COMÈTE

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour le 28 avril 2026

Visa de l'Autorité des marchés financiers
SCPI n°26-16 du 7 juillet 2026
portant sur la note d'information

Immatriculation au RCS Paris sous le n°980 596 811
Siège social : 4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris

TABLES DES MATIERES

PARTIE I : Historique des actualisations de la note d'information 4

PARTIE II : Note d'information 5

AVERTISSEMENT 5

INTRODUCTION 7

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE DE LA SOCIETE 7
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 10
3. PROCÉDURE PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATÉGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 12
4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 13
5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES 13
6. ÉVALUATION 14
7. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SCPI À DES FINS D'INVESTISSEMENT 15
8. CAPITAL 16

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS 19

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 19
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 19
3. PARTS SOCIALES 19
4. NOMBRE MINIMAL DE PARTS A SOUSCRIRE 20
5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 20
6. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS 20
7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION 20
8. GARANTIE BANCAIRE 22
9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES US PERSONS 22
10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA 22
11. AUTRES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES 23
12. TRAITEMENT ÉQUITABLE 23

CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE 24
1. RETRAIT DES ASSOCIÉS 24
2. CESSIONS DE GRÉ À GRÉ 26
3. CESSION VIA LE MARCHÉ SECONDAIRE 27
4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS 29

CHAPITRE 3 – FRAIS 31
1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION 31
2. COMMISSION DE GESTION 31
3. COMMISSION SUR MUTATION DES PARTS 32
4. COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS 32
5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER 32

CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SCPI 33
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES 33
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS 35
3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES 36
4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ 36
5. RÉGIME FISCAL 36
6. MODALITÉS D'INFORMATION 41

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS 43
1. LA SCPI 43
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE 45
3. AUTRES ACTEURS 46
4. INFORMATION 48

ANNEXE I – ANNEXE II DU RÈGLEMENT SFDR

PARTIE I : Historique des actualisations de la note d'information

Aux termes de décisions prises en collectivité, les associés ont décidé de procéder aux modifications suivantes au sein de la note d'information :

1. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 28 avril 2026

1. Actualisation de l'objet social et de la stratégie d'investissement (dont les démarches extra-financières) ;
2. Augmentation du plafond du capital social maximum à 1 200 000 000 euros ;
3. Intégration du mécanisme de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital ;
4. Intégration des cessions via le marché secondaire ;
5. Intégration de la décimalisation des parts ;
6. Modification des modalités d'envoi des bulletins de souscription et bulletins de retrait (par voie électronique) ;
7. Modification des principales conséquences juridiques des engagements contractuels ;
8. Modification de la règle de quorum des assemblées générales ;
9. Revue du régime fiscal ;
10. Précision des informations relatives à la gestion de la liquidité et l'effet de levier ;
11. Actualisation du processus d'évaluation des actifs immobiliers ;
12. Modification des missions du dépositaire ;
13. Mise à jour des mandats (Société de Gestion, Conseil de Surveillance, Expert externe en évaluation).

2. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 28 avril 2025

1. Augmentation du plafond du capital social maximum à 600 000 000 euros ;
2. Aménagement des dispositions relatives aux distributions des sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ;
3. Maintien des droits des porteurs relativement au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs ».

3. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 29 avril 2024

1. Augmentation du montant du capital social maximum à 165 000 000 euros.

4. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 5 février 2024

1. Augmentation du montant du capital social maximum à 50 000 100 euros.

PARTIE II : Note d'information

AVERTISSEMENT

Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L'ensemble des risques associés à cet investissement est décrit dans le document d'informations clés (DIC) et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion de portefeuille de la SCPI (la « Société de Gestion ») ou directement sur le site internet www.alderan.fr.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement immobilier, et, en particulier, dans la SCPI Comète (la « SCPI »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- les parts de la SCPI sont des supports de placement à moyen et/ou long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers ;
- votre investissement dans la SCPI est un placement à moyen et/ou long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de huit (8) années ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ; et
- la rentabilité d'un placement en parts de la SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés et sont soumis préalablement à une décision des associés statuant en assemblée générale. 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 des conditions d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier tertiaire lors de la cession ;
  - de la prise de valeur du patrimoine ; et
  - de la durée du placement.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts de la SCPI (les « Statuts ») et décrites ci-après. Les investisseurs sont informés que le retrait n'est possible qu'en cas d'existence d'une contrepartie.

