article 21.13 de la Directive AIFM (ou une confirmation qu'aucun arrangement de ce type n'existe) ;
  - (D) la dernière VNI du Fonds et des Actions des différentes Catégories ;
  - (E) une description de toute fonction de gestion visée à l'annexe I de la Directive AIFM déléguée par le GFIA et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations, si applicable ;
  - (F) la performance historique du Fonds;
- (vi) fournira aux Investisseurs, avant d'agir, une description de la nature générale ou la source de tout conflit d'intérêts lorsque ses dispositions organisationnelle pour identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque de porter atteinte aux intérêts des Investisseurs sera évité ;
  - (vii) se conformera, le cas échéant, aux exigences en matière de notification d'acquisition importantes et de contrôle de société non cotées et d'information à communiquer, ainsi que de démembrement des actifs, concernant une participation dans ou la prise de contrôle d'une société non cotée prévues au Chapitre V de la Directive AIFM ; et
  - (viii) se conformera à ses obligations en matière de comptes rendus à l'égard de l'AMF conformément à l'article 24 de la Directive AIFM et dans les conditions visées aux articles 110 et 111 Règlement de Niveau II.

#### 18.6 Profil de risque du Fonds

- (a) Les Compartiments ont chacun leur politique d'investissement propre, qui induit un profil de rendement/risque différent en fonction des types d'investissement réalisés, mais correspondent tous à un horizon de placement de moyen-long terme. Un investissement dans le Fonds induit un risque de perte en capital et les investisseurs ne disposent pas de garantie qu'ils seront en mesure d'obtenir le rachat de leurs Titres avant la liquidation du Compartiment correspondant.
- (b) Il est conseillé aux investisseurs de prendre connaissance des facteurs de risque détaillés en section 23 de cette Partie Générale, et de consulter leur conseil avant de prendre une décision d'investissement dans le Fonds.

#### 18.7 Traitement équitable des détenteurs de Titres et absence d'accords spéciaux

- (a) Au sein de chaque Compartiment, le GFIA s'assurera qu'il traite tous les Investisseurs de ce Compartiment équitablement et veillera à ce qu'aucun Investisseur (ou groupe d'Investisseurs) dans le Compartiment en question ne puisse bénéficier d'un traitement préférentiel qui entraînerait un préjudice global important pour les autres Investisseurs. Dans la mesure où les Investisseurs au sein d'une même Catégorie de Titres ont les mêmes droits, le GFIA considère que, sous réserve de ce qui est dit à la section 18.7(b), l'exigence de traitement égalitaire des investisseurs est rencontrée.
- (b) L'Associé Gérant Commandité, le Fonds, le GFIA et leurs Personnes Affiliées peuvent conclure des arrangements contractuels avec un ou plusieurs Investisseurs qui auront pour effet de compléter les termes de ce Prospectus relativement à cet ou à ces Investisseurs. De tels arrangements seront divulgués à tous les Investisseurs ayant souscrit à des Titres de la Catégorie concernée pour un Montant Total Souscrit égal ou supérieur à celui de l'Investisseur concerné. Aucun arrangement de ce type ne sera conclu si l'Associé Gérant Commandité ou le GFIA considère que cet arrangement peut entraîner un préjudice global important pour les autres Investisseurs dans le Compartiment concerné.

## 18.8 Non exclusivité et allocation des opportunités d'investissements avec des Structures Liées

- (a) Chacun de l'Associé Gérant Commandité, du GFIA et de leurs Personnes Affiliées fournit et peut continuer à fournir des services de gestion ou de conseil ou tout autre service pour lequel il est autorisé à une ou plusieurs Structures Liées et les services de ces personnes pour le Fonds ne sont pas rendus sur une base exclusive. Les Investisseurs doivent noter que certaines Structures Liées peuvent investir dans des actifs similaires ou dans les mêmes actifs que certains Compartiments.
- (b) L'Associé Gérant Commandité peut, en accord avec le GFIA, allouer une opportunité de co-investir au côté du Fonds et de tout Compartiment (une **Opportunité de Co-Investissement**) à une ou plusieurs personnes de son choix (en ce compris des Structures Liées), pour autant que, en principe :
- (i) cette allocation ne porte pas atteinte au déploiement du capital du Compartiment en question, sous réserve que l'Associé Gérant Commandité peut décider d'allouer une Opportunité de Co-Investissement même lorsque le Compartiment est en mesure de financer l'intégralité de l'investissement si cette allocation est dans le meilleur intérêt du Compartiment (par exemple lorsque le co-investisseur en question apporte une expertise technique, ou toute autre valeur ajoutée à la transaction considérée (un **Co-Investisseur Stratégique**)) ;
  - (ii) l'Associé Gérant Commandité fera ses meilleurs efforts pour offrir aux Investisseurs intéressés de participer à une ou plusieurs Opportunités de Co-Investissement, sous réserve de l'allocation à un Co-Investisseur Stratégique, et étant entendu que l'Associé Gérant Commandité décide discrétionnairement de toute allocation (et peut, par exemple, allouer une Opportunité de Co-Investissement à ses Personnes Affiliées, des Structures Liées ou tout autre tiers intéressé).

## 19. INFORMATIONS CONFIDENTIELLES

### 19.1 Confidentialité

- (a) Sous réserve des sections 19.1(b) et 19.1(c) de cette Partie Générale, les Investisseurs ou leurs représentants, qui reçoivent les informations contenues dans les rapports et autres documents (notamment ceux visés à la section 18) ou toute autre information relative au Fonds, à un Compartiment, à l'Associé Gérant Commandité, au GFIA, aux Prestataires de Services ou aux investissements ou investissements potentiels du Fonds ou d'un Compartiment que leur adresse l'Associé Gérant Commandité, le GFIA ou tout autre Personne (les **Informations Confidentielles**) doivent conserver ces Informations Confidentielles avec la confidentialité la plus stricte. Notamment, et sans accord préalable écrit de l'Associé Gérant Commandité, les Investisseurs et leurs représentants s'engagent à ne pas (i) divulguer ces Informations Confidentielles à un tiers, ou (ii) utiliser ces Informations Confidentielles pour une raison autre que pour la gestion de leur investissement dans le Fonds, et ce, sans l'accord écrit du GFIA.
- (b) Les obligations de la section 19.1 de cette Partie Générale ne s'appliquent pas aux Investisseurs s'agissant des informations :
- (i) qui doivent être divulguées en vertu d'une loi, règle ou réglementation d'une autorité des marchés financiers reconnue internationalement (mais, dans ce cas, uniquement dans la limite de l'obligation de divulgation) ;
  - (ii) qui doivent être divulguées afin de protéger la participation de l'Investisseur concerné dans le Fonds (mais, dans ce cas, uniquement dans la limite de l'obligation de divulgation, et en notifiant à ce sujet dans les meilleurs délais l'Associé Gérant Commandité et le GFIA à ce sujet) ;
  - (iii) déjà connues ou révélées au grand public autrement que par le biais de la divulgation par l'investisseur concerné ; ou

- (iv) connues par ou révélées à l'investisseur concerné par des moyens légitimes, par une tierce Personne autre que le Fonds, l'Associé Gérant Commandité ou le GFIA.
- (c) Les Investisseurs peuvent par ailleurs, et nonobstant la section 19.1, communiquer à leurs actionnaires, aux membres de leurs comités consultatifs, à leurs porteurs de parts, et à leurs avocats et commissaires aux comptes, à leurs conseillers financiers et légaux ainsi qu'aux autorités administratives de tutelle qui leur en font la demande, les informations contenues dans le Rapport Annuel, conformément à leurs obligations réglementaires, statutaires ou contractuelles, sous réserve :
  - (i) d'avoir obtenu l'accord écrit de l'Associé Gérant Commandité et du GFIA ; et
  - (ii) d'avoir fait leurs meilleurs efforts pour que les Personnes ci-dessus non soumises au secret professionnel s'engagent à ne pas divulguer à des tiers des Informations Confidentielles.

## 19.2 Rétention d'information

- (a) Nonobstant toute disposition contraire dans ce Prospectus, dans les Statuts ou dans tout Contrat de Souscription, dans la mesure où l'Associé Gérant Commandité détermine de bonne foi :
  - (i) qu'un Investisseur a violé ou qu'il y a un risque concret qu'un Investisseur viole les obligations de confidentialités relatives aux Informations Confidentielles prévues dans ce Prospectus, dans les Statuts ou dans son Contrat de Souscription; ou
  - (ii) qu'il y a un risque concret qu'en raison de l'application de dispositions légales obligatoires applicables à un Investisseur telle que le "*freedom of information act*" ou similaire, un Investisseur soit obligé de transmettre ou de communiquer des Informations Confidentielles,

l'Associé Gérant Commandité peut, afin d'éviter cette transmission ou communication d'Informations Confidentielles, retenir tout ou partie des informations ou documents qui seraient autrement communiqués à cet Investisseur ou modifier les modalités de mise à disposition de cette information ou de ces documents.

- (b) L'Associé Gérant Commandité est également en droit de ne pas fournir ou communiquer à tout Investisseur (en tout ou partie) toute information ou document dont la communication à cet Investisseur pourrait, à la discrétion raisonnable de l'Associé Gérant Commandité, être de nature à soit (i) porter préjudice aux intérêts du Fonds, de l'Associé Gérant Commandité ou de ses Personnes Affiliées ou (ii) ne pas être dans le meilleur intérêt du Fonds et de ses Investisseurs ou encore qui serait (iii) en violation d'une obligation de confidentialité pesant sur le Fonds, l'Associé Gérant Commandité ou un Véhicule Intermédiaire ou un Investissement.

## 19.3 Communication d'informations

- (a) L'Associé Gérant Commandité, la Fonds et tout Prestataire de Services se réservent le droit de communiquer toute information concernant chaque Investisseur ou investisseur potentiel (en ce compris le nom de cet Investisseur ou investisseur potentiel, ses bénéficiaires économiques et autres informations) à des tiers dans les hypothèses suivantes :
  - (i) dans la mesure requise afin de se conformer à leurs obligations légales, réglementaires ou fiscales ou à toute demande d'une autorité gouvernementale compétente ou pour se conformer à toute obligation de communication d'information, de *reporting* ou obligation similaire imposée par tout régime réglementaire, légal ou fiscal (en ce compris notamment CRS ou FATCA) applicable au Fonds, à l'Associé Gérant Commandité, leurs Personnes Affiliées et aux Prestataires de Services ;

- (ii) lorsque l'Associé Gérant Commandité considère cette communication comme étant dans le meilleur intérêt du Fonds et des Investisseurs dans leur ensemble.
- (b) L'Associé Gérant Commandité, le Fonds et tout Prestataire de Services peuvent également communiquer le noms des Investisseurs et investisseurs potentiels à (i) d'autres Investisseurs ou investisseurs potentiels ou (ii) à toute contrepartie bancaire ou financière ou autre contrepartie du Fonds ou d'un Véhicule Intermédiaire (en ce compris tout JV Partner ou co-investisseur potentiel) dans le cadre de l'acquisition, la cession, la gestion et de l'administration des Investissements d'un Compartiment et de ses Véhicules Intermédiaires

## 20. INDEMNISATION

### 20.1 Personnes Indemnisées

- (a) En relation avec chaque Compartiment considéré séparément, l'Associé Gérant Commandité et les Gérants, les membres du Comité d'Investissement (ainsi que leurs mandataires sociaux, dirigeants, administrateurs, actionnaires, associés, mandataires ou employés) (chacun, la **Personne Indemnisée**) seront remboursés et indemnisés de tout passif, dette, action, procès, procédure, réclamations et demandes, tous dommages, pénalités et tous frais et débours y afférant (y compris les frais d'avocat) qui sont encourus par eux :
- (i) dans le cadre de leur fonction respective d'Associé Gérant Commandité, de Gérant, de membre du Comité d'Investissement ou autre, liée à l'activité du Compartiment en question, y compris si elle a pris fin, ou
  - (ii) pour tout évènement ou autre circonstance liée à ou résultant de l'exercice de leurs activités d'Associé Gérant Commandité, de Gérant, de membre d'un Comité d'Investissement ou autre ou de la fourniture, au Compartiment en question ou pour son compte, de leurs services ou des services de tout agent ou mandataire qu'ils auront nommé, ou
  - (iii) de toute autre manière dans le cadre du fonctionnement, des affaires ou des activités du Compartiment en question,

à l'exception de ceux encourus par l'Associé Gérant Commandité ou un Gérant ou membre du Comité d'Investissement dans le cadre de litiges liés à l'organisation interne de l'Associé Gérant Commandité qu'ils auraient avec tout mandataire social, administrateur, actionnaire, agent, conseiller ou employé de l'Associé Gérant Commandité, et toute Personne nommée par ceux-ci pour être agent ou mandataire au sein d'une participation du Compartiment en question.

