NOTE D'INFORMATION

TRANSITIONS EUROPE
Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable
Siège social : 72 rue Pierre Charron, 75008 PARIS
921 457 032 R.C.S PARIS



NOVEMBRE 2026

TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

ARKEA REIM

SOMMAIRE

INTRODUCTION **3**

DÉFINITIONS 3
AVERTISSEMENT 3
1. Renseignements sur les fondateurs *5*
2. Capital social *5*
3. Politique d'investissement de la Société *6*
4. Facteurs de risque *12*
5. Responsabilité *13*

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS **14**

1. Composition du dossier de souscription *14*
2. Modalités de versement du montant des souscriptions *14*
3. Parts sociales *14*
4. Minimum de souscription *14*
5. Lieu de souscription et de versement *14*
6. Jouissance des parts *15*
7. Conditions de souscription *15*
8. Restriction à l'égard des « US PERSON » et obligations FATCA *16*
9. Garantie du traitement équitable des investisseurs *16*

CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE **17**

1. Retrait des associés *17*
2. Cession des parts de gré à gré *18*
3. Autres mutations sans intervention de la Société de Gestion *19*
4. Cessions sur le marché secondaire *19*

CHAPITRE 3 - FRAIS **22**

1. Commission de souscription *22*
2. Commission de cession de parts *22*
3. Commission de gestion *23*
4. Commission sur acquisitions *24*
5. Commission sur arbitrages *24*
6. Commission de suivi et de pilotage des travaux *24*

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE **25**

1. Régime des assemblées générales *25*
2. Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien *26*
3. Conventions réglementées *26*
4. Démarchage et publicité *26*
5. Régime fiscal des associés *26*

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION / DIRECTION / CONTROLE ET INFORMATION **31**

1. La Société *31*
2. Administration *31*
3. Fonds propres règlementaires *32*
4. Conseil de surveillance *32*
5. Commissaire aux comptes *33*
6. Expert immobilier *33*
7. Dépositaire *33*
8. Evaluateur Interne Indépendant *33*
9. Prestataires immobiliers *33*
10. Informations *33*

INTRODUCTION

DÉFINITIONS

« **CMF** » : Code Monétaire et Financier ;

« **AMF** » : Autorité des Marchés Financiers ;

« **RG AMF** » : Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ;

« Société » : la SCPI TRANSITIONS EUROPE ;

« **Société de Gestion** » : ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (**ARKEA REIM**)

AVERTISSEMENT

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la Société une détention d'une durée minimale de 10 ans.

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti. La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces, hébergement géré, loisirs, santé, éducation…) ou immobilier résidentiel. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier à la hausse comme à la baisse et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit ni la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du RG AMF. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la somme des dernières valeurs d'expertise des actifs détenus par la SCPI augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus depuis lors. Ainsi, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro. Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs.

Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers). Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

La rentabilité de votre investissement dans des parts de la SCPI est généralement fonction :

i. des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
ii. du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts, de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;
iii. de la durée du placement.

Lorsqu'un emprunt est contracté pour souscrire ou acquérir des parts de la SCPI, il est important de prendre en compte les points suivants :

i. Le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, pour rembourser l'emprunt, étant donné le caractère aléatoire de ces revenus ;

ii. En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;

iii. Si les parts de la SCPI sont cédées à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

1. Renseignements sur les fondateurs

Lors de la constitution de la Société, les associés fondateurs étaient les suivants :

Nom / Dénomination Sociale	Nombre de parts
GENDRONNEAU Marc	80
MALGRAS Michel	50
MALGRAS Nadyne	50
SARL DVH – OPTIS GESTION SA (VANHOUTTE Damien)	200
SCI NAIVE (CEZARD Fréderic)	100
ARKEA IMMOBILIER CONSEIL (COURGEON Philippe)	1
FEDERAL FINANCE (DELTOUR François)	1
SURAVENIR (GUYOT Thomas)	56 819
TOTAL	**57 301**

Les associés fondateurs ont versé, le 27/10/2022, outre le montant nominal d'une part soit 150€, une prime d'émission d'un montant de 26€ par part, soit un montant total de 176€.

Conformément à l'article L214-86 du Code Monétaire et Financier, ces parts, ainsi détenues par les associés fondateurs, sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

2. Capital social

La SCPI Transitions Europe, est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constituée sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société »).

a) Capital initial

Le capital nominal initial a été fixé, lors de la constitution le 27/10/2022 à 8 595 150€ divisé en 57 301 parts de 150€ de valeur nominale chacune.

b) Capital social effectif

La Société de Gestion constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui consiste en la fraction du capital social maximal effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin d'information les mouvements de capital constatés au cours de la période couverte par le bulletin.

Le capital social effectif est augmenté par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il n'y ait l'obligation d'atteindre le capital social maximal.

c) Capital social maximal

Le montant du capital social maximal autorisé est fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €), hors prime d'émission.

Il s'agit du plafond au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas être reçues.

Ce montant pourra à tout moment être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

d) Capital minimal

Tout associé peut se retirer en totalité ou partiellement de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve toutefois que le capital social effectif ne diminue pas, par suite de la variabilité, en-dessous du plus élevé de ces montants :

- 10 % du capital social maximal,
- 760 000€ (capital social minimum d'une SCPI).

e) Variabilité du capital

La Société est une société à capital variable.

Le capital social augmente ainsi par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il diminue par suite des retraits.

Tout associé peut se retirer en totalité ou partiellement de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve toutefois que le capital social effectif ne diminue pas, par suite de la variabilité, en-dessous du montant du capital minimum tel que prévu au point d) ci-dessus.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

En toute hypothèse, l'émission de parts nouvelles se fera dans la limite du montant du capital social maximal.

3. Politique d'investissement de la Société

a) Caractéristiques et objectifs

La Société est une SCPI à capital variable destinée à la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer l'objectif de gestion qui est de délivrer la distribution d'un dividende potentiel. Les objectifs longs termes du taux de rentabilité interne (TRI) et de la Performance Globale Annuelle (PGA) sont de 6%. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans. Ces objectifs de gestion sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Ils ne sont pas garantis et pourront évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

b) Stratégie et politique d'investissement de la Société

La crise du COVID-19 a été structurante dans l'accélération des changements d'usages de l'immobilier. Le développement du télétravail, le recours massif à l'e-commerce, le développement des stratégies de coworking sont autant d'éléments qui changent profondément notre vision de l'immobilier.