En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec ses capacités de remboursement sur la base de ses recettes ordinaires et de ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI assurera 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 par la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment d'une inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

En cas de recours du souscripteur à l'emprunt pour financer sa souscription de parts
Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DES INVESTISSEMENTS DANS LA SCPI

Trois possibilités de sortie, telles qu'énoncées au « Chapitre II – Modalités de sortie » ci-après, sont offertes aux associés de la SCPI :

- **le retrait par remboursement des parts :** en application de l'article 422-230 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« RGAMF »), par le biais d'une demande de retrait formulée à la Société de Gestion, dans les conditions décrites ci-après ;
- **la cession de gré à gré :** cession libre entre associés, sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. Les cessions à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion ; et
- **la cession via le marché secondaire :** en cas de suspension de la variabilité du capital, décidée en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier ou lorsque les demandes de retrait au prix en vigueur demeurent non satisfaites dans un délai de douze (12) mois de leur inscription sur le registre, les associés pourront procéder à la cession des parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Fonds de remboursement : la Société de Gestion pourra constituer un fonds de remboursement.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE DE LA SOCIETE

La SCPI a été fondée le 28 septembre 2023 et est gérée par Alderan, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF en 2017.

Lors de sa constitution, la SCPI réunissait 115 associés et son capital social s'élevait à deux millions trois cent soixante-dix-neuf mille six cents euros (2 379 600 euros), réparti comme suit :

Associés	Nombre de parts souscrites	Montant versé (prime d'émission incluse)
Monsieur Attia Amos	45	10 125
Madame Attia Iris	45	10 125
Madame Benzekri Danielle Monsieur Attia Joseph	223	50 175
Monsieur Attia Laurent	67	15 075
Madame Attwood Patricia	40	9 000
Monsieur Azzi Carlos Société SARL Etnico	350	78 750
Madame Bailly Isabelle Monsieur Chevrier Gil	89	20 025
Monsieur Baratte Philippe	50	11 250
Monsieur Baratte Philippe Monsieur Baratte Arthur	445	100 125
Monsieur Belchior Alain Pierre	36	8 100
Monsieur Bellemans Gauthier	67	15 075
Monsieur Bertaud Julien	45	10 125
Monsieur Berthelot Christophe	20	4 500
Monsieur Bertin Guillaume	270	60 750
Société BFDP Conseils	100	22 500
Monsieur Blanque Guilhem	66	14 850
Monsieur Bourgeon Maxime	40	9 000
Madame Bourgeon Olivia	20	4 500
Monsieur Bourgeon Thomas	20	4 500
Monsieur Bourgeon Victor	20	4 500
Société BOUTIQUEDESPLACEMENTS.COM	23	5 175
Monsieur Breuil Pascal	100	22 500
Société C.D.B GENERIQUE	100	22 500
Monsieur Cabanier Philippe	89	20 025

Monsieur Charvin Pierre	20	4 500
Monsieur Chichportich Kevin	67	15 075
Monsieur Collet Fabrice	50	11 250
Société COMO CONSULTING RH	20	4 500
Monsieur Cosimi Frédéric	230	51 750
Monsieur Coveliers Pierre	89	20 025
Monsieur Dauchez Arnaud	80	18 000
Monsieur de Lesquen Francois	110	24 750
Monsieur de Vaulgrenant Hubert Société SPFLAS ROSE MAGINOT	600	135 000
Monsieur de Villèle Emmanuel	45	10 125
Madame de Vincens de Causans Hortense	80	18 000
Monsieur Delamarre Philippe	22	4 950
Monsieur Deschamps Jerome	22	4 950
Madame Dessoy-Coveliers Raphaele	89	20 025
Société EL GHARBI VENTURES	45	10 125
Société ELUMY	50	11 250
Société EXFINE	40	9 000
Monsieur Fertons Julien	178	40 050
Société FINANCIERE J2R	45	10 125
Société FINANCIERE MAGELLAN	100	22 500
Madame Fremont Victoire Monsieur Caron Baptiste	22	4 950
Madame Froye Elodie	20	4 500
Monsieur Garin Pierre	223	50 175
Société GORON	500	112 500
Société GPL	100	22 500
Monsieur Grangeat Damien	89	20 025
Monsieur Guy Thierry	90	20 250
Monsieur Guyot David	45	10 125
Monsieur Hallemans Alexis	120	27 000
Monsieur Hamou Mickael	22	4 950
Monsieur Huvet Dominique	20	4 500
Société JMB CONSEIL	45	10 125
Société KIMBERLEY	23	5 175
Madame Le Brun Cécilia	20	4 500