- (b) En outre, en relation avec chaque Compartiment considéré séparément, tout mandataire social, dirigeant, administrateur, associé, actionnaire, agent, conseiller ou employé de l'Associé Gérant Commandité, et toute Personne nommée par ce dernier pour être agent ou mandataire au sein d'une Société de Portefeuille ou d'un Véhicule Intermédiaire (chacun, également, une **Personne Indemnisée**) sera remboursé et indemnisé de toute dette, passif, action, procès, procédure, réclamations et demandes, tous dommages, pénalités et tous frais et débours y afférant (y compris les frais d'avocat) qui sont encourus :
- (i) pour tout évènement ou autre circonstance liée à ou résultant de la fourniture (ou du défaut de fourniture) de services au Compartiment en question ou pour son compte ;
  - (ii) de toute autre manière dans le cadre du fonctionnement, des affaires ou des activités du Compartiment en question; ou
  - (iii) dans le cadre d'une activité d'agent ou mandataire au sein d'une Société de Portefeuille ou d'un Véhicule Intermédiaire ou de tout autre comité ou conseil ad hoc du Compartiment en question;

à l'exception de ceux encourus par cette Personne Indemnisée dans le cadre de litiges liés à son organisation interne qu'elle aurait avec tout mandataire social, administrateur, actionnaire, agent, conseiller ou employé de l'Associé Gérant Commandité, et toute Personne nommée par ce dernier pour être agent ou mandataire au sein d'une Société de Portefeuille ou d'un Véhicule Intermédiaire.

## 20.2 Exclusion du droit d'indemnisation

- (a) Aucune Personne Indemnisée ne sera indemnisée lorsque sa responsabilité résulte d'une faute grave, d'un dol ou d'une fraude et ce, telle que déterminée par toute juridiction compétente. Le cas échéant, d'autres Personnes peuvent être considérées comme des Personnes Indemnisées conformément à la section 20.1(a) ou la section 20.1(b) en relation avec un Compartiment spécifique, auquel cas ces Personnes seront mentionnées dans le Supplément en question.

## 20.3 Modalités de l'indemnisation

- (a) Toute Personne Indemnisée au sens des sections 20.1(a) et 20.1(b) sera remboursée et indemnisée par prélèvement sur les sommes devant être distribuées par le Compartiment concerné aux Investisseurs de ce Compartiment.
- (b) Les indemnités payables au titre de cette section 20 doivent être versées même si toute Personne Indemnisée a cessé de fournir ses services au Fonds ou d'agir de toute autre manière pour le compte du Fonds.
- (c) Aucune indemnité ne sera payée si la demande de la Personne Indemnisée est introduite plus de 2 ans après (i) la découverte ou la connaissance par la Personne Indemnisée de l'évènement donnant lieu à indemnisation ou (ii) (dans tous les cas) la clôture de la liquidation du Fonds ou du Compartiment concerné.
- (d) Toute Personne Indemnisée susceptible d'être indemnisée au titre de cette section 20 doit faire ses meilleurs efforts pour dans un premier temps mettre tous les moyens en œuvre pour être indemnisée pour tout passif, dette, action, procès, procédure, réclamation et demandes, tous dommages, pénalités et tous frais et débours par la Personne responsable (qu'il s'agisse par exemple d'un Investissement ou d'une Société de Portefeuille) par toute compagnie d'assurance ou tout tiers auprès de qui l'indemnisation peut être recherchée. Dans ce cas, l'indemnisation reçue viendra en diminution du montant auquel la Personne Indemnisée a droit conformément à cette section 20. En conséquence, les dispositions de cette section 20 s'appliqueront de façon subsidiaire, dans le cas où l'indemnisation n'aura pu être recherchée auprès d'assureurs ou de tiers comme indiqué ci-dessus.
- (e) Les Investisseurs, le cas échéant du ou des Compartiments concernés, seront préalablement avisés à chaque fois qu'une indemnisation est mise en œuvre conformément à cette section 20.

## 21. DISSOLUTION/LIQUIDATION

### 21.1 Dissolution et liquidation du Fonds

- (a) Le Fonds peut être dissout par Décision Extraordinaire des Actionnaires (moyennant l'accord de l'Associé Gérant Commandité). Toute décision éventuelle de dissolution du Fonds sera publiée au RESA.
- (b) Si le capital social du Fonds est inférieur aux deux tiers du capital minimum prévu par la loi luxembourgeoise, une Assemblée Générale se tiendra dans les quarante jours de la constatation de la survenance de ce fait sur convocation de l'Associé Gérant Commandité, qui soumettra à l'Assemblée Générale la question de la dissolution du Fonds. L'Assemblée Générale délibérera sans condition de présence et décidera à la majorité simple des Actions représentées. Si le capital social du Fonds est inférieur au quart du capital minimum, l'Associé Gérant Commandité doit soumettre la question de la dissolution du Fonds à l'Assemblée Générale qui se tiendra dans les quarante jours

de la constatation de la survenance de ce fait et qui délibérera sans condition de présence ; la dissolution pourra être prononcée par les Actionnaires possédant des Actions représentant un quart du capital représenté à l'Assemblée Générale.

- (c) En cas de dissolution du Fonds, il sera procédé à la liquidation par les soins d'un ou de plusieurs liquidateurs, qui peuvent être des personnes physiques ou morales et qui seront nommés par l'Assemblée Générale. Celle-ci déterminera leurs pouvoirs et rémunérations, étant entendu qu'il est prévu que l'Associé Gérant Commandité soit nommé liquidateur par l'Assemblée Générale en cas de mise en liquidation du Fonds.
- (d) La liquidation sera opérée conformément à la Loi de 2016 spécifiant la répartition entre les Actionnaires et les Obligataires du produit net de la liquidation après déduction des frais de liquidation : le produit de la liquidation sera distribué aux Investisseurs – au sein de chaque Compartiment et Catégorie – au prorata de leurs droits conformément aux termes de ce Prospectus et des Statuts. À compter du jour suivant l'ouverture des opérations de liquidation du Fonds, l'Associé Gérant Commandité sera en droit de réaliser des distributions tant en espèces qu'en nature, étant entendu que les distributions en nature devront être faites selon les modalités décrites pour chaque Compartiment dans le Supplément concerné (et que si les distributions en nature au sein d'un Compartiment sont interdites, ce qui est en particulier le cas si le Supplément ne prévoit rien en la matière, alors aucune distribution en nature ne sera réalisée dans le cadre de la liquidation de ce Compartiment en raison de la liquidation du Fonds, sauf si l'accord unanime des Actionnaires et Obligataires du Compartiment concerné est obtenu).
- (e) À la clôture de la liquidation du Fonds, les sommes dues qui n'auraient pas été réclamées par les détenteurs de Titres seront versées à la Caisse de Consignation qui les tiendra à leur disposition pendant la durée prévue par la loi. À l'issue de cette période, le solde éventuel reviendra à l'État luxembourgeois.

## 21.2 Liquidation des Compartiments et Catégories

- (a) Au cas où, pour une raison quelconque, la valeur des actifs nets d'un Compartiment ou d'une Catégorie a diminué jusqu'à, ou n'a pas atteint, un montant déterminé par l'Associé Gérant Commandité comme étant le seuil minimum pour ce Compartiment ou cette Catégorie pour être géré de manière économiquement efficace ou si un changement de la situation économique, monétaire ou politique relatif au Compartiment concerné aurait des conséquences négatives substantielles sur ses Investissements ou dans le but de procéder à une rationalisation économique, l'Associé Gérant Commandité peut décider de la mise en liquidation du Compartiment ou de la Catégorie en question.
- (b) L'Associé Gérant Commandité enverra un avis écrit aux détenteurs des Actions ou des Obligations concernées par la mise en liquidation, avis qui indiquera les raisons et la procédure de liquidation qui, en principe, se fera conformément à la section 22.1(c) de cette Partie Générale, sous réserve que le liquidateur du Compartiment sera l'Associé Gérant Commandité (et qu'il n'y aura pas d'exigence de rapport audité de liquidation).
- (c) Les avoirs qui ne peuvent être distribués à leurs bénéficiaires seront déposés auprès de la Caisse de Consignation luxembourgeoise pour le compte des personnes y ayant droit conformément aux lois et règlements en vigueur.
- (d) Tous les Titres rachetés suite à la procédure décrite ci-dessus seront annulés.

## 22. RÉGIME FISCAL

### 22.1 Aspects fiscaux luxembourgeois

- (a) En vertu de la législation en vigueur et la pratique actuelle, le Fonds n'est assujéti à aucun impôt luxembourgeois sur le revenu et les plus-values.
- (b) Le Fonds est soumis à la taxe d'abonnement au Grand-Duché de Luxembourg, dont le taux annuel s'élève à 0,01% des actifs nets du Fonds, calculée et payable trimestriellement, sur base de la Valeur Nette d'Inventaire du Fonds à

la fin de chaque trimestre. Une exonération de taxe d'abonnement peut être obtenue dans certains cas précisés par la Loi de 2016.

- (c) Les dividendes et intérêts versés par le Fonds aux Actionnaires et Obligataires (autres que les personnes physiques ayant leur domicile fiscal au Grand-Duché de Luxembourg et, sous réserve de l'application de la loi du 23 décembre 2005 portant introduction d'une retenue à la source libératoire sur certains intérêts produits par l'épargne immobilière) ne sont frappés d'aucune retenue à la source.
- (d) Certains revenus du portefeuille reçus par le Fonds, notamment sous forme de dividendes et intérêts, ainsi que certaines plus-values peuvent être soumis à des impôts de taux et de natures variables et peuvent faire l'objet de retenues à la source dans les pays d'où ils proviennent.
- (e) Le Fonds est un résident fiscal luxembourgeois dans la mesure où le Fonds a son siège statutaire au Grand-Duché de Luxembourg. Le Fonds ne peut cependant pas se prévaloir de toutes les conventions fiscales conclues par le Grand-Duché de Luxembourg.