L'objectif est de constituer un portefeuille d'actifs diversifiés en phase avec les évolutions des marchés immobiliers en cours et à venir.

Ainsi la stratégie d'investissement de « **Transitions Europe** » vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés, situés principalement au sein des pays de l'Union Européenne et adaptés aux transitions auxquelles l'immobilier doit faire face (transitions technologie, économique, sociétale, environnementale).

Seront privilégiés majoritairement des actifs immobiliers d'entreprise de toute nature (santé, éducation, hébergements gérés, logistique, activité, bureaux, commerces, *sans que cette liste ne soit limitative*), mais également sur opportunité des actifs immobiliers résidentiels.

Les actifs immobiliers pourront être acquis aussi bien neufs qu'anciens, en état futur d'achèvement ou à construire, directement ou indirectement.

Une diversification du risque locatif sera recherchée au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, de la diversité des locataires et de leurs secteurs d'activité.

Risques en matière de durabilité

Compte tenu de l'impact attendu du réchauffement climatique sur le marché immobilier en général (vagues de chaleur, sécheresse, inondation, submersion marine…), le niveau des incidences potentielles des risques « bruts » en matière de durabilité sur le rendement de la Société a été évalué comme :

Négligeable	Faible	Modéré	Moyen	Elevé	Non déterminé
				X	

Conformément à la méthodologie ESG, la Société évalue l'exposition et la vulnérabilité des actifs aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir et met en place des plans d'action vis-à-vis des risques identifiés à court et moyen terme.

Après mise en place de ces plans d'action, la Société évalue le niveau des incidences probables des risques « nets » en matière de durabilité sur le rendement de la Société comme :

Négligeable	Faible	Modéré	Moyen	Elevé	Non déterminé
	X				

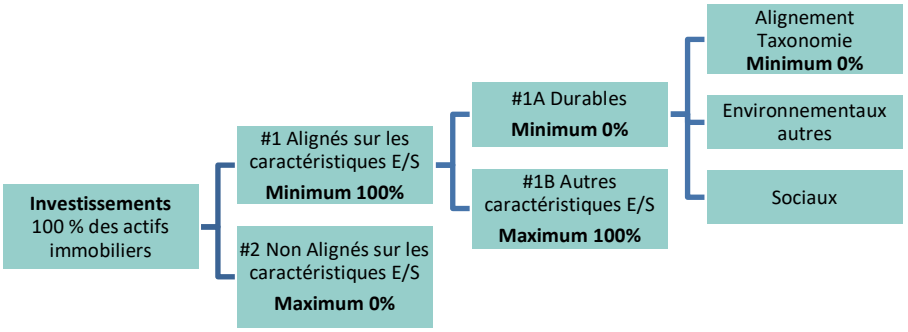
Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents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

Prise en compte des principales incidences négatives :

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité des actifs immobiliers sont prises en compte dans le cadre de la méthodologie ESG appliquée dans le cadre du label ISR Immobilier. La grille de notation ESG prend en compte et tente de remédier aux incidences négatives suivantes : risque de pollution des sols et des eaux, risque d'émissions de gaz à effet de serre, risque d'atteinte à la biodiversité, risque de surconsommation des ressources naturelles.

La Société est classifiée « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« règlement Disclosure »).

Allocation d'actifs prévue pour ce produit financier :



c) Stratégie d'investissement extra-financière prenant en compte les enjeux ESG (Environnementaux Sociaux et de Gouvernance)

La SCPI Transitions Europe est labélisée ISR Immobilier. Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de ce fonds intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la Société. L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer sur le long terme la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers.

Objectifs ISR

Transitions Europe a pour objectif d'accompagner les transitions environnementales et sociétales du secteur immobilier afin de construire un portefeuille résilient. La conviction d'Arkéa REIM est que la prise en compte de ces critères extra-financiers contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, préservant ainsi la liquidité des actifs et la performance financière du fonds à moyen et long terme.

Les décennies à venir impliquent des changements profonds et systémiques ; à chaque pilier (E, S, G) un thème phare est associé. Au regard des derniers rapports sur l'état de la biodiversité et consciente de l'impact de l'immobilier sur son environnement, Transitions Europe a choisi de mettre à l'honneur le pilier Environnement, surpondéré 50 %. Le pilier Social met l'accent sur les mobilités alternatives et le pilier Gouvernance sur la mitigation des risques liés au changement climatique, chacun pondéré à 25 %. Transitions Europe a ainsi choisi trois axes principaux pour mettre en œuvre sa stratégie ISR :

***Objectif 1** : Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites*

- En commanditant auprès d'écologues des études et des plans de gestion pour les actifs dotés d'espaces verts afin de mesurer l'état initial, de mettre en place des mesures pertinentes et en phase avec l'écosystème dans lequel s'inscrit l'actif
- En suivant l'évolution du potentiel écologique dans le temps
- En mesurant le coefficient de biotope de surface

Afin d'endiguer l'érosion de la biodiversité, d'autres actions sont visées, elles ont des impacts indirects sur cette dernière, comme les émissions de gaz à effet de serre (GES), le déploiement des énergies renouvelables (ENR) et la préservation de l'eau :

- Evaluer le recours aux énergies fossiles pour en limiter la dépendance et réduire nos émissions de GES
- Soutenir le déploiement des énergies renouvelables à travers des contrats d'approvisionnement certifiés en ENR et l'installation de dispositifs de production in situ
- Préserver l'eau en étudiant la possibilité de récupérer les eaux de pluies

***Objectif 2 :** Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique*

La conviction d'Arkéa REIM est que les actifs immobiliers étant au cœur de l'activité économique, ils sont un levier important pour favoriser le développement des mobilités douces et ainsi limiter l'impact carbone des transports vers le lieu de destination.

- En favorisant la mobilité électrique au moyen de l'installation de bornes de recharge
- En équipant les bâtiments de dispositifs favorables à l'usage des mobilités douces
- En favorisant des actifs à proximité d'options de transports en commun

Objectif 3 : *Renforcer la résilience des actifs au changement climatique et engager les parties prenantes*

- En formant les PM à la bonne gestion des bâtiments
- En réalisant des études de vulnérabilité des actifs aux risques de durabilité, et en mettant en œuvre des travaux de mitigation des risques de durabilité, en particulier en mettant en place des actions de lutte contre les vagues et ilots de chaleur

Loin d'être une contrainte que s'impose Transitions Europe dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

Méthodologie ESG

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers une grille d'évaluation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance). Cette grille a été élaborée par les équipes d'Arkéa REIM, accompagnées du cabinet de conseil ETHIKET, elle intègre 54 critères évalués au travers de 14 thématiques répartis selon 3 piliers : E (Environnement) 26 critères, S (Société) 15 critères et G (Gouvernance) 13 critères.