Monsieur Lemens Nicolas Madame Lemens Cécilia Monsieur Lemens Olivier Monsieur Lemens Lucas	66	14 850
Monsieur Lepetit Antoine	22	4 950
Madame Louis Melina Monsieur Sampaio Julien	20	4 500
Monsieur Ly Davy	22	4 950
Société MALI 1	120	27 000
Monsieur Mallart Alain	2 222	499 950
Monsieur Mallart Julien	2220	499 500
Monsieur Mary Thierry	88	19 800
Madame Moigneu Amandine	20	4 500
Monsieur Montaubric Jean Baptiste	223	50 175
Monsieur Morin Augustin	444	99 900
Madame Morin Clemence	444	99 900
Madame Morin Philippine	444	99 900
Monsieur Nari Alain	55	12 375
Société OSDOIT TAVERNIER GIRARDIN	200	45 000
Monsieur Peting de Vaulgrenant de Cugnac Geoffroy	50	11 250
Monsieur Picaud Charles	20	4 500
Monsieur Pin Olivier	61	13 725
Madame Puissochet Laure	150	33 750
Monsieur Rabier Corentin	145	32 625
Madame Rabier Leonor	145	32 625
Monsieur Rabier Pierre-Antoine	145	32 625
Société RACE	134	30 150
Monsieur Richet Dany	67	15 075
Monsieur Robelin Aymeric	100	22 500
Monsieur Rousselet Theo	20	4 500
Monsieur Sabarthes Philippe	67	15 075
Société SAFIMMO	100	22 500
Monsieur Saltiel Jean Claude	44	9 900
Société Sas Hamberg Capital	45	10 125
Société SASU HCH	133	29 925
Société SC Actarus Invest	222	49 950

Monsieur Schaepelynck Stephane	44	9 900
Société SCI Belvedere	165	37 125
Société SCI CJA	90	20 250
Société SCI LES ABEILLES ROYALES	150	33 750
Société SCI LES PONTONNIERES	90	20 250
Société SCI NIPHIMMO	450	101 250
Société SCI NPIMMO	44	9 900
Société SCI SIRIUVAL	89	20 025
Société SCI SOCITERNE	70	15 750
Madame Spira Valerie	222	49 950
Madame Taillefer Alix Madame Taillefer Linda Monsieur Taillefer Maxence	44	9 900
Monsieur Tellarini Franco	100	22 500
Monsieur Tissot Dominique	223	50 175
Madame Ung Sofia	22	4 950
Monsieur Val Aymeric	30	6 750
Monsieur Vatin Morgan	60	13 500
Monsieur Zitouni Andy	22	4 950
Total	**15 864**	**3 569 400**

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

2.1. Nature des immeubles acquis

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif diversifié dans l'immobilier tertiaire (bureaux, entrepôts logistiques, locaux d'activités, commerces, hôtellerie, santé, éducation, entre autres) propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

L'objectif de taux de distribution que cible la société de gestion est de 6% nets de frais de gestion ; celui de TRI sur 10 ans de 6,5% ; ces objectifs sont fournis à titre d'illustration uniquement, et sont basés sur des projections et des simulations de la société de gestion. Il n'y a aucune garantie que les investissements seront rentables.

La SCPI n'exclut pas l'acquisition de bâtiments d'activités et de logistiques en zone euro.

La SCPI pourra investir au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine) prioritairement, et/ou en Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle-Zélande.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion.

2.2. Mode d'acquisition des actifs

En fonction de l'environnement du marché de l'immobilier tertiaire, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement, en promotion, vente à terme ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

2.3. Cession éventuelle

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

2.4. Démarches extra-financières

La SCPI s'inscrit dans une approche extra-financière dite de « double matérialité », au sens où elle prend tout à la fois en considération :

i. son « incidence négative » (inside out), c'est-à-dire l'effet de son activité économique sur les facteurs de durabilité qu'il s'agit de réduire et maîtriser autant que possible ;
ii. ses « risques de durabilité » (outside in), c'est-à-dire l'impact des facteurs environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) sur la pérennité et la performance de l'investissement.

La démarche extra-financière de la SCPI se matérialise par des engagements pris dans le cadre de dispositions applicables, à savoir principalement :

i. le règlement SFDR[1], la SCPI relevant de l'article 8 de ce règlement européen par décision de la Société de Gestion, et son règlement d'application[2] en vertu desquels elle s'est engagée à déterminer et publier à un rythme annuel :
   - les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales qu'elle promeut dans la poursuite des objectifs d'investissements durables, au sens de l'article 2.17. du règlement SFDR ;
   - les indicateurs relatifs aux incidences négatives qui visent à identifier, mesurer et assurer la transparence sur l'absence de préjudice important causé à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social.

   Les informations utiles relatives à l'application à la SCPI des dispositions du règlement SFDR et du niveau d'engagement lié à l'article 8 de ce règlement se trouvent sur le site internet www.alderan.fr.
ii. la certification « Investissement Socialement Responsable » (ISR) dans sa partie dédiée à l'immobilier, obtenue en octobre 2024 et suivant laquelle la SCPI s'est engagée à :
   - mesurer l'impact environnemental lié à la gestion et l'occupation des immeubles à l'actif de la SCPI ;
   - apprécier les risques climatiques et physiques susceptibles d'affecter les immeubles ou leur occupation par les locataires ;
   - renforcer l'attractivité et la résilience des immeubles notamment au regard des attentes des locataires et des enjeux ESG.