## 22.2 Échange d'information pour des besoins fiscaux

- (a) DAC 6
  - (i) DAC 6 introduit l'obligation de déclarer certaines informations sur des dispositifs transfrontières de planification fiscale à caractère potentiellement agressifs, soumis à un échange automatique entre Etats membres de l'Union Européenne. En principe, l'obligation d'effectuer la déclaration repose sur l'intermédiaire ayant participé à la mise en œuvre du dispositif. Ceci s'applique entre autres aux conseillers fiscaux, comptables, avocats, banques et conseillers financiers qui sont impliqués dans la mise en place de ce dispositif. Si l'intermédiaire en question est localisé en dehors de l'UE ou est tenu par un secret professionnel, l'obligation de déclaration revient à d'autres intermédiaires ou au contribuable concerné. Le concept de dispositif transfrontalier de planification fiscale n'est pas expressément défini par DAC 6 mais se matérialise par une liste de caractéristiques et éléments des opérations présentant des signes de pratiques fiscales abusives qui sont désignés comme des marqueurs. Si les transactions prévues par ce Prospectus devaient tomber dans le champ d'application de DAC 6, toute Personne qui serait considérée comme un intermédiaire au sens de DAC 6 aurait l'obligation de déclarer ces transactions à son autorité fiscale locale.
- (b) FATCA et NCD
  - (i) Les dispositions de la Législation FATCA imposent aux institutions financières de manière générale de notifier aux autorités fiscales américaines (« U.S. *Internal Revenue Service* » ou « IRS ») la détention directe et indirecte de comptes et entités à l'étranger par des Ressortissants Américains ainsi que les revenus qu'ils perçoivent par ce biais.
  - (ii) La Législation NCD introduit l'échange automatique de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale entre les Etats membres de l'Union européenne (et les autres juridictions partenaires du Grand-Duché de Luxembourg). Cet échange international obligatoire d'informations entre administrations fiscales compétentes porte sur des comptes financiers détenus auprès d'Institutions financières au Grand-Duché de Luxembourg, par des résidents à des fins fiscales de juridictions participantes à la NCD, ou détenus auprès d'Institutions financières de juridictions participantes à la NCD par des résidents à des fins fiscales au Grand-Duché de Luxembourg.
  - (iii) Le Fonds devrait être qualifié d'*Institution Financière* selon la législation FATCA et NCD, de sorte que le Fonds sera soumis à certaines obligations de vérification (« *due diligence* ») raisonnable prévues par ces législations et aura l'obligation de communiquer annuellement certaines informations ou documents aux autorités fiscales luxembourgeoises.

- (iv) En application de la législation FATCA, tout manquement à une telle obligation pour les Institutions Financières non américaines impliquées pourra, notamment, entraîner une retenue à la source de 30% pour certains revenus financiers provenant des Etats-Unis d'Amérique (y compris les dividendes et intérêts) et les plus-values brutes liées à la vente ou autre cession de propriété pouvant produire des intérêts ou dividendes provenant des Etats-Unis d'Amérique.
- (v) Pour répondre aux obligations corrélatives en matière d'échange d'informations et de vérification raisonnable, le Fonds pourrait aussi être amené à demander aux investisseurs de fournir une preuve écrite de leur résidence fiscale, toute information relative à leur identité ainsi que toute autre information nécessaire dans ce contexte et en application de ces législations.
- (vi) Les investisseurs acceptent de fournir, sur simple demande de l'Associé Gérant Commandité (et de mettre à jour de façon régulière), toute information, document, ou formulaire que l'Associé Gérant Commandité jugera nécessaire afin de respecter les législations FATCA, NCD ainsi que toute autre législation similaire en matière d'échange d'information en matière fiscale. Les investisseurs reconnaissent que s'ils ne fournissent pas une preuve écrite de leur résidence fiscale ainsi que toute autre information requise par les législations FATCA et NCD ou autres législations fiscales applicables, ils devront supporter toutes les conséquences économiques liées à ces manquements (par exemple retenue à la source excessive ou éventuelles amendes et pénalités) et pourront :
  - (A) être considérés comme des Personnes Non-Éligibles ;
  - (B) se voir retenir sur leur droit à distribution toute retenue d'impôts ou autre charge fiscale supportée par le Fonds ou tout Véhicule Intermédiaire en raison de ce manquement.

22.3 IL EST RECOMMANDÉ AUX INVESTISSEURS POTENTIELS DE SE RENSEIGNER ET, SI BESOIN, DE SE FAIRE CONSEILLER QUANT AUX LOIS ET RÉGLEMENTATIONS (TELLES QUE CELLES CONCERNANT LA FISCALITÉ ET LE CONTRÔLE DES CHANGES) QUI LEUR SONT APPLICABLES DU FAIT DE LA SOUSCRIPTION, L'ACHAT, LA DÉTENTION ET LA CESSIION DE TITRES DANS LEUR PAYS D'ORIGINE, LEUR LIEU DE RÉSIDENCE OU DE DOMICILE.

## 23. FACTEURS DE RISQUE

### 23.1 Introduction

- (a) Un investissement dans un Compartiment comporte certains risques relatifs à la structure du Fonds et du Compartiment concerné ainsi qu'à l'objectif d'investissement et la stratégie d'investissement du Compartiment concerné. Les investisseurs potentiels doivent évaluer ces risques avant de prendre la décision d'investir dans un ou plusieurs Compartiments. Les facteurs de risque décrits dans cette Partie Générale s'appliquent généralement aux Compartiments. D'autres facteurs de risque spécifiques peuvent également être prévus dans un ou plusieurs Suppléments auquel cas les investisseurs du ou des Compartiments concernés doivent, en sus des facteurs de risque prévus dans cette section 23, prendre connaissance de ces facteurs de risque spécifiques avant de décider d'investir dans le ou les Compartiments en question.
- (b) Entre autres facteurs, les investisseurs potentiels doivent réfléchir attentivement aux points décrits ci-dessous, dont chacun pourrait avoir un effet préjudiciable sur la valeur d'un investissement dans un Compartiment. En conséquence de ces facteurs, ainsi que d'autres risques inhérents à un investissement ou énoncés dans une autre partie de ce Prospectus, il est impossible d'assurer ou de garantir qu'un Compartiment atteindra son objectif d'investissement ou sera en mesure de mener à bien sa stratégie d'investissement. Les rendements des Compartiments peuvent être imprévisibles et un investissement dans un Compartiment ou des Compartiments ne convient donc pas comme seul véhicule d'investissement d'un investisseur. Un investisseur ne doit investir dans un Compartiment que dans le cadre d'une stratégie d'investissement globale et seulement s'il peut supporter la perte intégrale de son investissement.

- (c) Les détenteurs de Titres n'auront de recours au titre des pertes subies que sur les actifs du Compartiment particulier dans lequel ils investissent, et non contre tout autre Compartiment ou détenteur de Titres.
- (d) Les paragraphes suivants constituent une description concise de certains facteurs, à lire avec d'autres points évoqués dans le présent Prospectus. Ils ne prétendent cependant pas constituer un résumé exhaustif de tous les risques liés à un investissement dans un Compartiment.
- (e) Il est également vivement recommandé aux investisseurs potentiels de discuter de leur situation individuelle avec leurs conseillers fiscaux et financiers avant d'investir dans un Compartiment et d'avoir avec leurs conseillers professionnels une discussion approfondie sur les risques que comportent la souscription et l'acquisition d'Actions ou d'Obligations.

### 23.2 Pouvoirs de l'Associé Gérant Commandité et du GFIA

- (a) Toutes les décisions relatives au Fonds et à un ou des Compartiments sont prises exclusivement par l'Associé Gérant Commandité et/ou le GFIA (et les administrateurs de chaque Véhicule Intermédiaire ou Société de Portefeuille). En conséquence, aucun investisseur potentiel ne doit souscrire à ou faire l'acquisition d'Actions ou d'Obligations à moins qu'il ne consente à confier tous les aspects de l'exploitation et de la gestion du Fonds et des Compartiments à l'Associé Gérant Commandité et au GFIA. Toute décision de l'Assemblée Générale est soumise à l'accord de l'Associé Gérant Commandité.
- (b) **Les investisseurs ne peuvent pas, et ne sont pas en mesure de révoquer, l'Associé Gérant Commandité et toute décision de l'Assemblée Générale est soumise à l'accord de l'Associé Gérant Commandité. Les Investisseurs qui souscrivent à des Obligations doivent accepter et noter qu'ils n'auront aucun droit de vote à l'Assemblée Générale ou généralement sauf disposition contraire expresse dans ce Prospectus.**

### 23.3 Dépendance à l'égard du personnel clé

L'exploitation, la gestion, la promotion et l'acquisition de participations dans des investissements tels qu'envisagés par les Compartiments, le Fonds et chaque Compartiment est tributaire des efforts de certaines personnes clés de l'Associé Gérant Commandité. Bien que l'Associé Gérant Commandité pense pouvoir trouver des remplaçants pour ces personnes, la perte de personnel-clé pourrait avoir un effet préjudiciable sur le Fonds et chaque Compartiment.

### 23.4 Absence de recours contre les Prestataires de Service

Les Contrats de Services et les autres contrats relatifs au Fonds et aux Compartiments peuvent limiter les circonstances dans lesquelles la responsabilité des Prestataires de Service et du GFIA, y compris leurs dirigeants, administrateurs, associés, salariés, actionnaires, membres et autres agents, peut être engagée vis-à-vis du Fonds et des Compartiments. En conséquence, les investisseurs (pour les actions engagées contre le Fonds ou un Compartiment) et le Fonds (pour les actions engagées contre les Prestataires de Service ou le GFIA) peuvent avoir un droit d'action plus limité dans certains cas qu'en l'absence de cette limitation. Toute action qu'un investisseur cherche à engager directement contre un Prestataire de Service peut conduire ce Prestataire de Service à demander une indemnité aux Compartiments concernés. Certaines personnes, et en particulier, l'Associé Gérant Commandité sont des Personnes Indemnisées.

### 23.5 Base diversifiée d'investisseurs

Les Actionnaires et les Obligataires pourraient avoir des intérêts opposés ou conflictuels en matière fiscale, financière et autres par rapport à la nature de leur investissement dans le Fonds et ses Compartiments. Par conséquent, des conflits d'intérêts pourraient surgir par rapport à des décisions prises par l'Associé Gérant Commandité et le GFIA

qui pourraient être plus bénéfiques pour un groupe d'investisseurs que pour un autre. L'Associé Gérant Commandité et le GFIA vont avant tout considérer les objectifs d'investissement de chaque Compartiment et, ensuite, des Actionnaires ou des Obligataires en tant que groupe, plutôt que les objectifs et les intérêts des Actionnaires ou Obligataires pris individuellement.

#### 23.6 Absence de contrôle des investisseurs

- (a) Les Actionnaires et les Obligataires n'auront pas l'opportunité d'évaluer les Investissements effectués par un Compartiment, ni les modalités d'un Investissement en particulier. Le pouvoir discrétionnaire d'investissement du Fonds pour chaque Compartiment sera généralement exercé par l'Associé Gérant Commandité, le GFIA et les Véhicules Intermédiaires concernées et, en conséquence, l'Associé Gérant Commandité, le GFIA et les Véhicules Intermédiaires auront un pouvoir discrétionnaire significatif pour gérer les Investissements.
- (b) Les droits et obligations des Actionnaires seront soumis aux limites stipulées dans les Statuts et ce Prospectus et, à l'exception des droits qui leur sont expressément réservés par les Statuts, ce Prospectus et les lois applicables, les Actionnaires ne prennent aucune part à la gestion et au contrôle des Compartiments.

#### 23.7 Recours limité aux actifs de chaque Compartiment distinct

- (a) Chaque Compartiment est réservé aux investisseurs qui ont connaissance des risques liés à l'investissement dans ce Compartiment et qui acceptent qu'ils n'aient de recours que sur les actifs du Compartiment dans lesquels ils ont investi, tels qu'ils existent à tout moment.
- (b) Les actifs de chaque Compartiment, dont les investissements effectués par ce Compartiment et les liquidités qu'il détient, sont disponibles pour satisfaire tous les passifs et autres obligations de ce Compartiment. Si ce Compartiment a un passif, les parties demandant l'apurement de ce passif peuvent avoir recours aux actifs de ce Compartiment et peuvent ne pas se limiter à un actif particulier, comme l'actif représentant l'investissement donnant lieu au passif.
- (c) Les investisseurs dans chaque Compartiment n'auront recours qu'aux actifs de ce Compartiment, et non d'un autre Compartiment, pour satisfaire leurs obligations en souffrance par rapport à ce Compartiment.