% du pilier dans la note ESG	Pilier	Nom de la thématique	Nombre de critères
50 %	E	Sites et sols pollués	1
		Energies	6
		ENR	3
		GES	5
		Biodiversité	8
		Déchets	1
		Eau	2
25 %	S	Santé & Sécurité	2
		Confort & bien-être	5
		Mobilité	6
		Accessibilité	2
25 %	G	Impact territorial positif	2
		Parties prenantes	6
		Résilience au changement climatique	5
100%		14 thématiques	54

Cette grille a été créée en respectant les exigences du référentiel du label ISR et les critères ont été choisis en fonction des objectifs ISR, cités précédemment de la Société.

Chaque actif est ainsi noté de 0 à 100. Une note seuil de **55/100** a été définie :

- Les actifs dépassant cette note seuil intègrent la catégorie « Best in Class » et la Société de Gestion devra a minima maintenir leur note ;
- Les autres actifs intégreront la catégorie « Best in Progress » et feront l'objet d'un plan d'action triennal afin de porter leur note au niveau de la note seuil ou de l'augmenter d'au moins 20 points.

Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif recherché par le fonds. Un suivi est effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés.

Limitations de la stratégie extra-financière

L'approche ESG mise en place, peut présenter certaines limitations, décrites ci-dessous :

- L'approche ESG est susceptible d'évoluer, elle ne prend pas en compte les thématiques extra-financières qui ne sont pas explicitement mentionnées dans la méthodologie décrite ci-dessus ;
- L'approche ESG de progression continue (dite Best in Progress) s'appuie essentiellement sur l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers sur plusieurs années. Cela peut donc impliquer qu'à un instant donné, un ou des actifs immobiliers sont susceptibles de ne pas répondre aux meilleures exigences de performance extra-financière ;
- Il est important de noter que la grille ESG et la note-seuil dépendent exclusivement du système de notation défini par Arkéa REIM pour Transitions Europe et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR ;
- Par ailleurs le patrimoine de Transitions Europe étant composé de différentes typologies d'actifs**,** les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds.

Pour plus d'informations merci de vous référer à l'intégralité des documents : Méthodologie ESG, Engagements des parties prenantes, Objectifs ISR, Code de transparence disponibles librement sur notre site internet : www.arkea-reim.com

d) Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société définies ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées par décision de l'assemblée générale extraordinaire, sur proposition de la Société de Gestion.

La décision de la Société de Gestion de proposer une modification de la stratégie ou de la politique d'investissement de la Société est prise en fonction de l'évolution :

- des conditions des marchés de l'investissement immobiliers, et/ou
- des conditions des marchés de la location immobilière, et/ou
- des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la Société, et/ou
- des conditions de financement des acquisitions et/ou des travaux.

Après analyse des évolutions définies ci-dessus, la Société de Gestion propose des modifications à apporter à la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société. A cet effet, elle réalise des prévisions financières permettant notamment de définir des objectifs en termes de valeur de la part de la Société, de résultat et de dividende.

Après décision de l'assemblée générale extraordinaire de la Société de modifier la stratégie ou politique d'investissement de la Société, la note d'information est modifiée en conséquence. Lorsqu'elle constitue une modification significative des informations contenues au sens de la réglementation applicable, son actualisation est soumise à l'obtention d'un nouveau visa délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, conformément aux dispositions de l'article 422-194 du RG AMF.

e) Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la Société à des fins d'investissement

La Société acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du CMF.

Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse des risques de durabilité, analyse de la documentation locative, technique et juridique, usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié s'agissant des acquisitions portant sur des droits réels immobiliers ou par un acte sous seing privé s'agissant d'acquisition de titre de sociétés à prépondérance immobilière, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la Société de Gestion en sa qualité de représentant légal de la Société.

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la Société supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la Société au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la Société. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sureté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

f) Effet de levier

La Société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 40 % de la somme des dernières valeurs d'expertise des actifs détenus par la Société augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus depuis lors, conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale constitutive réunie le 27/10/2022.

La modification du montant maximal de recours à l'endettement pourra être étudiée par la Société de Gestion en fonction principalement :

- de l'évolution des conditions des marchés financiers, et/ou
- du montant des capitaux collectés, et/ou
- des besoins de financement des investissements immobiliers au regard du volume des investissements envisagé et de l'adéquation entre la collecte et les investissements.

La Société de Gestion établira des prévisions financières en termes de résultat et de dividende de la Société en vérifiant la capacité de la Société à rembourser le montant de ses dettes.

Etant rappelé que, s'agissant des emprunts, conformément à l'article 422-225 du RG AMF *« l'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagements pour les acquisitions payables à terme ».*

A cet effet, la Société pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts. La Société pourra également consentir des sûretés réelles en garantie des prêts souscrits par les sociétés immobilières dans lesquelles elle investit, et conclure tout accord de subordination accessoire à de tels prêts et devant en permettre la réalisation.

Le taux d'endettement de 40% prend en compte tout type d'endettement : bancaire, non bancaire, direct et indirect (à l'exception des contrats de crédit-bail dans la mesure où ceux-ci ne sont pas éligibles à l'actif des SCPI).

g) Procédure d'évaluation de la Société

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L214-24-15, 2° du CMF dans le cadre d'un dispositif garantissant l'indépendance de la fonction de valorisation interne vis-à-vis des gérants, en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation au sens de l'article 422-234 du RG AMF. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation désigné par l'assemblée générale des associés pour 5 ans.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise annuelle. L'expert immobilier désigné apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R214-156 I 3° du CMF). Quant aux parts de sociétés non contrôlées, leur valeur est déterminée sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

L'évaluateur interne indépendant au titre de la Directive AIFM, désigné par la Société de Gestion, est en charge de la validation de l'évaluation des actifs de la Société et notamment l'évaluation des immeubles telle que réalisée par l'expert immobilier. La valeur du patrimoine ainsi déterminée, augmentée des autres éléments de l'actif net de la Société, constitue la valeur de réalisation de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

4. Facteurs de risque

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant aux parts de la Société sont les suivants :

Risque immobilier : une baisse de la valeur des actifs immobiliers est susceptible d'entrainer une baisse de la valeur des parts. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la Société. Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la Société :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la valorisation des actifs immobiliers et/ou la capacité des locataires à payer leurs loyers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution négative des loyers ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ou à la solvabilité des locataires ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;

Risque lié à la gestion discrétionnaire : la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion en raison de de la sélection, par les gérants, d'investissements moins performants qu'anticipé. L'évolution de la valeur de réalisation de la Société peut être négative.