   Ces engagements se matérialisent dans une « grille d'analyse » ESG qui permet de suivre l'amélioration extra-financière du patrimoine de la SCPI suivant un cycle triennal.

   Les informations utiles relatives à la certification « ISR » de la SCPI (stratégie extra-financière, analyse ESG des immeubles, engagement des parties prenantes, suivi des indicateurs etc.) se trouvent sur le site internet www.alderan.fr.

[1] Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, JOUE du 9 décembre 2019.
[2] Règlement délégué UE 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022 modifié, JOUE du 20 février 2023

2.5. Participations

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France, ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100%) de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite de dix pour cent (10%) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés mentionnées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ; et
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

2.6. Politique de recours au financement

La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à trente pour cent (30%) de la valeur vénale du patrimoine approuvée par l'assemblée générale. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,43 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du règlement délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012).

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation. Cette limite pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale.

La SCPI pourra également, au nom et pour le compte de ladite société, consentir des garanties.

En toute circonstance, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

2.7. Gestion de la trésorerie

La SCPI pourra gérer de manière dynamique la trésorerie issue des revenus et distributions d'actifs générés par les investissements en portefeuille ou en attente d'investissement.

La trésorerie pourra notamment être investie dans des produits de gestion de trésorerie, à titre non spéculatif uniquement.

3. PROCÉDURE PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATÉGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément aux Statuts, et sans préjudice des dispositions prévues à l'Article 2 du présent Chapitre, la politique d'investissement de la SCPI peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, sur la base du rapport établi par la Société de Gestion.

Toute modification significative de la politique d'investissement doit par ailleurs faire l'objet d'un visa de l'AMF, conformément à la réglementation en vigueur.

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI, par l'effet de sa volonté (retrait), reste tenu, pendant une durée de cinq (5) ans, envers les autres associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6, alinéa 3 du Code de commerce.

5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de 8 ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la SCPI sont les suivants :

Risque lié aux marchés immobiliers

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'actif de la SCPI est majoritairement investi en actifs immobiliers. La liquidité et la valeur de placement en parts de la SCPI sont corrélées à la nature des investissements immobiliers réalisés par la SCPI.

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 pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Risque de contrepartie

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) peuvent être défaillants, conduisant à un défaut de paiement. Cela peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Ce risque est lié à la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent ne pas être les plus performants.

Risque de perte en capital

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risque de change

En raison de sa stratégie d'investissement, la SCPI pourra détenir certains instruments financiers à terme ou autres instruments soumis à un risque de change. La comptabilité de la SCPI sera tenue en Euro. La SCPI pourra effectuer

des investissements hors de la zone Euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change. De plus, la SCPI pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises et/ou des coûts induits par les mécanismes de couverture de change. La SCPI pourra être exposée au risque de change à hauteur de 80% de son actif net. Ce risque de change pourrait ne pas être couvert et ainsi avoir un impact à la hausse comme à la baisse sur la performance de la SCPI.

Risques liés à l'endettement

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la SCPI pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la SCPI pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également ses risques de perte.

Risque lié à l'achat à crédit de parts de SCPI

Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

Risques en matière de durabilité

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis par SFDR comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à l'approche sociale ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Le risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers de la SCPI qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait impacter la valeur et/ou à la liquidité de l'actif immobilier. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SCPI dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

6. ÉVALUATION

Évaluation des actifs immobiliers

L'AMF prévoit que la Société de Gestion doit faire appel à un expert externe en évaluation dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers.

La SCPI désigne un expert externe en évaluation dont le mandat est d'une durée de six (6) ans. La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SCPI à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, dates auxquelles sont déterminées les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée par l'expert externe en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. L'Expert externe en évaluation utilise les méthodes de valorisation communément utilisées : méthode par capitalisation et par comparaison. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois ans et cette expertise est actualisée chaque semestre par l'Expert externe en évaluation.

Il est important de noter cependant que l'évaluation reste sous l'entière responsabilité de la Société de Gestion, laquelle dispose d'une capacité d'appréciation autonome, via son évaluateur interne indépendant qui contrôle les travaux de l'expert externe en évaluation, et de son Comité d'Évaluation qui arrête la valeur vénale de chaque actif immobilier en se basant sur lesdits travaux.