#### 23.8 Distributions

Les Compartiments seront tributaires des paiements qu'ils reçoivent et qui résultent généralement des Investissements réalisés afin de verser des distributions ou des intérêts aux investisseurs. Le moment et la faculté d'effectuer des paiements de certains Véhicules Intermédiaires ou Sociétés de Portefeuille peuvent être limités par la législation et la réglementation applicables.

#### 23.9 Restrictions au droit au rachat et manque de liquidité – Prix de Rachat

- (a) Les Titres sont soumis à des restrictions à la cessibilité et à la revente aux termes de diverses lois relatives aux valeurs mobilières et ne peuvent être transférés ou revendus que conformément à ces lois. Il n'est pas prévu qu'un marché secondaire significatif se développe pour les Titres. Les investisseurs ne peuvent procéder au Transfert de leurs Titres que de la manière décrite à la section 10 de ce Prospectus.
- (b) De plus, aucune garantie ne peut être donnée qu'une Demande de Rachat sera entièrement satisfaite de telle sorte que les investisseurs pourraient se retrouver dans une situation où ils ne pourront sortir du Compartiment en question qu'à son terme.

- (c) Les Investisseurs sont informés et doivent être conscients que le Prix de Rachat est calculé conformément à la section 7.1(h) et que ce prix est en principe déterminé en fonction du capital investi et de la durée de détention des Titres (et est donc décorrélé de la VNI des Titres).

#### 23.10 **Rachat forcé**

L'Associé Gérant Commandité a le droit de procéder au rachat des Titres d'un investisseur soumis à restrictions de détention conformément à la section 11 de cette Partie Générale (y compris en rachetant les Titres avec une décote substantielle par rapport à leur valeur). L'Associé Gérant Commandité a également le droit de demander des informations à tout investisseur afin de déterminer s'il est un investisseur soumis à restrictions, et de recourir à l'une quelconque des autres méthodes décrites dans la section 11 de cette Partie Générale pour chercher à s'assurer que les Titres ne sont pas détenus par ou au bénéfice d'une Personne Non-Éligible.

#### 23.11 **Évaluations et Valeur Nette d'Inventaire**

- (a) En raison de la nature des investissements détenus par les Compartiments, le Fonds n'aura pas accès à des prix facilement vérifiables lorsqu'il établit les évaluations des Investissements. Cependant, en conséquence de l'illiquidité d'une partie substantielle des Investissements, l'Associé Gérant Commandité ne peut pas garantir qu'un investissement donné pourra être vendu à un prix égal à la valeur de marché attribué à cet investissement par le Fonds.
- (b) Il ne peut y avoir aucune certitude que le prix payé ou reçu par le Fonds pour un Investissement sera égal ou inférieur à l'évaluation déterminée pour cet Investissement.

#### 23.12 **Risques liés aux objectifs et stratégies du Fonds**

- (a) Tout Investissement peut aussi bien se dévaloriser que se valoriser.
- (b) Les Sociétés de Portefeuille, Véhicules Intermédiaire et projets immobiliers n'accordent à leurs actionnaires ou investisseurs aucune garantie contre les risques de pertes en capital ou de contre-performance en termes de rentabilité en cas d'échec de leur projet de développement. Dès lors, l'investisseur doit être conscient qu'un investissement dans un Compartiment comporte un risque de mauvaise rentabilité ou de perte en capital.
- (c) Les Investissements peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel ils sont réalisés ou développés.
- (d) Durant les premières années de la vie d'un Compartiment, la VNI des Titres peut être inférieure à leur valeur initiale, en raison notamment de l'impact de la Commission de Gestion et de l'absence de distributions aux investisseurs.
- (e) Les Titres sont libellés en euro alors que certains des investissements pourront être libellés en devises autres que l'euro ; leur valeur pourra donc varier selon le taux de change.
- (f) Les rendements passés d'investissements similaires ne donnent pas nécessairement une indication sur ceux que produiront les Investissements, aucune garantie ne peut être accordée sur le fait que les objectifs de rendement du Fonds ou d'un Compartiment seront atteints.
- (g) Le succès du Fonds dépendra de la capacité de l'Associé Gérant Commandité à identifier, sélectionner et acquérir des investissements appropriés dans de bonnes conditions ; rien ne garantit qu'il saura faire ou fera de tels investissements, ni que ses investissements seront fructueux.

### 23.13 Risques liés à l'investissement dans l'immobilier

- (a) Les risques liés à l'investissement dans l'immobilier sont nombreux et comportent notamment :
- (i) la nature cyclique des valeurs immobilières ;
  - (ii) les risques liés à la conjoncture économique générale ou locale ;
  - (iii) le nombre excessif de nouvelles constructions et l'accroissement de la concurrence ;
  - (iv) l'augmentation de l'impôt foncier et des frais d'exploitation ;
  - (v) les tendances démographiques et les variations des revenus locatifs ;
  - (vi) la modification des réglementations sur l'aménagement du territoire ;
  - (vii) les pertes consécutives à un accident ou une condamnation ;
  - (viii) les risques environnementaux ;
  - (ix) les restrictions réglementaires imposées sur les loyers ;
  - (x) la modification de l'attrait d'un quartier, d'une ville ou d'une région ;
  - (xi) les risques inhérents aux parties prenantes aux projets immobiliers ;
  - (xii) l'évolution de l'attrait des biens immobiliers pour les locataires ;
  - (xiii) la hausse des taux d'intérêt et d'autres éléments influençant le marché de l'immobilier. En règle générale, une hausse des taux d'intérêt entraînera une hausse du coût de financement, ce qui pourrait, directement et indirectement, faire baisser la valeur des Investissements.
- (b) Sur certaines périodes, le marché immobilier n'a pas dégagé les mêmes performances que les marchés des actions et obligations. Dans la mesure où les performances, positives ou négatives, du marché immobilier ne présentent fréquemment aucune corrélation avec celles des marchés des actions ou obligations, ces investissements peuvent avoir un impact positif ou négatif sur la performance du Compartiment.
- (c) Un gouvernement ou un organisme gouvernemental dans un pays dans lequel un Compartiment investit dans un projet immobilier peut amender, abroger, édicter ou promulguer une nouvelle loi ou réglementation, ou un organisme gouvernemental ou un tribunal national peut publier une nouvelle interprétation de la loi ou réglementation existante, qui dans chaque cas, peut affecter de manière substantielle les projets immobiliers et, à ce titre, les Investissements dans les projets immobiliers et les sociétés de services associées.
- (d) Les projets immobiliers, tels que ceux dans lesquels un Compartiment investit, sont usuellement régis par une série complexe de documents juridiques et contrats. Par conséquent, le risque de litige ou de différend sur l'interprétation ou le caractère exécutoire de la documentation et des contrats pour ces Investissements peut être supérieur pour d'autres Investissements en capital ou Investissements par endettement, en dépit des efforts de l'Associé Gérant Commandité et de son expérience.
- (e) Les retours sur les Investissements en capital ou par endettement dans le Fonds, les Sociétés de Portefeuille, les Véhicules Intermédiaires ou les projets immobiliers spécifiques ou les sociétés de services associées peuvent être affectés positivement ou négativement par les évolutions du taux de l'inflation dans les économies concernées.

- (f) Les entreprises telles que les Sociétés de Portefeuille qui empruntent de l'argent sont potentiellement exposées aux conséquences des fluctuations des taux d'intérêt qui peuvent augmenter le risque financier inhérent à ces activités. Bien que ce risque puisse être réduit par une couverture de risque de taux, telle que les contrats d'échange sur taux d'intérêt ou d'autres mécanismes, un risque résiduel est toutefois présent. Les fluctuations de taux d'intérêt peuvent affecter le taux d'escompte pertinent devant être utilisé pour valoriser les Investissements. L'Associé Gérant Commandité peut engager des activités de couverture de taux d'intérêt en relation avec les Investissements du Fonds, le cas échéant, mais sans y être tenu.
- (g) « Force majeure » est la terminologie généralement utilisée pour faire référence à un événement échappant au contrôle d'une partie, y compris les incendies, les inondations, la guerre, le terrorisme et les grèves. Certains risques de force majeure ne sont pas assurables et, dans la mesure où ces événements surviennent, ils peuvent produire des effets indésirables sur un Compartiment et ses Investissements sous-jacents. L'Associé Gérant Commandité n'a pas l'intention de demander aux Sociétés de Portefeuille ou aux Véhicules Intermédiaires de souscrire une assurance pour couvrir ces risques, car de nombreux projets immobiliers sont supportés par les gouvernements en cas de force majeure, ce qui peut atténuer certains risques potentiels de force majeure.
- (h) Certains Compartiments pourront être activement impliqués dans la constitution de consortiums pour procéder à des souscriptions ou des soumissions pour les projets immobiliers. Le processus d'offre ou de soumission pour un projet immobilier est long. La préparation et la participation aux appels d'offres impliquent d'importantes ressources en termes de temps et de dépenses, qui seront supportées par le Fonds. Le Fonds peut ne pas mener à terme les offres de soumissions qu'elle entreprend et en cas d'échec, les coûts engagés en relation avec les offres de soumissions infructueuses ne pourront être recouverts.
- (i) Un projet immobilier comporte deux phases de risque différentes : la phase de construction (ou de développement) et la phase opérationnelle. Le profil de risque est différent dans les deux phases, le profil de risque diminue significativement à la fin de la phase de construction et la première phase de l'exploitation ; en ce qui concerne les projets de logement, à l'issue de la phase de transfert, la pleine capacité opérationnelle est atteinte plus rapidement). Les risques spécifiques liés à l'exécution et la livraison des projets dans l'immobilier sont atténués en transmettant ces risques aux sous-traitants. Cette structure de risque vise à minimiser le niveau de risque, bien que le risque ne puisse être supprimé. Par ailleurs, les risques liés au défaut des sous-traitants à exécuter leurs obligations selon une norme appropriée ne doivent pas être sous-estimés.
- (j) Généralement, dans le cadre du développement d'un projet immobilier, le Fonds, la Société de Portefeuille ou un Véhicule Intermédiaire attribuera un contrat pour la conception et la construction des travaux, incluant une phase de développement potentielle. Ce contrat prévoira une nature de prix fixe ou indicative et les risques liés aux coûts de réalisation ou aux coûts de dépassement seront supportés par le sous-traitant. Pour couvrir l'exercice de ses fonctions, le sous-traitant conclura un accord pour indemniser l'instrument de placement à des niveaux de fiabilité acceptés, pondérés par la probabilité de perte d'un contrat. Les paiements en vertu de cette indemnisation sont effectués sous la forme de dommages-intérêts visant à couvrir la perte des recettes en cas de retard ou un remboursement lié à de mauvaises performances. Les contractants devront obtenir le soutien des banques pour ces indemnités ou, s'ils sont suffisamment cotés, apporter eux-mêmes leurs propres garanties.
- (k) Au terme de la phase de construction, le Fonds, la Société de Portefeuille ou un Véhicule Intermédiaire aura attribué d'autres contrats pour l'exploitation des installations, sur une base à court terme renouvelable, à des sociétés exploitantes et non pas contractantes. Toutes déductions du revenu liées aux mauvaises performances de l'opérateur, déduites dans le cadre du contact conclu avec le secteur public, seront reportées, par arrangement contractuel, à l'opérateur. Les niveaux de fiabilité seront fixés, dans le cadre du contrat d'exploitation, à un niveau tel qu'ils ne seront pas susceptibles d'être dépassés.
- (l) Si le Fonds investit dans des Sociétés de Portefeuille actives dans le secteur immobilier, il sera indirectement exposée aux risques liés à l'investissement immobilier décrits ci-dessus.