Risque de perte en capital : le capital investi dans la Société n'est pas garanti. La valeur d'une SCPI évolue en fonction du marché de l'immobilier.

Risque de liquidité : la Société ne garantit pas la vente des parts ni le retrait. Le paiement de la valeur de retrait intervient sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. Le délai de revente des biens immobiliers dépend des marchés immobiliers.

Risque d'endettement : il est rappelé que la Société peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40 % de la somme des dernières valeurs d'expertise des actifs détenus par la Société augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus depuis lors. Le remboursement du capital, en cas de liquidation, sera ainsi subordonné au remboursement préalable des emprunts. La Société comporte également un risque lié au refinancement de ses actifs à l'échéance des prêts.

Risque de contrepartie : il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la Société.

Risque de change : il s'agit du risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

Risque de taux : la Société peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la Société. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entrainer une baisse de la valeur de réalisation de la Société.

Risque de durabilité : la Société est exposée à des risques de durabilité, tels que définis à l'article 2 (22) du Règlement (UE) 2019/2088 concernant la publication d'informations sur la durabilité dans le secteur des services financiers (appelé « Règlement SFDR »). Ces risques peuvent résulter d'événements ou de situations dans les domaines environnemental, social ou de gouvernance, qui, s'ils se produisent, pourraient avoir un impact négatif significatif, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement

La Société prend en compte ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement. Lors de l'évaluation des risques de durabilité associés aux investissements sous-jacents, la Société de Gestion évaluera le risque que la valeur de cet investissement puisse être matériellement impactée négativement par la survenance de tels risques. Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion, et plus précisément au niveau de la Société, en utilisant des processus qualitatifs et en tenant compte des meilleurs intérêts des investisseurs.

Les impacts consécutifs à la survenance d'un risque de durabilité peuvent être nombreux et varient en fonction du risque spécifique, de la localisation et de la classe d'actifs.

5. Responsabilité

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

En application de l'article L214-89 du CMF, l'article 12 des statuts de la Société limite la responsabilité de chaque associé au montant de sa part en capital.

Conformément aux dispositions de l'article L231-6 du Code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant 5 ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte portant mutation à la trésorerie territorialement compétente, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

La Société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est, ou sera propriétaire.

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser toute souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales ou réglementaires.

1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à toute souscription, le souscripteur reçoit obligatoirement un dossier comprenant :

- un exemplaire de la note d'information visée par l'AMF,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice social,
- le dernier bulletin semestriel d'information,
- le document d'informations clés, et
- un bulletin de souscription établi en deux exemplaires, dont l'un sera à conserver par le souscripteur ; ce bulletin comportera les conditions de souscription.

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission.

Les modalités de versement déterminées par la Société de Gestion sont détaillées dans le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

La souscription de parts de la Société peut être financée à l'aide d'un crédit. La souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par virement bancaire sur le compte de la Société (à défaut par chèque).

3. Parts sociales

a) Valeur nominale

La valeur nominale de la part est fixée à 150€.

b) Forme des parts

Toutes les parts sont nominatives et sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre des associés de la Société.

Des certificats de propriété des parts pourront être établis au nom des associés qui en feront la demande. Ces certificats de propriété sont incessibles.

4. Minimum de souscription

Le minimum de la première souscription, pour tout nouvel associé, est de **5 parts**.

Le minimum de souscription ultérieure pour tout associé est de **1 part**.

5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège social de la Société.

La souscription est réalisée dès réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription complété et signé et par la mise à la disposition des sommes sur le compte de la Société.

6. Jouissance des parts

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés pour l'acquisition des immeubles, l'entrée en jouissance des parts est fixée **au premier jour du sixième mois** suivant la date d'enregistrement de la souscription avec le paiement du prix de la souscription.

Ces informations sont communiquées au public dans chaque bulletin semestriel d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription.

7. Conditions de souscription

a) Modalités de calcul du prix de souscription de la part

Le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur en tenant compte :

- de la valeur de réalisation de la Société, c'est-à-dire de l'actif net de la Société prenant en compte la valeur vénale du patrimoine, telle qu'elle résulte de son expertise par l'expert immobilier ;
- de la valeur de reconstitution de la Société, c'est-à-dire de la valeur de réalisation de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais et droits qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la Société validé *in fine* en interne par la Société de Gestion.

Les experts immobiliers établissent une actualisation annuelle et une expertise quinquennale de chacun des immeubles composant le patrimoine de la Société. Ces valeurs sont validées en interne par la Société de Gestion.

La Société peut également détenir des avances en compte courant, des dépôts et liquidités ainsi que des instruments financiers à terme destinés à couvrir un risque de taux ou de change. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion.

Sur le fondement, d'une part, des valeurs d'expertise ou valeurs vénales des immeubles établies par l'expert immobilier et, d'autre part, de la valeur des instruments financiers constituant la trésorerie courante de la Société, la Société de Gestion détermine la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont portées à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel de gestion établi par la Société de Gestion.

Tout écart de plus de 10% entre le prix de souscription de la part ainsi déterminé par la Société de Gestion et la valeur de reconstitution de la Société ramenée à la part devra être justifié par la Société de Gestion et faire l'objet d'une notification à l'AMF. Ces règles de détermination du prix de souscription de la part ne pourront être modifiées que par de nouvelles dispositions légales ou réglementaires.

b) Prix de souscription d'une part

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

Le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale : **150 €**
- Prime d'émission : **54 €** incluant la commission de souscription
- Prix de souscription d'une part : **204 €**

8. Restriction à l'égard des « US PERSON » et obligations FATCA

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des « *U.S. Person* » telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration

i. prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et

ii. telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Ces nouvelles réglementations ont amené la Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Person, la Société de Gestion a la faculté de procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la Société de Gestion a la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

9. Garantie du traitement équitable des investisseurs

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la Société de Gestion vérifie la validité des demandes de souscription et de retrait qu'elle reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodate aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique, conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-220 du RG AMF.