Évaluation des titres de société détenus par la Société

Les actifs et passifs des sociétés détenues sont évalués de la même manière que les actifs et passifs détenus directement par la SCPI. La valeur de marché des titres est évaluée en calculant l'actif net réévalué de la société détenue : aux capitaux propres comptables est ajoutée la plus ou moins-value latente globale existant entre la valeur comptable et la valeur d'expertise des actifs immobiliers.

Évaluation des autres actifs et passifs de la Société

Les autres éléments d'actif (comme les créances sur les locataires, les « autres créances », disponibilités, etc.) et de passif (dépôt de garantie reçus des locataires, emprunts, dettes fournisseurs…) sont évalués à leur valeur comptable.

S'agissant des instruments de couverture, l'Évaluateur Interne retient les informations transmises par les établissements bancaires qui émettent les instruments de couverture afin de les valoriser.

Évaluation de la Société

- **La valeur comptable**

La valeur comptable de la SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme « valeurs bilancielles ». Elle comprend les actifs immobiliers, les titres, les autres actifs et les dettes. Les actifs immobiliers détenus y sont comptabilisés à leur coût historique.

- **La valeur de réalisation**

La valeur de réalisation de la SCPI correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

- **La valeur de reconstitution**

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription). Elle correspond à la somme qui devrait être déboursée au jour de sa détermination pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

7. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SCPI À DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI 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 Code monétaire et financier.

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

Ces investissements sont formalisés, en fonction de la juridiction concernée, par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par ALDERAN en sa qualité de représentant légal et de la Société de Gestion.

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, notamment en cas d'investissements dans des immeubles situés dans des États Européens, d'Amérique du Nord ou du Commonwealth.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI 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 SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

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

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions. Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

8. CAPITAL

Capital initial : le capital initial s'élève à 2 379 600 euros de nominal augmenté d'une prime d'émission de 1 189 800 euros, soit un montant total de 3 569 400 euros. Il est réparti en 15 864 parts de valeur nominale de 150 euros augmenté d'une prime d'émission de 75 euros.

Capital social statutaire maximum : le capital social statutaire maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social statutaire maximum. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé de fixer le capital social statutaire maximum un milliard deux cent millions d'euros (1 200.000.000 €), divisé en huit millions (8.000.000) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Capital social minimum : conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000 €) euros.

Décimalisation : Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des Statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des Statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Variabilité du capital : le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire maximum souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits enregistrés. L'assemblée générale extraordinaire des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'AMF. En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin périodique d'information, les mouvements de capital constatés au cours de la période précédente.

Le capital social effectif est variable et peut être augmenté par des souscriptions de parts nouvelles effectuées par des associés anciens ou nouveaux, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la SCPI, conformément à la clause de variabilité du capital figurant à l'article 8 des Statuts et conformément aux dispositions de l'article 9.2 des Statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur au capital social minimum.

Toutefois, 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 aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier et 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription demandé aux nouveaux souscripteurs.

Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après (i) consultation du conseil de surveillance de la SCPI, (ii) en avoir informé les associés, le dépositaire et l'AMF, par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que les demandes de retrait au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre de parts au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La suspension de la variabilité entraine :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire des parts (tel que décrit ci-après).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché sa souscription sera exécutée.

Rétablissement de la variabilité du capital

La variabilité du capital pourra être rétablie par décision de la Société de Gestion, après (i) consultation du conseil de surveillance de la SCPI, (ii) en avoir informé les associés, le dépositaire et l'AMF, par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après 8 périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales de l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital d'en informer les associés, le dépositaire et l'AMF, par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts en attente sur le registre des ordres du marché secondaire ;
- la fixation d'un prix de souscription qui s'inscrit dans la fourchette légale de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la SCPI, conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier ;
- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire sera sollicité par la Société de Gestion pour décider de compléter un bulletin de retrait, s'il le souhaite, afin de demander le retrait par remboursement de ses parts.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait sur le marché primaire et d'un ordre de vente sur le marché secondaire.

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-226 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les Statuts de la SCPI ;
- la présente note d'information ;
- un bulletin de souscription ;
- le document d'informations clés (DIC) issu du règlement européen PRIIPs ;
- le rapport annuel du dernier exercice clos ; et
- le dernier bulletin périodique d'information en vigueur à la date de la souscription.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

2.1. Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est indiqué sur le bulletin de souscription dont les modalités de calcul sont détaillées à la section 5 du présent chapitre.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins dix pour cent (10%) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts de la SCPI devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'AMF.

2.2. Libération

Les parts souscrites au comptant ou à crédit doivent être libérées, lors de la souscription, pour la totalité de leur valeur nominale et du montant de la prime d'émission stipulée.

À défaut de libération intégrale et immédiate, la souscription pourra être annulée par la Société de Gestion, à charge pour elle de restituer au souscripteur le montant des versements déjà effectués, sans intérêt et sans frais.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du montant de la souscription.