#### 23.14 **Risques fiscaux**

- (a) Un investissement dans un Compartiment implique un nombre important de considérations fiscales complexes. Les changements du droit fiscal ou de son interprétation dans l'un des pays dans lesquels un Compartiment a des investissements, ou les changements des conventions fiscales négociées par ces pays, pourraient pénaliser les rendements de ce Compartiment. Il ne peut être donné aucune assurance concernant le niveau réel des impôts appliqués au Fonds, à un Compartiment ou aux Véhicules Intermédiaires. Il est vivement recommandé aux Actionnaires et aux investisseurs potentiels de consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant les incidences fiscales de l'investissement, la détention et la cession de Titres d'un Compartiment et, le cas échéant, de la réception de distributions au titre des Actions ou d'intérêts au titre des Obligations.
- (b) La structure et les impôts du Fonds et des Compartiments dépendent de l'application de certaines conventions de non double imposition et de l'applicabilité des directives européennes. Les impôts du Fonds et des Compartiments dépendront également de l'application et de l'interprétation des lois locales des marchés dans lesquels les Compartiments investissent et des juridictions dont les Véhicules Intermédiaires sont fiscalement résidents.

#### 23.15 **Absence d'historique d'exploitation**

Le Fonds a été constitué récemment et ne possède pas (au même titre, par conséquent, que le Compartiment Initial) d'historique d'exploitation antérieur permettant à un investisseur de fonder ses prédictions de réussite ou d'échec futur.

#### 23.16 **Performance passée**

La performance d'investissement passée de fonds précédents promus par l'Associé Gérant Commandité ou ses Personnes Affiliées, ou de projets ou autres investissements effectués par l'Associé Gérant Commandité ou ses Personnes Affiliées ou ces fonds, ne doit pas être entendue comme une indication des résultats futurs d'un investissement dans le Fonds ou dans un Compartiment. La stratégie d'investissement de chaque Compartiment doit être évaluée selon le principe qu'il est impossible d'assurer que les évaluations d'actifs s'avèreront exactes ou que le Fonds atteindra son objectif d'investissement ou un rendement anticipé.

#### 23.17 **Risque d'insolvabilité**

L'insolvabilité d'une ou plusieurs Société de Portefeuille, Véhicules Intermédiaires ou autres Investissements peut avoir un effet préjudiciable important sur les Compartiments et leurs activités, ainsi que sur leur capacité à atteindre leurs objectifs d'investissement. Bien que certaines lois relatives à l'insolvabilité des entreprises aient été promulguées dans les pays dans lesquels les Compartiments entendent investir, il n'existe pas de niveau significatif d'expérience pratique de la manière dont ces lois seront appliquées ou interprétées.

#### 23.18 **Blanchiment d'argent**

Il existe un risque que le Fonds ou un Prestataire de Service soit tenu par une autorité publique de geler le compte d'un détenteur de Titres ou de prendre des mesures demandées par cette autorité publique. Un Actionnaire ou un Obligataire dont le compte est ainsi gelé sera tenu d'indemniser le Fonds et le(s) Compartiment(s) concerné(s) de la perte subie.

## 24. MODIFICATION DE CE PROSPECTUS

### Modifications nécessitant un accord des investisseurs

- (a) MSous réserve des sections (b) et (c) ci-dessous, l'Associé Gérant Commandité, avec l'accord du GFIA, ne peut modifier ce Prospectus d'une manière qui affecterait négativement les investisseurs, qu'avec l'accord d'investisseurs du Fonds représentant au moins, (i) si cela affecte de façon défavorable et significative les intérêts des Actionnaires, la moitié (1/2) des Actions en circulation, soit (ii) si cela affecte de façon défavorable et significative les intérêts des Obligataires, la moitié (1/2) des Obligations en circulation (ou cumulativement (i) et (ii) si les Actionnaires et Obligataires sont affectés) étant entendu cependant que (i) toute modification de cette section 24 nécessite un accord unanime des investisseurs et (ii) toute modification de la politique d'investissement ou de la stratégie d'investissement d'un Compartiment sera également soumise aux règles prévues dans cette section.

### Modifications ne nécessitant pas d'accord des investisseurs

- (b) L'Associé Gérant Commandité, avec l'accord du GFIA, peut modifier ce Prospectus (en ce inclus, pour éviter tout doute et pour les besoins de cette section, les Suppléments) sans demander l'accord des Investisseurs, pour autant que les modifications envisagées n'affectent pas de façon défavorable et significative les intérêts des Actionnaires ou des Obligataires (le cas échéant, du Compartiment concerné). En particulier, sans que cela soit limitatif, les modifications suivantes ne seront pas soumises à l'accord des investisseurs :
- (i) toute modification visant à transposer ou refléter dans ce Prospectus toute modification législative, réglementaire ou fiscale applicable au Fonds, à un Compartiment, à l'Associé Gérant Commandité ou au GFIA ;
  - (ii) toute modification visant à remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une des dispositions de ce Prospectus qui serait incomplète ou incompatible avec toute autre disposition ou corriger toute erreur d'impression, sténographie ou de secrétariat et toutes omissions ;
  - (iii) toute modification ayant pour objet de refléter un accord intervenu suite à négociation avec un ou plusieurs Investisseurs souscrivant après le Premier Jour de Souscription de ce Compartiment et dès lors que ces modifications n'affectent pas de façon défavorable et significative les intérêts des Investisseurs existants dans ce Compartiment.

### Impact sur les Statuts

- (c) Tout changement de ce Prospectus qui requiert un changement des Statuts nécessitera, en outre, la tenue d'une Assemblée Générale et une Décision Extraordinaire des Actionnaires.

## SUPLÉMENT 1 – OCITY – OCITY 1

Les informations contenues dans ce Supplément doivent être lues conjointement avec la Partie Générale. Ce Supplément concerne exclusivement le compartiment OCITY – OCITY 1 (dans ce Supplément, le **Compartiment**).

### 1. OBJECTIF ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

#### 1.1 Objectif d'investissement

- (a) L'objectif d'investissement du Compartiment est de procurer aux Investisseurs de chaque Catégorie un rendement répliquant la forme d'une croissance en capital représentant la performance d'actifs immobiliers détenus par le Compartiment. Le Compartiment a pour objectif de procurer aux Investisseurs un revenu continu à périodes fixes en appliquant le principe de la diversification des risques par le biais d'investissements directs ou indirects via des Véhicules Intermédiaires, avec ou sans participations de Véhicules de Co-Investissements ou des JV Véhicules dans les cibles. L'utilisation de techniques de levier et en particulier, le recours à l'emprunt, vise à maximiser ce revenu potentiel. Les objectifs de rendement espérés pour chacune des Catégories sont tels que prévus dans les sections 6 et 8 ci-dessous.
- (b) L'Associé Gérant Commandité a également pour objectif, au vu des opportunités d'investissement identifiées et de la dynamique actuelle du marché visé, que le Compartiment atteigne une taille estimée à 400 millions d'euros.

#### 1.2 Stratégie et politique d'investissement

- (a) Le Compartiment recherche une croissance du capital à court/moyen terme en capitalisant sur les opportunités d'investissement existant dans les secteurs immobiliers au Grand-Duché de Luxembourg.
- (b) L'Associé Gérant Commandité envisage en particulier une stratégie d'investissement dans des actifs fonciers ayant pour vocation à devenir des projets de développements immobiliers dans le secteur résidentiel, des bureaux, divers types de biens immobiliers permettant une activité commerciale et hôtelière ainsi que des établissements de santé (au sens le plus large) ou des biens immobiliers offrant des opportunités en matière de restructuration ou de repositionnement.
- (c) L'Associé Gérant Commandité entend offrir aux Investisseurs du Compartiment une exposition à des actifs immobiliers diversifiés et de qualité couvrant notamment des actifs offrant un potentiel de création de valeur (*value added*) et qui seront acquis sur le marché tant par le biais d'adjudications, de partages successoraux ou en raison d'arbitrages rendus par les propriétaires. Le Compartiment pourra également faire l'acquisition d'immeubles existants ou en état futur d'achèvement et racheter des créances hypothécaires en vue de faire l'acquisition d'un actif immobilier et toute autre acquisition permettant une valorisation positive d'un actif immobilier à moyen terme.
- (d) L'Associé Gérant Commandité envisage les critères fondamentaux suivants pour la recherche d'actifs immobiliers pour le compte du Compartiment : région à densité commerciale établie, au taux de fréquentation et au pouvoir d'achat des ménages élevés, à proximité de zones économiques dynamiques et bénéficiant de raisonnablement bonnes infrastructures de communication et de transport.
- (e) Les critères de recherches définis par l'Associé Gérant Commandité pour les actifs dits *value added* (tels qu'évoqués à la section 1.2(c) ci-dessus) sont notamment les suivants :
  - (i) prix du mètre carré (m<sup>2</sup>) locatif estimé comme étant sous-évalué ;
  - (ii) existence de surfaces vacantes non exploitées ;

- (iii) possibilités de décotes appliquées pour des acquisitions immobilières rapides avec des vendeurs dans des cycles de cession très courts ;
  - (iv) possibilités de décotes appliquées par des propriétaires en raison d'un risque élevé ou une matérialisation d'inoccupation de biens loués en raison notamment d'échéances de locations à court terme (*weighted average lease term (WALT)* très courts, en raison d'une mauvaise gestion ou d'un mauvais cycle de cession pour le vendeur) ;
  - (v) possibilités d'amélioration de la qualité de bâtiments laissés à l'abandon par des gestionnaires et propriétaires peu regardants ;
  - (vi) biens permettant des travaux de restructuration ou d'amélioration des surfaces pour des locataires en expansion et dont le taux de fréquentation et le pouvoir d'achat sont élevés.
- (f) Les Investissements pourront être proposés sur le marché locatif et le Compartiment s'attend à ce qu'ils génèrent des revenus ou des produits périodiques et réguliers à long terme. La vente des actifs composant le portefeuille sera envisagée afin de dégager une plus-value ponctuelle.

### 1.3 Zone géographique des Investissements

La zone géographique d'investissement visée par le Compartiment sera le Grand-Duché de Luxembourg.

### 1.4 Stratégie de sortie / vente

- (a) Selon la stratégie envisagée par rapport à chaque actif, la durée moyenne envisagée de détention des actifs devrait être comprise entre 12 et 48 mois, étant entendu que l'objectif de l'Associé Gérant Commandité est que la plupart des Investissements arrivent à maturité au plus tard au terme de 36 mois suivant la date de leurs acquisitions.
- (b) La stratégie de sortie du Fonds sera déterminée au cas par cas afin de permettre au Compartiment de considérer une vente potentielle dans les meilleures conditions et ainsi d'éviter toute contrainte de temps qui pourrait amener à la décote de la valeur des actifs.
- (c) Le Compartiment se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'Investissement immobilier en question sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs avant l'expiration du délai de maturité de 36 mois afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux Investissements en vue de les revendre.
- (d) Le Compartiment se réserve également la possibilité de céder un ou plusieurs actifs à des Structures Liées conformément à la section 18.8 de la Partie Générale.

### 1.5 Politique « ESG »

- (a) Le secteur du bâtiment étant parmi les principaux consommateurs d'énergie et l'un des plus gros émetteurs de gaz à effet de serre, l'activité immobilière est soumise à plusieurs réglementations ou normes minimisant les effets des immeubles et de leur exploitation sur l'environnement et la société tout entière.
- (b) C'est dans cette optique que le Fonds, et l'Associé Gérant Commandité mettront en place et maintiendront en état plusieurs initiatives de réduction de leurs empreintes carbone.