Le service clients de la Société de Gestion centralise les demandes de souscriptions et les demandes de rachats. Il contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur (notamment en matière de LCB-FT).

L'exécution des ordres est alors assurée : attribution des parts pour les souscriptions (titres nominatifs) et remboursement du prix de retrait pour les retraits s'il existe une contrepartie suffisante à la souscription.

La Société de Gestion est responsable du calcul et de la publication du prix de souscription.

Aucun associé ne bénéficie d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures qu'elle a établies dans le cadre de son agrément.

CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer en tout ou partie de la Société dispose des possibilités suivantes :

- **le retrait** : c'est-à-dire demander le remboursement de ses parts à la Société de Gestion. Le retrait intervient en contrepartie d'une souscription correspondante, ou
- **céder de gré à gré** ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire

Il convient de noter qu'en cas de suspension de la variabilité du capital (tel que visée au paragraphe IV ci-dessous), les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

1. Retrait des associés

a) Dispositions générales

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer à tout moment de la Société, partiellement ou en totalité.

b) Modalités de retrait

Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des statuts.

Les demandes de retraits sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-220 du RG AMF.

Ces demandes sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422-218 du RG AMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Un associé ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée.

c) Prix

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») aux conditions suivantes :

- l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique ; et
- il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre ou l'envoi recommandé électronique de notification.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

d) Effet du retrait

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des associés.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

Les parts remboursées sont annulées. Si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait qui ne pourra pas être supérieur au prix de souscription diminué du montant HT de la commission de souscription.

e) Suspension du retrait

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins 10 % des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'une des mesures appropriées est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RG AMF et aux dispositions de l'article 10 des statuts de la Société.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

f) Fonds de remboursement

Afin de satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale se réserve la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF.

Il est précisé qu'à ce jour, la Société n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

2. Cession des parts de gré à gré

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 10 des statuts et tels que prévus ci-dessus, céder leurs parts à des tiers.

a) Agrément

Conformément à l'article 11 des statuts, les cessions entre associés sont libres.

En revanche, toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la Société de Gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

b) Prix de cession

Le prix de cession des parts est librement fixé par le cédant et le cessionnaire.

c) Effet de la cession

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

d) Droit d'enregistrement

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 %, appliqué au prix net revenant au cédant.

e) Formalités de transfert

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la Société de Gestion des frais de dossier (tels qu'indiqués ci-dessous) et sur présentation :

- d'un acte ou du formulaire CERFA signé (et enregistré) par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5 %, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Après réalisation des formalités de transfert, la Société de Gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

f) Absence de garantie

Il est rappelé que la Société de Gestion ne garantit ni le rachat ni la revente des parts.

3. Autres mutations sans intervention de la Société de Gestion

Les transferts de parts intervenant dans le cadre d'une succession ou liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ne nécessitent pas d'agrément.

Le transfert de la propriété des parts de la Société en cas succession et donation s'effectue après communication à la Société de Gestion des documents suivants :

- la copie de l'acte justifiant la mutation, ou, à défaut d'acte, le formulaire de déclaration (réf. 2759) visé par le bureau d'enregistrement du domicile de l'une des parties et détaillant le nombre de parts et leurs numéros ;
- l'identité complète du nouveau propriétaire des parts (s'il n'est pas déjà associé) : nom, prénoms, profession, date et lieu de naissance, adresse.

Le transfert de propriété des parts sera valablement réalisé par son inscription sur le registre des associés. L'associé bénéficie des droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du trimestre au cours duquel le transfert de propriété des parts a été enregistré sur le registre des associés.

4. Cessions sur le marché secondaire

Les cessions sur le marché secondaire ne seront possibles qu'en cas de suspension des effets de la clause de variabilité du capital social. En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des **demandes de retraits** représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information et lui propose la cession totale ou partielle du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Il est ici précisé qu'en application de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription d'ordres sur le registre des ordres de la Société constitue une mesure appropriée.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

a) Registre des ordres d'achat ou de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits chronologiquement sur un registre tenu au siège de la Société.

La modification d'un ordre entraîne la perte de son rang s'il y a augmentation du nombre de parts, à acheter ou à vendre,

- en cas de vente si la limite de prix est augmentée,
- en cas d'achat si la limite de prix est diminuée,
- en cas de modification du sens de l'ordre.

b) Périodicité du prix d'exécution

En cas de suspension de la variabilité du capital, la Société de Gestion procède, tous les vendredis à douze heures, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente.

Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à douze heures.

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée au moins six jours à l'avance à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin semestriel d'information, information sur le site internet de Société de Gestion (www.arkea-reim.com).

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts, si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible, dans le cas où ces critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions que précédemment le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

c) Mode de transmission des ordres

L'inscription des ordres se fait à réception des pièces nécessaires.

Les formulaires d'ordre d'achat ou de vente sont adressés sur simple demande à tout intéressé. Les ordres d'achat ou de vente sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion :www.arkea-reim.com

Ordres d'achat

- un formulaire d'ordre d'achat complété et signé, indiquant le prix maximum d'achat, commission de souscription, frais et droits de mutation, calculés au taux actuel de 5%, compris,
- le paiement du prix correspondant : virement, prélèvement, ou chèque à l'ordre de la Société.

A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité. Le donneur d'ordre peut également préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les formulaires d'ordre d'achat (ou leur modificatif) sont adressés à la Société de Gestion, ou à tout intermédiaire autorisé, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'encaissement du prix par la Société vaudra confirmation de la réception de l'ordre.

Ordres de vente

Un formulaire d'ordre de vente complété et signé indiquant le prix minimum de vente revenant net au vendeur, frais et droits déduits.

Les formulaires d'ordre de vente (ou leur modificatif) sont adressés à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire autorisé, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Les ordres enregistrés participent à la confrontation. L'exécution d'un ordre est assurée, d'une part, s'il a été émis au prix d'exécution (c'est-à-dire le prix permettant d'assurer le plus gros volume d'échanges de parts) et, d'autre part, s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la vente.

Le calcul du prix d'exécution est effectué automatiquement par le logiciel de tenue de marché. Ce calcul du prix d'exécution est effectué, en fonction des ordres d'achat et de vente saisis.

d) Couverture des ordres

Afin de pouvoir être enregistré et participer à la confrontation, un ordre d'achat doit être assorti du paiement du prix total de souscription.

e) Blocage du marché secondaire des parts

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, si la Société de Gestion constate que **les ordres de vente** inscrits sur le registre depuis plus douze (12) mois représentent au moins dix pour cent (10%) des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF conformément aux dispositions de l'article 422-211 du RG AMF.

La Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier, courriel ou tout autre moyen ses donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un évènement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

CHAPITRE 3 - FRAIS

Conformément aux dispositions de l'article 422-224 du RG AMF la Société de Gestion est rémunérée par différents types de commission.

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la Société et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société, notamment :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions d'agents liés à l'acquisition des biens ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité, de gestion comptable et de secrétariat juridique ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de property management, c'est-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la Société ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser aux agents au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les honoraires d'avocat ;
- la contribution versée à l'AMF et la cotisation de l'ASPIM ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La Société de Gestion délègue certaines de ses missions à des tiers professionnels.

Elle a ainsi confié à une société de son groupe, Arkéa Real Estate, spécialisée dans l'asset management immobilier pour compte de tiers, ainsi qu'à la filiale de cette dernière, ONATA, une mission d'assistance et de conseil à l'acquisition et la gestion, le pilotage opérationnel des travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers détenus par les fonds gérés ainsi que la mise en œuvre de leur stratégie ISR.

Afin de prévenir les potentiels conflits d'intérêts pouvant se matérialiser dans le cadre de cette collaboration, la Société de Gestion a mis en place un certain nombre de mesures permettant d'assurer la compétitivité d'Arkéa Real Estate et d'ONATA au regard des objectifs poursuivis (benchmark, évaluation périodique, etc.).

1. Commission de souscription

La commission de souscription (due lors de la souscription de parts nouvelles) s'élève à 10 % HT maximum (soit 12% TTC) du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission.

Cette commission a pour objet de rémunérer la recherche de nouveaux souscripteurs.

2. Commission de cession de parts

Sur le marché secondaire : lorsque la cession de parts s'opère avec intervention de la Société de Gestion, par confrontation des ordres inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de parts. La commission due par

l'acquéreur et perçue par la Société de Gestion s'élève à 10% HT maximum, (soit 12% TTC), de la somme versée par l'acquéreur.

Cette rémunération englobe les frais de dossier mais pas les droits d'enregistrement.

En cas de mutation à titre gratuit (succession ou donation) : lorsque la cession ou le transfert interviennent sans l'intermédiaire de la Société de Gestion (et porte sur des parts déjà créées) il n'y a pas de commission mais des frais de dossiers forfaitaires qui s'élèvent à 100€ TTC par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Cession de gré à gré et tout transfert ou cession de parts sans intervention de la Société de Gestion (autres que ceux visés ci-dessus) : il n'y a pas de commission mais des frais de dossiers forfaitaires qui s'élèvent à 100€ TTC par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

3. Commission de gestion

La commission perçue par la Société de Gestion s'élève à 10% HT maximum (soit 12% TTC) de la totalité des produits locatifs exigibles et encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés courus et perçus par la Société.

En cas de détention par la Société de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la Société. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la Société.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la Société et à la gestion locative du patrimoine, notamment :

- gestion administrative et financière de la Société (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;
- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

La Société de Gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer les missions d'asset management immobilier. Dans le cas d'un tel recours la Société de Gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la Société aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la Société dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

4. Commission sur acquisitions

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission sur l'acquisition des actifs immobiliers par la Société.

5. Commission sur arbitrages

La Société de Gestion reçoit une rémunération d'un montant maximal de 2% (soit 2,4% TTC), calculée sur le prix de vente, net vendeur de chaque immeuble cédé par la Société. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné. Cette commission a pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété,
- l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés,
- assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la Société.

6. Commission de suivi et de pilotage des travaux

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la Société, et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 5% HT du montant des travaux effectivement réalisés (soit 6% TTC).

La Société de Gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer la mission de suivi et de pilotage des travaux. Dans le cas d'un tel recours la Société de Gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des assemblées générales

Les assemblées générales représentent l'ensemble des associés. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital.

Les associés peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix obligatoirement associé, donner pouvoir au Président ou voter par correspondance.

a) Convocations

Conformément à l'article R.214-136 du CMF, les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, l'assemblée générale peut être convoquée

- par le conseil de surveillance,
- le commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés représentant au moins le 10ème du capital social, ou encore par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués (i) par lettre ordinaire ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté et (ii) par un avis de convocation publié au BALO, au moins quinze jours à l'avance (six jours sur deuxième convocation).

Par ailleurs, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée, sous réserve d'adresser à la Société le montant des frais de l'envoi par LRAR.

b) Informations

La convocation comprend l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La Société de Gestion joint à la convocation tout document auquel le texte des résolutions se réfère et, le cas échéant, le rapport annuel.

Des projets de résolutions peuvent être proposés lors des assemblées générales par les associés représentant au moins la fraction de capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF. Ces projets doivent être adressés à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins vingt-cinq jours avant la date de l'assemblée générale réunie sur première convocation.

c) Décisions

Les assemblées générales sont ordinaires, extraordinaires lorsqu'il s'agit de modifier les statuts, ou mixtes.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés et de ceux votant par correspondance.

Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seules les voix des associés présents ou des associés votant par correspondance sont prises en compte.

En cas de démembrement de la propriété d'une ou plusieurs parts de la Société, l'usufruitier et le nu-propriétaire ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le droit de vote appartient :

- A l'usufruitier pour les décisions à caractère ordinaire (et notamment les décisions relatives à l'approbation annuelle des comptes de l'exercice écoulé et à l'affectation du résultat) ;
- Au nu-propriétaire pour les décisions à caractère extraordinaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

Aucun quorum n'est requis.

d) Assemblée Générale Annuelle

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes, dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

2. Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien

Les produits nets de l'exercice, déduction faite de tous frais, charges et provisions constituent les bénéfices nets. Ces bénéfices diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires sont, sauf la partie qui serait mise en réserve ou affectée au report à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, distribués entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir les acomptes trimestriels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant. Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant le terme de chaque trimestre civil.

Le plan comptable des SCPI défini par le règlement ANC 2016-03 a été homologué et est entré en vigueur le 1er janvier 2017.

La provision pour grosses réparation est supprimée et est remplacée désormais par la provision pour gros entretien. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

3. Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale de la Société.