3. PARTS SOCIALES

- **Valeur nominale :** la valeur nominale des parts est égale à cent cinquante (150) euros. Il est perçu, en sus de la valeur nominale de chaque part, une prime d'émission qui inclut la commission de souscription et dont les modalités sont détaillées ci-dessous à la section 7 du présent Chapitre.
- **Forme des parts :** les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent une attestation, revêtue de la signature de la Société de Gestion.

4. NOMBRE MINIMAL DE PARTS A SOUSCRIRE

Le minimum de souscription initial est fixé à vingt (20) parts pour tout nouvel associé.

Les associés existants pourront investir des fractions de parts à travers l'épargne programmée et/ou le réinvestissement de tout ou partie de leur dividende.

5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion ou auprès de la Société de Gestion elle-même :

- par voie électronique au sein de l'Espace Partenaire de l'outil Falcon, et ultérieurement au sein de l'Espace Associé, ou à défaut à l'adresse générique suivante : souscriptions@alderan.fr ; ou
- par voie postale à l'adresse du siège social d'ALDERAN.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du dossier de souscription dûment complété et signé par un souscripteur, accompagné des justificatifs demandés, et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

Néanmoins, la souscription est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 13.1 des Statuts de la SCPI.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles et sous réserve que le souscripteur ne soit pas une U.S. Person, de refuser l'agrément aux demandes de souscription qui lui sont soumises.

6. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts porteront jouissance à compter du premier jour du sixième mois qui suit le jour de la souscription.

7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

7.1. Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et publie à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur des autres actifs de la SCPI (liquidités moins exigibilités) ; et
- la valeur de reconstitution, soit la somme de la valeur de réalisation (mentionnée ci-dessus) et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution qui est établie à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. Ce prix de souscription doit être compris dans une fourchette de plus ou moins dix pour cent (10%) autour de la valeur de reconstitution de la SCPI, sauf justification notifiée à l'Autorité des marchés financiers.

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale, et de la prime d'émission ; cette dernière incluant la commission de souscription.

7.1.1. Prime d'émission

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

a) les frais d'établissement et de constitution, de recherche et d'investissement ;
b) les frais, droits et taxes (incluant les taxes non récupérables) liés à l'acquisition directe et indirecte des immeubles ;
c) les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de Gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion.

La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

En cas de report à nouveau positif ou de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent), pour chaque part nouvellement souscrite, un montant de la prime d'émission pourra être prélevé et affecté au montant total du report à nouveau ou du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent) afin que les droits des porteurs existants sur ces sommes soient maintenus et que les associés participent de manière égale à la constitution du report à nouveau et du solde du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent). La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice.

7.1.2. Commission de souscription

La commission de souscription, facturée à la SCPI, est égale à dix pour cent hors taxes (10,0% HT) soit douze pour cent toutes taxes comprises (12% TTC) maximum, et est acquise à la Société de Gestion pour couvrir notamment les frais de prospection et de collecte de capitaux, ainsi que les frais de recherche et d'investissements, comme indiqué au Chapitre III ci-après.

L'article 9 des Statuts de la SCPI donne à la Société de Gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.

7.2. Souscription de parts

Le prix de souscription est fixé à deux cent cinquante (250) euros par part dont :

- valeur nominale : cent cinquante (150) euros ; et
- prime d'émission : cent (100) euros.

Le prix de souscription s'entend net de tout autre frais. La commission de souscription, comme précisé au 7.1, correspond à dix pour cent (10%) HT (12% TTC) du prix de souscription, soit vingt-cinq (25) euros HT (trente (30) euros TTC) par part, prélevée sur le prix de souscription. La SCPI récupère la TVA, le coût final supporté par le souscripteur est donc de vingt-cinq (25) euros par part.

Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission, prime d'émission incluse.

Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 20 parts. Les associés existants pourront investir des fractions de parts à travers l'épargne programmée et/ou le réinvestissement de tout ou partie de leur dividende.

Le capital plafond étant fixé à un milliard deux cent millions d'euros (1 200 000 000 €), il sera émis au maximum huit millions (8 000 000) de parts.

8. GARANTIE BANCAIRE

En application de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire portant sur 7 319 400 euros a été délivrée le 28 novembre 2023 par la BRED. Cette garantie bancaire a pour objet de garantir le remboursement du montant des souscriptions prime d'émission incluse de l'intégralité des souscripteurs (y compris les fondateurs) dans le cas où quinze pour cent (15%), au moins, du capital maximum statutaire, soit un montant de 2 250 000 euros hors prime d'émission ou 3 750 000 euros prime d'émission incluse ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Si au moins quinze pour cent (15%) du capital maximum statutaire n'est pas souscrit dans le délai d'un an susvisé, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint quinze pour cent (15%) du capital maximum tel que fixé dans les Statuts.