- (c) Pour cela, le Fonds et l'Associé Gérant Commandité ont choisi pour leurs futures opérations de développement immobilier et de restructuration, d'encourager les projets immobiliers respectueux de l'environnement, répondant aux dernières normes énergétiques et dont les ressources naturelles, renouvelables et durables sont utilisées dans les processus de construction afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et limiter les gaz à effet de serre.

## 2. ÉVALUATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Dans le cadre de son analyse effectuée conformément à la section 3.2 de la Partie Générale, le GFIA considère que les investissements réalisés par le Compartiment sont susceptibles d'être affectés par des risques en matière de durabilité et que si ces risques surviennent il est probable que les rendements des investissements du Compartiment soient négativement affectés. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'il est difficile d'évaluer avec certitude les conséquences probables de ces risques et/ou de déterminer une probabilité de survenance de ces risques. Les investisseurs sont invités à se reporter à la section 23 de la Partie Générale.

## 3. RESTRICTIONS D'INVESTISSEMENT

- (a) Le Compartiment est soumis aux restrictions d'investissement prévues à la section 3.6 de la Partie Générale, étant entendu que ces restrictions ne s'appliquent qu'après la fin de la Période d'Investissement et qu'en outre, l'Associé Gérant Commandité envisage que le Compartiment n'investisse en principe pas :

- (i) dans d'autres actifs que des actifs immobiliers (sous réserve que le Compartiment peu procéder au rachat de créances hypothécaires en vue de faire l'acquisition d'actifs immobiliers) ; et
- (ii) dans des catégories autres que les catégories d'actifs immobiliers suivantes et telles que décrites à la section 1.2 de ce Supplément : immobilier commercial, bureaux, résidentiel, hôtellerie, santé et logistique/entrepôt.

- (b) Le Compartiment peut avoir recours à l'emprunt, temporaire ou à long terme, directement ou par l'intermédiaire d'un Véhicule Intermédiaire, étant entendu que :

- (i) l'Associé Gérant Commandité envisage que le ratio maximum d'endettement moyen du portefeuille ne devrait pas dépasser 80% du total des Prix d'Acquisition des actifs, étant précisé cependant que ceci n'interdit pas un ratio d'endettement supérieur relativement à un ou plusieurs actifs;
- (ii) le Compartiment peut emprunter en vue de satisfaire une ou plusieurs Demandes de Rachat ou pour des besoins en fonds de roulement, pour autant que cet emprunt soit (a) temporaire et (b) limité à maximum 50% de la VNI du Fonds;

étant entendu que, pour éviter tout doute, l'émission des Obligations par le Compartiment n'est pas considérée comme un recours à l'emprunt pour les besoins de ce Supplément.

- (c) Dans le cadre de ses activités, le Compartiment peut octroyer des garanties, sûretés réelles ou personnelles, signer des lettres de gages en faveur d'un ou plusieurs Véhicules Intermédiaires ou Investissements.
- (d) Le Compartiment ne peut investir, à titre principal dans, ou conclure des transactions relatives à, des instruments financiers dérivés. En revanche, l'usage de ces instruments est autorisé à titre accessoire ou connexe ou encore pour des motifs de couverture.

- (e) Le Compartiment n'a pas pour objectif d'investir dans des Actifs Liquides, étant précisé que le Compartiment peut investir dans ce type d'actif : (i) dans le cadre de la gestion de ses liquidités en attente de réinvestissement ou d'utilisation pour d'autres motifs ; (ii) dans le cadre de la gestion des Demandes de Rachat, et le Compartiment est autorisé à investir jusqu'à 10% de ses actifs dans des Actifs Liquides (et de maintenir ces Investissements) afin de supporter de potentielles Demandes de Rachat.

#### 4. DURÉE DU COMPARTIMENT

Le Compartiment est créé pour une durée de quinze ans à compter du Premier Jour de Souscription (la **Durée**), sauf les cas de dissolution anticipée (i) prévus à la section 21.2(a) de la Partie Générale, (ii) en cas de liquidation du Fonds conformément à la section 2(a) de la Partie Générale ou (iii) sur décision de l'Associé Gérant Commandité si cette dissolution anticipée est dans l'intérêt des porteurs de Titres (notamment, dans le cas où l'ensemble des actifs du Compartiment ont été réalisés et les Obligations rachetées).

#### 5. COMITÉ D'INVESTISSEMENT

- (a) Pour parvenir à atteindre les objectifs d'investissement et de retour sur investissement du Compartiment, le Conseil de Gérance et le GFIA seront assistés par un Comité d'Investissement.

- (b) Le Comité d'Investissement est composé d'au moins cinq (5) membres et d'un maximum de dix (10) membres nommés par l'Associé Gérant Commandité. Les membres du Comité d'Investissement ne doivent recevoir aucune rémunération mais sont remboursés par le Fonds pour les dépenses raisonnables qu'ils encourent dans le cadre de leur participation aux réunions du Comité d'Investissement.

- (c) Les membres actuels du Comité d'Investissement sont :

- (i) Christophe Nadal ou, alternativement, Bernd Von Manteuffel ;

Bernd Von Manteuffel (BVM) et Christophe Nadal sont respectivement actifs depuis plus de 35 ans et 15 ans dans le monde de l'immobilier européen. Ils sont des acteurs reconnus dans l'investissement et la revalorisation immobilière. Ils ont co-fondés et gèrent plusieurs structures immobilières, parmi lesquelles Mimco Capital, les fonds d'investissements alternatifs Mercureim EF1, Everest One, Buildim et Ocity. Bernd von Manteuffel et Christophe Nadal font partie des co-fondateurs et actionnaires d'Ocity.

- (ii) Frédéric Reichling ou, alternativement, Michael Reichling ;

Frederic et Michael Reichling développent depuis plus de 15 ans des opérations de promotion immobilière de référence sur la place luxembourgeoise. Depuis ses débuts en 2004, l'entreprise familiale connaît une forte expansion, notamment grâce à la qualité de ses opérations mais également grâce à sa notoriété. La famille Reichling codéveloppe de nombreuses opérations avec le groupe CreaHaus depuis de nombreuses années. À ce jour, plus de 35.000 m<sup>2</sup> ont été développés par la famille Reichling et plus de 84.000m<sup>2</sup> sont en cours de développement. La famille Reichling fait partie des co-fondateurs et actionnaires d'OCITY.

- (iii) Laurent Olmedo ou, alternativement, Bernard Olmedo ;

Laurent et Bernard Olmedo sont actifs depuis 30 ans dans le développement de projets immobiliers d'envergure au Grand-Duché de Luxembourg. Fondé en 1990, le groupe CreaHaus compte aujourd'hui plus de 45 collaborateurs, il bénéficie d'une forte réputation et est devenu un acteur majeur de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg. En 30 ans, ce sont plus de 74.000 m<sup>2</sup> qui ont été développés et 1.200 maisons réalisées pour un volume de chiffre d'affaires dépassant les 450.000.000 EUR, à ce jour

47.523 m2 sont en cours de développement. La famille Olmedo fait partie des co-fondateurs et actionnaires d'OCITY.

- (iv) Timothé Fuchs (Fuchs Asset Management) et Michael Verschuure (Fuchs Asset Management) ;

Bénéficiant de l'entrée en vigueur de la Directive AIFM en 2013, Fuchs & Associés Finance SA (« Groupe Fuchs ») a décidé de profiter de sa structure existante et de sa longue et reconnue expérience en matière de gestion d'actifs pour constituer une nouvelle filiale dédiée au service des gestionnaires tiers.

C'est ainsi que Fuchs Asset Management a été constituée le 10 Juin 2014. Fuchs Asset Management opère conformément au chapitre 15 de la loi du 17 décembre 2010 sur les organismes de placement collectif et à la Loi de 2013. En tant que « *Super ManCo* », Fuchs Asset Management propose une large gamme de services aux fonds d'investissement régis par les directives OPCVM et AIFM, y compris les fonds de private equity et les fonds et immobiliers. Fuchs Asset Management propose aussi des solutions de structuration, de gestion des risques et de conformité et de relocalisation de fonds. Les services de Fuchs Asset Management sont conçus pour les gestionnaires de fonds, les gestionnaires de fortune, les family offices et les banques privées, ainsi que les chefs d'entreprise envisageant des projets d'expansion au Luxembourg ou à l'étranger.

- (d) L'Associé Gérant Commandité est responsable de la mise en place de procédures organisationnelles gouvernant, entre autres, la nomination et le remplacement des membres du Comité d'Investissement. L'Associé Commandité peut, à tout moment, révoquer et remplacer tout membre du Comité d'Investissement avec ou sans cause.
- (e) Le rôle principal du Comité d'Investissement est d'identifier les opportunités d'Investissement et de présenter des recommandations au Conseil de Gérance et au GFIA au regard des différentes stratégies de sortie de chaque Actif du Compartiment, étant entendu qu'aucune recommandation d'achat ou de vente d'un Actif ne sera présentée au GFIA sans l'accord préalable (i) de l'Associé Gérant Commandité et (ii) du Comité d'Investissement.
- (f) L'Associé Gérant Commandité doit consulter le Comité d'Investissement concernant les conflits d'intérêt potentiels ou matérialisés en relation avec le Compartiment. S'il est porté à la connaissance de l'Associé Gérant Commandité l'existence d'un conflit d'intérêt, alors l'Associé Gérant Commandité doit convoquer une réunion du Comité d'Investissement afin de se prononcer sur la résolution du conflit d'intérêt et/ou sur toutes mesures de gouvernance appropriées. Toute décision du Comité d'Investissement relative à un conflit d'intérêt liera l'Associé Gérant Commandité.
- (g) Le Comité d'Investissement se réunit sur convocation de l'Associé Gérant Commandité. Une notification de toute réunion du Comité d'Investissement doit être donnée à tous les membres au moins dix (10) Jours Ouvrables avant la date prévue pour une telle réunion sauf en cas d'urgence. Une telle notification doit contenir la date et le lieu de la réunion et l'objet de la discussion. Il peut être renoncé à une notification par consentement écrit de chaque membre du Comité d'Investissement, donné en original, par télécopie, courrier électronique, télégramme ou télex ou par tout autre moyen de communication adapté. La réunion sera valablement tenue sans notification préalable si tous les membres sont présents ou valablement représentés. Aucune notification spécifique n'est requise pour les réunions tenues aux dates et lieux précisés lors des réunions précédemment tenues par le Comité d'Investissement.
- (h) Tous les membres du Comité d'Investissement présents en personne, par procuration ou via représentants constituent un quorum. Tout membre du Comité d'Investissement peut agir à tout moment à toute réunion du Comité d'Investissement en nommant par écrit ou par télécopie, courrier électronique, télégramme ou télex, un autre membre du Comité d'Investissement comme son mandataire.
- (i) Les décisions du Comité d'Investissement sont adoptées à l'unanimité des membres, présents ou représentés. Chaque membre du Comité d'Investissement a droit à un vote, étant entendu que chacun des groupes de personnes mentionnées aux points respectifs (c)(i) à (c)(ii) ci-dessus ne disposent que d'un seul vote nonobstant le fait que ces personnes soient présentes ensemble à une réunion du Comité d'Investissement.

- (j) Des résolutions écrites, approuvées et signées par tous les membres du Comité d'Investissement, produisent effet au même titre que des résolutions prises à une réunion du Comité d'Investissement. Dans de tels cas, les résolutions ou décisions sont expressément prises, formulées par voie circulaire et transmises par courrier simple, courrier électronique ou télécopie, par téléphone, visioconférence ou tout autre moyen de communication adapté.