Toute acquisition d'un immeuble faite auprès d'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à un membre du conseil de surveillance doit faire l'objet d'une expertise préalable par l'expert indépendant désigné par l'assemblée générale des associés et accepté par l'AMF.

4. Démarchage et publicité

Le démarchage financier est réglementé par les articles L.341-1 à L.341-17, D.341-1 à D.341-15 et R.341-16 du CMF ainsi que par les textes subséquents.

5. Régime fiscal des associés

Les revenus ou plus-values réalisées par les SCPI sont directement imposables entre les mains des associés en application des dispositions de l'article 8 du code général des impôts (CGI). Ils font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile aux associés pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

Les règles fiscales décrites ci-dessous s'appliquent aux associés résidents fiscaux de France. Il est recommandé aux associés non-résidents fiscaux de France de se rapprocher de leurs conseils habituels.

Les informations sur le régime fiscal applicable aux associés de la Société qui sont communiquées ci-après sont fondées sur les dispositions fiscales françaises en vigueur au moment de l'établissement de la présente note. L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur, éventuellement avec effet rétroactif. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la Société sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

a) Pour les associés personnes physiques

i.Revenus fonciers

Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

Le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées. Ce revenu imposable est soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus et supporte, en outre, les prélèvements sociaux au taux de 17,20%.

Le régime de déclaration forfaitaire « microfoncier » est applicable sous certaines conditions, notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

ii.Produits financiers

Les revenus provenant des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %.

Par dérogation à l'application du PFU, les revenus mobiliers peuvent, sur option expresse et irrévocable, être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU. Elle est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Dans les deux cas (imposition au PFU au taux forfaitaire de 12,8% ou sur option au barème progressif de l'impôt sur le revenu), les revenus mobiliers font l'objet d'un prélèvement à la source forfaitaire obligatoire et non libératoire de 12,8% opéré par le débiteur des revenus.

Ce prélèvement à la source prélevé à titre d'acompte est ensuite imputable sur l'impôt sur le revenu (PFU ou impôt au taux progressif) qui est dû *in fine* ; il fait l'objet d'une restitution s'il excède l'impôt effectivement dû.

Les contribuables peuvent demander, avant le 30 novembre de chaque année N, à être dispensés du prélèvement à la source forfaitaire obligatoire et non libératoire, pour l'année N+1, lorsque leur revenu fiscal de référence de l'année N-1 est inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (contribuables soumis à imposition commune). A cette fin, ils doivent adresser une attestation sur l'honneur précisant que leur revenu fiscal de référence est inférieur au seuil fixé ci-dessus selon leur situation familiale.

Cette attestation doit être adressée à la Société de Gestion avant le 30 novembre de chaque année pour une application à compter du 1er janvier de l'année suivante. Le prélèvement est appliqué pour l'année et s'étend à toute souscription nouvelle d'un associé, il se poursuit d'année en année sauf dénonciation selon les modalités précitées.

Ces revenus du patrimoine sont, par ailleurs, soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20%.

iii.Plus-values sur cession de biens immobiliers situés en France

Les règles fiscales décrites ci-dessous se fondent sur les dispositions fiscales françaises en vigueur au moment de la présente note et sont susceptibles d'évoluer. Elles s'appliquent aux associés résidents fiscaux de France.

Les associés non domiciliés fiscalement en France sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

- *Plus-values réalisées par la Société*

Plus-value sur vente d'immeubles : elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci étant augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15% pour travaux. A cette différence est ensuite appliqué un abattement comme suit :

i. Pour le calcul de l'impôt sur le revenu :

6 % pour chaque année de détention au- delà de la cinquième et jusqu'à la vingt- et-unième ;
4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

ii. Pour le calcul du montant des prélèvements sociaux :

1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

La plus-value après application des abattements précités est soumise, d'une part, à une imposition forfaitaire calculée au taux de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et, d'autre part, aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

Enfin, une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € a été instituée par l'article 70 de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 (cf. article 1609 *nonies* G. du CGI). Cette taxe est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €, selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable

Montant de la plus-value imposable (en €)	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000	2 % PV — (60 000 — PV) × 1/20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV — (110 000 — PV) × 1/10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV — (160 000 — PV) × 15/100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV — (210 000 — PV) × 20/100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV — (260 000 — PV) × 25/100
Supérieur à 260 000	6 % PV

* PV = montant de la plus-value imposable

Une plus-value sur cession immobilière n'est pas imposable si le prix de cession est inférieur à 15 000 €.

En cas de plus-value sur vente d'immeuble, le montant de l'impôt est prélevé par le notaire sur le prix de vente de l'immeuble et payé pour le compte, puis recouvré auprès des associés qui en sont débiteurs (personnes physiques soumises à la fiscalité des revenus fonciers).

Pour ce faire, lors de la distribution effective de la plus-value ainsi réalisée, la quote-part de la plus-value revenant aux associés concernés est réduite du montant de l'impôt ainsi payé pour leur compte.

La quote-part de plus-value revenant aux associés non soumis à un tel impôt à la source n'est en revanche affectée d'aucun prélèvement à ce titre. Ces derniers restent néanmoins redevables, le cas échéant, d'un impôt de plus-value déterminé *a posteriori*, selon les règles spécifiques à leur catégorie respective d'imposition.

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières : elles proviennent de la cession de titres d'OPCVM monétaires et obligataires de capitalisation.

Les gains nets de cession de valeurs mobilières et droits sociaux sont soumis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,80 % et supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,20%.

Par dérogation à l'application du PFU, les plus-values et autres gains entrant dans son champ d'application peuvent, sur option expresse et irrévocable du contribuable, être soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale, et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application de l'imposition forfaitaire unique. Le bénéfice des abattements pour durée de détention est toutefois réservé aux valeurs mobilières acquises avant le 1er janvier 2018.

L'option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus.

- *Plus-values sur cessions des parts réalisées par les associés*

La vente des parts de la Société est soumise au même régime fiscal que les plus-values sur ventes d'immeubles, à l'exception du seuil d'exonération de 15 000 € et de l'abattement de 15% pour travaux qui ne sont pas applicables.

En cas de plus-values sur vente de parts, le montant de l'impôt est prélevé par la Société de Gestion sur le produit de la vente.

i) Plus-values sur cession de biens immobiliers situés à l'étranger

Pour les associés résidents fiscaux de France, l'impôt sur les plus-values est calculé conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France. Ainsi, en principe, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont imposées dans l'Etat de situation de l'immeuble. En fonction des Etats concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Les associés non domiciliés fiscalement en France sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

iv. Impôt sur la fortune immobilière

Un associé est soumis à l'IFI si la valeur nette de son patrimoine immobilier dépasse 1 300 000 €.