Le 5 janvier 2024, tel qu'attesté le 9 janvier 2024 par le Commissaire aux comptes, 15 027 parts avaient été souscrites par les associés « sponsors » soit plus de 15% du capital social plafond ; en conséquence, la caution bancaire délivrée par la banque BRED en date du 28 novembre 2023 est donc devenue caduque.

9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES US PERSONS

Les parts de SCPI n'ont pas été, ni ne seront enregistrées en vertu du US Securities Act de 1933 (l' « Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person » telle que définie par règlementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adopté par l'autorité de régulation des marchés, la « Securities Exchange Commission ».

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une « U.S. Person », y compris au sens de la loi américaine FATCA.

Les personnes désirant souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ». Tout porteur de parts doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient « U.S. Person ».

10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La Société de Gestion de la SCPI 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.

11. AUTRES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France ; ces informations pouvant être communiquées à l'administration fiscale d'un autre État membre de l'Union européenne ou d'un État ou territoire ayant conclu avec la France une convention permettant un échange automatique d'informations à des fins fiscales. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations nécessaires à l'identification de ses résidences fiscales et, le cas échéant, de ses numéros d'identification fiscale. Les mêmes informations sont requises des associés en ce qui concerne les personnes physiques qui les contrôlent.

12. TRAITEMENT ÉQUITABLE

La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément. La Société de Gestion s'assure en particulier que chaque associé placé dans la même situation bénéficie de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède.

Afin de permettre la constitution rapide d'un patrimoine d'actifs immobiliers et ce, sans grever le patrimoine acquis d'une quelconque garantie, tout en générant des revenus locatifs pour tous les associés de la SCPI à court terme, les associés fondateurs, investissant des sommes dès la création de la SCPI, ont souscrit au prix préférentiel de deux cent vingt-cinq (225) euros au lieu du prix de souscription de deux cent cinquante (250) euros.

En outre, à compter de l'obtention du visa de l'AMF, pendant une période de quatre-vingt-dix (90) jours, les souscripteurs dits « sponsors » ont souscrit à un prix de souscription réduit, soit à un prix de souscription de deux cent trente-sept virgule cinquante (237,50) euros au lieu du prix de souscription de deux cent cinquante (250) euros. Ce prix de souscription de deux cent trente-sept virgule cinquante (237,50) euros s'est appliqué à tous les souscripteurs y compris les fondateurs qui ont pu souscrire à nouveau. Cette réduction de douze virgule cinquante (12,50) euros du prix de souscription est supportée par la Société de Gestion qui accepte de réduire à cinq pour cent (5%) le montant de la commission de souscription. Le prix de souscription de deux cent cinquante (250) euros s'est appliqué par la suite à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui ont souscrit à compter de la fin de ladite période.

De plus, les associés fondateurs et les associés « sponsors » ont pris un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs en ce qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Par ailleurs, sur la base de critères objectifs, ou en contrepartie de contraintes imposées au moment de la souscription par la Société de Gestion, cette dernière est susceptible de procéder à des traitements préférentiels (par exemple des rétrocessions de commissions de souscription) à un nombre limité d'associés ou sur une période limitée. Les conditions liées à l'octroi de ce traitement préférentiel est encadré par le dispositif de gestion des conflits d'intérêts d'ALDERAN.

CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE

Avertissement : la Société de Gestion ne garantit ni le remboursement dans le cadre d'une demande de retrait, ni la cession des parts.

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens alternatifs :

- le retrait par remboursement de ses parts, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou, en l'absence de souscription, grâce au fonds de remboursement, sous réserve de la création et de la dotation de celui-ci ;
- la cession de gré à gré par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire ; et
- la cession via le marché secondaire : en cas de suspension de la variabilité du capital, décidée en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier ou lorsque les demandes de retrait au prix en vigueur demeurent non satisfaites dans un délai de douze (12) mois de leur inscription sur le registre, les associés pourront procéder à la cession des parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Pour la répartition des revenus, l'acheteur bénéficiera des revenus attachés aux parts transférées à partir du jour de l'inscription sur le registre des associés.