## 6. CATÉGORIES

### 6.1 Catégories d'Actions

- (a) Les Catégories d'Actions AGC, A et C décrites à la section 5.2 de la Partie Générale seront disponibles dans le Compartiment, étant entendu :
- (i) qu'il y aura au minimum une Action AGC émise dans ce Compartiment au Prix d'Émission de 1.000 EUR qui sera intégralement payée et libérée avant ou au plus tard le Premier Jour de Souscription, qui ne pourra être rachetée par le Compartiment, et qui aura les mêmes droits économiques que les Actions A ;
  - (ii) que les Actions A seront réservées aux Actionnaires Fondateurs et à leurs Personnes Affiliées au Prix d'Émission de 1.000 EUR et pourront être émises, payées et libérées lors de Jours de Souscription décidés par l'Associé Gérant Commandité conformément aux sections 5.4 et 5.5 de la Partie Générale et auront droit au paiement de la Distribution Préférentielle (tel que défini ci-dessous) ;
  - (iii) qu'il y aura un maximum de 300 Actions C émises, payées et libérées au Prix d'Émission de 1 EUR lors de Jours de Souscriptions décidés par l'Associé Gérant Commandité (étant entendu que toute émission d'Action C aura un effet dilutif sur les Actionnaires détenant des Actions C au moment de leur émission).

### 6.2 Catégories d'Obligations

Deux catégories d'Obligations sont disponibles dans le Compartiment :

- (a) La Catégorie d'Obligation OB
- (i) La Catégorie d'Obligation OB décrite dans la section 5.3 de la Partie Générale est disponible dans le Compartiment, étant entendu que cette Catégorie d'Obligations sera divisée en tranches (et ces tranches pourront être, si besoin, sous-divisées avec les mêmes caractéristiques en sous-tranches (OB1, OB2, OB3, etc.)) qui auront en sus des précisions apportées dans la Partie Générale, les caractéristiques suivantes :

Tranche	<b>OB</b>
Code ISIN	LU2253067537
Montant Minimal de Souscription (en euros)	250.000
Valeur nominale / Prix d'Émission (en euros)	1.000
Maturité	Déterminée Obligation OB par Obligation OB, correspond, par rapport à chaque Obligation OB émise, au jour de la fin du 36 <sup>e</sup> mois suivant le Jour de Souscription de l'Obligation OB en question, sous réserve de la faculté pour l'Associé Gérant Commandité d'étendre cette date de maturité (i) d'une période de 12 mois additionnels à sa discrétion et, ensuite, (ii) d'une période subséquente additionnelle de 12 mois ou 24 mois moyennant l'accord des Obligataires OB de toute Catégorie concernée à la majorité simple des votes valablement émis des Obligataires OB de la Catégorie concernée (sur base d'une Obligation, un vote) et, enfin, (iii) par périodes

	successives additionnelles de 12 à 24 mois sous réserve à chaque fois de l'accord à la majorité des trois-quarts (3/4) des Obligataires OB de la Catégorie concernée (la <b>Date de Maturité</b> )
Intérêt Préférentiel	L'objectif du Compartiment est de générer un rendement calculé par Obligation OB depuis le Jour de Souscription de l'Obligation OB en question jusqu'à la Date de Rachat ou la Date de Maturité de cette Obligation OB, sur base du Prix d'Emission (l' <b>Intérêt Préférentiel</b> ), de 10% p.a.
Commission de Gestion	A compter du Premier Jour de Souscription et jusqu'à la clôture de la liquidation du Compartiment, 1% p.a. sur base de la dernière la VBI disponible et payable trimestriellement par avance.
Commission de Souscription	Si le Montant Total Souscrit est : compris entre 250.000 EUR et 1.000.000 EUR : 4% compris entre 1.000.000 EUR et 2.000.000 EUR : 2% supérieur à 2.000.000 EUR : N/A
Entry date	Le Jour de Souscription concerné au cours de la Période de Souscription prévue (cf. sections 5.4(e) de la Partie Générale et section 6.2(a)(ii) ci-dessous)

Période de souscription prévue*	Catégorie Obligation OB	Jour de Souscription (entry date)**
Du 01/10/2020 au 30/11/2020	OB1	30/11/2020
Du 01/12/2020 au 31/12/2020	OB2	31/12/2020
Du 01/01/2021 au 30/03/2021	OB3	30/05/2021
Du 01/04/2021 au 30/06/2021	OB4	30/08/2021
Du 01/07/2021 au 30/09/2021	OB5	30/11/2021
Du 01/10/2021 au 31/12/2021	OB6	01/03/2022
Du 01/01/2022 au 30/03/2022	OB7	30/05/2022
Du 01/04/2022 au 30/06/2022	OB8	30/08/2022
Du 01/07/2022 au 30/09/2022	OB9	30/11/2022
Du 01/10/2022 au 31/12/2022	OB10	01/03/2022

\* sous réserve d'ajustement par l'Associé Gérant Commandité conformément au point (ii) ci-dessous.

\*\* date du Jour de Souscription ultime et, le cas échéant, unique en l'absence de l'organisation d'autres Jours de Souscriptions par l'Associé Gérant Commandité au cours de la Période de Souscription donnée (tels que notifiés par l'Associé Gérant Commandité aux Investisseurs concernés).

- (ii) L'Associé Gérant Commandité pourra créer des sous-Catégories correspondant à des périodes de souscriptions différentes (chacune, une Période de Souscription) et labelisées Catégorie OB1, OB2, OB3, etc. et déterminer le Premier Jour de Souscription et le Dernier Jour de Souscription relatif à chacune de ces sous-Catégories, étant entendu que :
- (A) l'Associé Gérant Commandité communiquera aux Investisseurs potentiels la Période de Souscription applicable à la ou les Catégories concernées ;
  - (B) chaque Période de Souscription envisagée sera en principe de 3 mois et que l'Associé Gérant Commandité ne lancera pas de Période de Souscription relativement à une sous-Catégorie avant d'avoir clôturé à la souscription la Catégorie précédente ;
  - (C) l'Associé Gérant Commandité peut à tout moment clôturer anticipativement une Période de Souscription, auquel cas le Dernier Jour de Souscription sera la date déterminée comme telle par l'Associé Gérant Commandité ;

étant entendu cependant qu'aucune Période de Souscription ne pourra s'étendre au-delà du 31 décembre 2022.

(iii) Les indications ci-dessus relatives à l'Intérêt Préférentiel ne reflètent qu'un objectif que le Compartiment s'efforcera d'atteindre mais qu'aucune garantie ne peut être donnée quant aux montants qui seront effectivement distribués aux Investisseurs et, pour éviter tout doute :

- (A) l'Intérêt Préférentiel est calculé « Obligation OB par Obligation OB » (et non pas par Catégorie d'Obligation OB) sur le Prix d'Émission et en fonction de la date d'émission de chaque Obligation OB ;
- (B) bien qu'en principe, l'Intérêt Préférentiel soit destiné à n'être payé que lors du rachat des Obligations OB, l'Associé Gérant Commandité se réserve le droit de payer aux porteurs d'Obligation OB un intérêt équivalent à l'Intérêt Préférentiel durant tout Exercice Comptable, auquel cas, un tel paiement diminuera à due concurrence le Prix de Rachat des Obligations OB concernées. L'Intérêt Préférentiel non payé ne sera pas considéré comme un montant réinvesti à capitaliser et dès lors porteur d'intérêt ;
- (C) de même, l'Associé Gérant Commandité se réserve le droit de payer anticipativement aux porteurs d'Obligations OB le remboursement du principal de l'Obligation OB qu'ils détiennent en s'engageant à payer l'Intérêt Préférentiel calculé depuis la date de souscription jusqu'à la date de remboursement du principal de l'Obligation OB concernée au plus tard à la Date de Maturité ;
- (D) tout montant disponible après satisfaction du Prix de Rachat des Obligations OB (qui, conformément à la section 6.2, intègre le paiement de l'Intérêt Préférentiel couru relativement à ces Obligations OB) sera alloué aux Actionnaires du Compartiment et les Obligataires OB n'auront aucun droit sur ces montants le cas échéant.

(b) Catégorie d'Obligation OBS

(i) La Catégorie d'Obligation OBS est disponible dans le Compartiment, étant entendu que cette Catégorie d'Obligations sera divisée en tranches (et ces tranches pourront être, si besoin, sous-divisées avec les mêmes caractéristiques en sous-tranches (OBS1, OBS2, OBS3, etc.)) qui auront, en sus des précisions apportées dans la Partie Générale, les caractéristiques suivantes :

Tranche	OBS
Code ISIN	LU2354276995
Montant Minimal de Souscription (en euros)	250.000
Valeur nominale / Prix d'Émission (en euros)	1.000
Maturité	Déterminée Obligation OBS par Obligation OBS, elle correspond, par rapport à chaque Obligation OBS émise, au jour de la fin du 48 <sup>e</sup> mois suivant le Jour de Souscription de l'Obligation OBS en question, sous réserve de la faculté pour l'Associé Gérant Commandité d'étendre cette date de maturité (i) d'une période additionnelle de 12 mois à sa discrétion et, ensuite, (ii) par périodes successives additionnelles de 12 à 24 mois sous réserve à chaque fois de l'accord de l'Obligataire concerné (la <b>Date de Maturité</b> )

Intérêt Préférentiel	L'objectif du Compartiment est de générer un rendement calculé par Obligation OBS depuis le Jour de Souscription de l'Obligation OBS en question jusqu'à la Date de Rachat ou la Date de Maturité de cette Obligation OBS, sur base du Prix d'Emission (l'Intérêt Préférentiel), de 7% p.a., avec pour objectif de verser, sous réserve de Produits Distribuables disponibles et d'ajustements prévus à la discrétion de l'Associé Gérant Commandité dans le meilleur intérêt du Compartiment :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5% p.a. <i>pro rata (temporis)</i> trimestriellement à l'échéance de chaque trimestre calendaire à partir du Jour de Souscription de l'Obligation OBS ; et</li> <li>- les 2% p.a. résiduels à la Date de Rachat ou à la Date de Maturité.</li> </ul>
Commission de Gestion	A compter du Premier Jour de Souscription et jusqu'à la clôture de la liquidation du Compartiment, 1% p.a. sur base de la dernière la VBI disponible et payable trimestriellement par avance.
Commission de Souscription	Si le Montant Total Souscrit est : compris entre 250.000 EUR et 1.000.000 EUR : 4% compris entre 1.000.000 EUR et 2.000.000 EUR : 2% supérieur à 2.000.000 EUR : N/A
Entry date	Le Jour de Souscription concerné au cours de la Période de Souscription prévue (cf. sections 5.4(e) de la Partie Générale et section 6.2(b)(ii) ci-dessous)

Période de souscription prévue*	Catégorie Obligation OBS	Jour de Souscription (entry date)**
Du 11/06/2021 au 30/06/2021	OBS1	30/09/2021
Du 01/07/2021 au 30/09/2021	OBS2	31/12/2021
Du 01/10/2021 au 31/12/2021	OBS3	31/03/2022
Du 01/01/2022 au 31/03/2022	OBS4	30/06/2022
Du 01/04/2022 au 30/06/2022	OBS5	30/09/2022
Du 01/07/2022 au 30/09/2022	OBS6	31/12/2022
Du 01/10/2021 au 31/12/2022	OBS7	31/03/2023

\* sous réserve d'ajustement par l'Associé Gérant Commandité conformément au point (ii) ci-dessous.

\*\* date du Jour de Souscription ultime et, le cas échéant, unique en l'absence de l'organisation d'autres Jours de Souscriptions par l'Associé Gérant Commandité au cours de la Période de Souscription donnée (tels que notifiés par l'Associé Gérant Commandité aux Investisseurs concernés).