L'assiette de l'IFI inclut notamment l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci, via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité de ces entités.

Ainsi, les parts de SCPI doivent en principe être incluses dans l'assiette de l'IFI. La Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part ainsi que le ratio d'assujettissement.

b) Pour les personnes morales soumises à l'IS et les personnes morales ou physiques soumises à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC ou BA

Ces associés sont imposés selon le régime qui leur est propre.

6. Modalités d'information des associés

Outre le Rapport Annuel, envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle et la présente note d'Information, un bulletin périodique d'informations est envoyé chaque semestre aux associés.

a) Rapport annuel

Conformément aux dispositions de l'article 422- 227 du RG AMF, le rapport annuel de la Société comprend le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, le rapport du conseil de surveillance et les rapports des contrôleurs légaux des comptes.

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du conseil de surveillance. Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale rend compte de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- l'évolution du capital et du prix de la part ;
- l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- l'occupation des immeubles.

b) Bulletins semestriels d'informations

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION / DIRECTION / CONTROLE ET INFORMATION

1. La Société

Dénomination sociale : TRANSITIONS EUROPE

Nationalité : Française

Siège social : 72 rue Pierre Charron – 75008 PARIS

Forme juridique : SCPI – société civile de placement immobilier – régie par les articles 1832 et 1845 suivants du Code civil, les articles L.214-86 à L.214-120 et R.214-130 à R.214-160, L.533-4 et L. 621-26.1 du CMF et par le RG AMF, par tous textes subséquents et par les statuts

Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 921 457 032

Durée : la durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts, soit jusqu'au 15/11/2121

Exercice social : l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente-et-un décembre. Par exception à ce qui précède, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la Société jusqu'au 31 mars 2023. Le second exercice débutera le 1er avril 2023 et clôturera le 31 décembre 2023.

Objet social : la Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Capital social initial : 8.595.150 euros

Capital effectif : 24.395.600 euros au 31/01/2023

Capital social maximal : 2.000.000.000 euros

2. Administration

La gérance de la Société est assurée statutairement par la société **ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT.**

Date de création : 11 février 2021

Siège Social : 72 rue Pierre Charron 75008 PARIS

Nationalité : Française

Forme juridique : Société par actions simplifiée

Agrément : ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (Arkéa REIM) est agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des FIA sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022, laquelle déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice

Objet social : Gestion de FIA immobiliers sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF

Capital social : 1 000 000 euros

Registre du Commerce de Paris : 894 009 687

Dirigeants :

- Yann VIDECOQ, Président
- Camille HUREL, Directrice Générale

3. Fonds propres règlementaires

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01 %.

4. Conseil de surveillance

Conformément aux statuts, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, il est constitué un conseil de surveillance de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Le secrétariat du conseil est assuré par la Société de Gestion.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles.

Si le nombre des membres du conseil tombe, par suite de vacance, décès ou démission, en-dessous de sept membres, l'assemblée doit être doit être réunie pour procéder à la désignation d'un ou plusieurs remplaçants.

Le Conseil de Surveillance peut, dans cet intervalle, nommer à titre provisoire un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée.

Le fonctionnement du conseil est régi par un règlement interne dont les termes sont approuvés du seul fait de l'acte de candidature à un mandat de membre du conseil. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le conseil de surveillance élu par l'assemblée générale du 30 juin 2025 est composé comme suit :

- Monsieur Michel MALGRAS
- DVH – OPTIS GESTION SA, représentée par Monsieur Damien VANHOUTTE
- Monsieur Marc GENDRONNEAU
- Madame Nadine MALGRAS
- ARKEA IMMOBILIER CONSEIL, représentée par Monsieur Yannick LOUARN
- FEDERAL FINANCE, représentée par Monsieur Alain HERVE
- NAIVE, représentée par Monsieur Frédéric CEZARD
- SURAVENIR, représentée par Monsieur Ronan LE GALL
- SCI Famille de NANTES, représentée par Quentin de NANTES

Conformément aux dispositions de l'article 422- 200 du RG AMF ; le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander tout rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

5. Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes a été nommé par l'assemblée générale en date du 27/10/2022.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

Le commissaire aux comptes contrôle la comptabilité et audite les comptes annuels de la Société. Il établit un rapport et, s'il y a lieu, un rapport spécial, qui sont portés à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel qui leur est transmis. Sa mission est définie par les dispositions des articles L.214-110 et R.214-151 du CMF.

KPMG, société anonyme, au capital de 5 497100 euros, dont le siège social est situé Tour Eqho - 2, avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417.

6. Expert immobilier

La société CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France SA, société anonyme au capital social de 6 616 304 euros, dont le siège social est situé 185-189 Avenue Charles de Gaulle, 92 200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574, acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été nommée pour une durée de cinq années, par l'assemblée générale du 27/10/2022

Les immeubles du patrimoine de la Société sont expertisés tous les cinq ans. Entre deux expertises, l'expert désigné procède chaque année à l'actualisation des valeurs d'expertise.

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

7. Dépositaire

CACEIS Bank, a été nommée à la fonction de dépositaire par décision de l'assemblée générale constitutive de la Société en date du 27/10/2022.

Le dépositaire assure les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de la Société. La mission du dépositaire est exercée conformément à la réglementation en vigueur qui résulte notamment des dispositions des articles L.214- 24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du CMF et articles 323-23 à 323-41 du RG AMF.

Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable

8. Evaluateur Interne Indépendant

L'évaluateur interne indépendant au titre de la Directive AIFM est en charge de la validation de l'évaluation des actifs de la Société et notamment l'évaluation des immeubles telle que réalisée par l'expert immobilier.

9. Prestataires immobiliers

Arkéa Real Estate, spécialisée dans l'asset management immobilier pour compte de tiers, s'est vu confier une mission d'assistance et de conseil à l'acquisition et à la gestion d'actifs immobiliers.

Onata, filiale d'Arkéa Real Estate, s'est vu confier une mission d'assistance dans la mise en œuvre de la stratégie ISR de la Société. Elle pourra se voir confier des missions de pilotage opérationnel des travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers

10. Informations

Pour toute question, vous pouvez écrire à info@arkea-reim.com