- (ii) L'Associé Gérant Commandité pourra créer des sous-Catégories correspondant à des périodes de souscriptions différentes (chacune, une Période de Souscription) et labellisées Catégorie OBS1, OBS2, OBS3, etc. et déterminer le Premier Jour de Souscription et le Dernier Jour de Souscription relatif à chacune de ces sous-Catégories, étant entendu que :
- (A) l'Associé Gérant Commandité communiquera aux Investisseurs potentiels la Période de Souscription applicable à la ou les Catégories concernées ;
  - (B) chaque Période de Souscription envisagée sera en principe de 3 mois et que l'Associé Gérant Commandité ne lancera pas de Période de Souscription relativement à une sous-Catégorie avant d'avoir clôturé à la souscription la Catégorie précédente ;
  - (C) l'Associé Gérant Commandité peut à tout moment clôturer anticipativement une Période de Souscription, auquel cas le Dernier Jour de Souscription sera la date déterminée comme telle par l'Associé Gérant Commandité ;

étant entendu cependant qu'aucune Période de Souscription ne pourra s'étendre au-delà du 31 décembre 2022.

- (iii) Les indications ci-dessus relatives à l'Intérêt Préférentiel ne reflètent qu'un objectif que le Compartiment s'efforcera d'atteindre mais aucune garantie ne peut être donnée quant aux montants qui seront effectivement distribués aux Investisseurs et, pour éviter tout doute :
  - (A) l'Intérêt Préférentiel est calculé « Obligation OBS par Obligation OBS » (et non pas par Catégorie d'Obligation OBS) sur le Prix d'Émission et en fonction de la date d'émission de chaque Obligation OBS ;
  - (B) de même, l'Associé Gérant Commandité se réserve le droit de payer anticipativement aux porteurs d'Obligations OBS le remboursement du principal de l'Obligation OBS qu'ils détiennent en s'engageant à payer l'Intérêt Préférentiel calculé depuis la date de souscription jusqu'à la date de remboursement du principal de l'Obligation OBS concernée au plus tard à la Date de Maturité ;
  - (C) tout montant disponible après satisfaction du Prix de Rachat des Obligations OBS (qui, conformément à la section 6.2, intègre le paiement de l'Intérêt Préférentiel couru relativement à ces Obligations OBS) sera alloué aux Actionnaires du Compartiment et les Obligataires OBS n'auront aucun droit sur ces montants le cas échéant.

## 7. PÉRIODE D'INVESTISSEMENT

La **Période d'Investissement** du Compartiment débutera à compter de la date du Premier Jour de Souscription organisé dans le Compartiment et cessera le 30 juin 2025, sous réserve d'une décision de prolongation de la Période d'Investissement par l'Associé Général Commandité d'une année supplémentaire.

## 8. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

- (a) Sous réserve et en conformité avec la Section 6 de la Partie Générale :
  - (i) à l'exception des distributions de Produits Distribuables aux porteurs des Obligations de Catégorie OBS tel que prévu à la Section 6.2(b)(i) de ce Supplément ci-dessus, aucune distribution de Produits Distribuables n'est envisagée durant le terme du Compartiment, sous réserve de ce que l'Associé Gérant Commandité se réserve le droit de payer aux porteurs d'Obligation un intérêt équivalent à l'Intérêt Préférentiel durant tout Exercice Comptable, auquel cas, un tel paiement diminuera à due concurrence le Prix de Rachat des Obligations concernées ;
  - (ii) après rachat de l'ensemble des Obligations par paiement du Prix de Rachat, tout Produit Distribuable restant sera réparti entre l'Associé Gérant Commandité (en ce compris en tant que détenteur de l'Action AGC) et les détenteurs d'Actions A dans le Compartiment en proportion du nombre total de leurs Actions respectives en circulation jusqu'à ce que chaque Action A et l'Action AGC soit rémunérée d'un montant équivalent à son Prix d'Émission et à un intérêt préférentiel de 10% p.a. basé sur le Prix d'Émission et qui court depuis le Jour de Souscription de l'Action en question jusqu'à la date de remboursement intégral du Prix d'Émission (la **Distribution Préférentielle**) ;
  - (iii) si les détenteurs de l'Action AGC et les détenteurs des Actions A ont reçu la Distribution Préférentielle, tout Produit Distribuable restant sera réparti entre les détenteurs d'Actions C dans le Compartiment en proportion du nombre total de leurs Actions respectives en circulation.
- (b) L'ensemble des Produits Distribuables sera alloué (en ce compris pour les besoins du calcul de la VNI) en priorité aux Obligations et à la satisfaction des droits des Obligataires de sorte que dans ce Compartiment, les droits financiers

des Actionnaires seront subordonnés à ceux des Obligataires. Pour éviter tout doute, il n'est pas prévu de subordination entre les Catégories d'Obligation du Compartiment, de sorte que l'allocation des Produits Distribuables se fera au même moment et au pro rata entre chaque Catégorie d'Obligation.

## 9. RACHATS

### 9.1 Rachats des Actions

Il n'est pas prévu de droit de rachat des Actions dans ce Compartiment. Les Actions pourront être transférées aux Actionnaires Fondateurs et à leurs Personnes Affiliées et en conformité avec la section 10.3 de la Partie Générale, mais ne peuvent en principe pas être rachetées par le Compartiment, étant entendu toutefois que les Actions de Catégorie A pourront être rachetées par le Compartiment sous réserve de l'accord de l'Associé Gérant Commandité et d'une décision unanime des Actionnaires de la Catégorie concernée. Le cas échéant, le Prix de Rachat sera *mutatis mutandis* identique à ce qui est prévu pour les Obligations tel que décrit à la Section 9.2 ci-dessous.

### 9.2 Rachat des Obligations

(a) Les rachats d'Obligations à la demande de leurs porteurs s'effectuent en conformité avec la section 7 de la Partie Générale et sous réserve de la disponibilité de Produits Distribuables, moyennant les précisions suivantes :

- (i) **Date de Fin de Période de Rachat** : 1er avril de chaque année à 15h (heures du Grand-Duché de Luxembourg) ;
- (ii) **Prix de Rachat** : le Prix de Souscription, diminué des Frais de Sortie ;
- (iii) le **Seuil de Rachat** est égal à 5% des Obligations émises dans le Compartiment ;
- (iv) le **Délai Maximum de Rachat** est de 9 mois ;
- (v) **Frais de Sortie** : 5%.

(b) L'Associé Gérant Commandité se réserve le droit de procéder à un rachat anticipé de tout ou partie des Obligations étant entendu que :

- (i) un rachat anticipé d'Obligation sera effectué *pro rata* au sein d'une Catégorie ou sous-Catégorie d'Obligations, et l'Associé Gérant Commandité assurera un traitement équitable entre les détenteurs d'Obligations dans ce cadre ;
- (ii) en principe, un rachat anticipé d'Obligations se fera en fonction de la Période de Souscription de ces Catégories avec rachat anticipé par priorité des Obligations d'une Catégorie dont la Période de Souscription est la plus ancienne ;
- (iii) le rachat anticipé se fera au Prix de Souscription augmenté des Intérêts Préférentiels courus et non payés sur les Obligations en question.

(c) Sous réserve de la disponibilité de Produits Distribuables à cet effet, chaque Obligation sera rachetée à Maturité au Prix de Souscription augmenté des Intérêts Préférentiels courus et non payés sur les Obligations en question, déterminé à la Date de Rachat en question. En l'absence de Produit Distribuables pour satisfaire le rachat, l'Associé Gérant Commandité aura entière discrétion pour décider de ne satisfaire à ce rachat dans la limite des Produits Distribuables, étant entendu que dans ce cas, tout Produit Distribuable disponible après cette date sera alloué en priorité au rachat des Obligations en question.

## 10. COMMISSIONS ET FRAIS

### 10.1 Commission d'Acquisition

Lors d'un Investissement immobilier du Compartiment, une commission d'acquisition pourra être payée à l'Associé Gérant Commandité par le Compartiment sur base du prix d'acquisition « *net vendeur* » de l'actif concerné à un taux maximum de 3% (la **Commission d'Acquisition**). Pour éviter tout doute, la Commission d'Acquisition est due quelles que soient les modalités techniques de réalisation de la transaction en question (par exemple, via un « *share deal* » ou un « *asset deal* »).

### 10.2 Commission de Cession

Lors de la vente d'un Investissement immobilier du Compartiment, une commission de cession pourra être payée à l'Associé Gérant Commandité par le Compartiment sur base du prix de vente « net vendeur » de l'actif concerné à un taux maximum de 3% (la **Commission de Cession**). Pour éviter tout doute, la Commission de Cession est due quelles que soient les modalités techniques de réalisation de la transaction en question (par exemple, via un « *share deal* » ou un « *asset deal* »).

### 10.3 Commission de Financement

L'Associé Gérant Commandité recevra également du Compartiment une commission basée sur la valeur de tout financement par l'emprunt octroyé à ce Compartiment (ou tout Véhicule Intermédiaire, JV Véhicule ou Société de Portefeuille) par un ou plusieurs tiers du Fonds (et de tout Véhicule Intermédiaire, JV Véhicule ou Société de Portefeuille), quelle que soit la forme de ce financement, étant entendu que la commission se calcule sur la valeur faciale du financement (que ce financement soit immédiatement tiré en entier ou non et indépendamment du tirage qui sera fait sur ce financement) (la **Commission de Financement**). Le taux maximum de la Commission de Financement dans le Compartiment est de 1%.

### 10.4 Commission de Distribution

Une Commission de Distribution sera payée à l'Associé Gérant Commandité (pour rémunérer les Distributeurs) conformément aux termes de la section 4.3(b) de la Section Générale ci-dessus et ne pourra dépasser 7%.

### 10.5 Frais de Fonctionnement et gestion des souscriptions

Lors de l'entrée de souscription d'un Investisseur dans le Compartiment, des frais de fonctionnement de ce Compartiment pourront être dus à l'Associé Gérant Commandité ou à toute Personne Affiliée désignée par l'Associé Gérant Commandité par le Compartiment pour le traitement du dossier de souscription basé sur le Prix d'Émission à un taux maximum de 3% (les **Frais de fonctionnement**).

### 10.6 Commission de Souscription

- (a) L'Associé Gérant Commandité se réserve le droit de requérir le paiement d'une commission de souscription à un taux basé sur le Montant Total de Souscription de chaque Investisseur, respectivement, de 4% jusqu'à 500.000 EUR de Montant Total de Souscription et de 2% entre 500.000 et 1.000.000 EUR de Montant Total de Souscription (la **Commission de Souscription**). La Commission de Souscription est payable en sus du Prix d'Émission des Actions souscrites. Aucune Commission de Souscription n'est due si le Montant Total Souscrit est supérieur à 1.000.000 EUR.

(b) Toute Commission de Souscription payée le sera au bénéfice du Compartiment.



Document d'Emission OCITY - version 2 et 3

Approuvé par l'Associé Gérant Commandité:

**OCITY Fund Management**

Nom: Laurent Olmedo

Fonction: Gérant

Date: 10/06/2021

**OCITY Fund Management**

Nom: Frédéric Reichling

Fonction: Gérant

Date: 10/06/2021

**OCITY Fund Management**

Nom: Christophe Nadal

Fonction: Gérant

Date: 10/06/2021

Approuvé par le GFIA:

**Fuchs Asset Management**

Nom: Timoté Fuchs

Fonction: CEO

Date: 10/06/2021



timothée fuchs  
2021-06-14

**Fuchs Asset Management**

Nom: Michael Verschuure

Fonction: CFO

Date: 10/06/2021

Michael VERSCHUURE  
2021-06-14

# OCITY.

Real estate development