1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

1.1. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité selon les modalités définies dans les Statuts de la SCPI dans le respect des conditions prévues en matière de variabilité du capital prévues à l'article « Variabilité du capital » figurant en introduction de la présente note d'information.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du RGAMF.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et procurer à la SCPI une souplesse de gestion suffisante, la SCPI peut, si elle le juge utile, mettre en place un fonds de remboursement, sous réserve de la décision de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes de la SCPI. Sur décision de cette assemblée, les sommes allouées à ce fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

1.2. Modalités de remboursement et effets du retrait

1.2.1. Inscription sur le registre des associés

Les demandes de retraits sont adressées via un bulletin de retrait à la Société de Gestion :

- par voie électronique à l'adresse générique suivante : retraits@alderan.fr, avec envoi d'un accusé de réception par la Société de Gestion ; ou
- par voie postale en recommandé avec accusé de réception à l'adresse du siège social d'Alderan.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF et traitées par ordre chronologique d'inscription.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

1.2.2. *Exécution des demandes de retrait*

Si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion se réserve le droit d'exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite : (i) emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande, et (ii) ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Les modalités de détermination du prix de retrait sont fixées à la section 2.4 du présent chapitre.

Le remboursement des parts de la SCPI rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

1.3. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement pourront être réalisées sous réserve d'une décision de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés de la SCPI afin que, dans le cas où les souscriptions nouvelles ne permettraient pas de compenser un retrait demandé, la demande de l'associé concerné soit assurée par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ainsi, pour que les demandes de retrait soient satisfaites et pour fluidifier le marché des parts de la SCPI, la Société de Gestion proposera à l'associé retrayant de faire racheter les parts qu'il détient sur le fonds de remboursement si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent de la mise en réserve d'une partie des résultats ou par la vente d'actifs. Ces sommes sont au plus égales à cinq pour cent (5%) du capital effectif existant à l'ouverture de l'exercice en cours.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion, qui aura recueilli au préalable l'avis consultatif du Conseil de surveillance, lequel avis figurera dans le rapport susmentionné, et information préalable de l'Autorité des marchés financiers.

Si un tel fonds devait être mis en place, l'associé retrayant disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre des retraits prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Au jour de la dernière actualisation de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être réalisées.

1.4. Détermination du prix de retrait

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En application de l'article 422-219 du RGAMF, 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. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception

de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Conformément aux dispositions de l'article 9-4 des Statuts, deux cas peuvent se présenter :

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :
La SCPI rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes. Il est indiqué sur le bulletin périodique d'information.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours.

La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois :
Dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera alors compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10%).

En application de l'article 422-230 du RGAMF, si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'AMF.

1.5. Blocage des retraits

Le blocage des retraits est susceptible d'intervenir conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Ainsi, le fonds de remboursement étant vide, s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information afin de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

En particulier, toute décision motivée de la Société de Gestion consistant à procéder à l'annulation des ordres sur le registre constituerait une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier et emporte suspension des demandes de retrait et ouverture du marché secondaire. La Société de Gestion assurerait alors l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché secondaire des parts dans les conditions définies ci-après. En cas de blocage des retraits conformément au présent paragraphe, la Société de Gestion, assurera l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts dans les conditions définies ci-après. Toutefois, cette hypothèse ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

2. CESSIONS DE GRÉ À GRÉ

Les associés qui désirent céder leurs parts ont la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers aux conditions qui sont librement débattues entre les intéressés. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Toute souscription ou cession (même une cession libre) reste conditionnée à la réalisation par la Société de Gestion des procédures « Connaissance du client » (KYC) et lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme concernant le cessionnaire.

Deux cas peuvent se présenter :

- **Le cessionnaire est déjà associé de la SCPI :**

La cession est libre, sous réserve de ne pas constituer une cession à une U.S. Person et à condition de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception afin que cette dernière actualise le registre des associés.

- **Le cessionnaire n'est pas associé de la SCPI :**

Conformément à l'article 13 des Statuts de la SCPI, la cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert.

L'agrément ou l'absence d'agrément de la Société de Gestion relativement à ce(s) cessionnaire(s) proposé(s) est délivré selon les conditions de forme, définies à l'article 13.2 des Statuts de la SCPI et conformément à l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles et sous réserve de ne pas constituer une cession à une U.S. Person, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui sont soumises.

La Société de Gestion dispose d'un délai maximum de deux (2) mois pour donner son agrément.

A l'exception des mutations à titre gratuit résultant d'une succession, toute cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III – Frais de la présente note d'information.

- **Cession à une « US Person »**

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu de l'Act de 1933, ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « US Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission »).

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une cession et à son inscription sur le registre des associés et des transferts tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une « US Person », y compris au sens de la loi américaine FATCA.

3. CESSION VIA LE MARCHÉ SECONDAIRE

3.1. Conditions d'ouverture du marché secondaire

L'ouverture du marché secondaire intervient en cas de suspension de la variabilité du capital décidée en application :

- du mécanisme de blocage des retraits prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ; ou
- des statuts lorsque les demandes de retrait au prix en vigueur demeurent non satisfaites dans un délai de douze (12) mois de leur inscription sur le registre.

3.2. Modalités d'exécution des ordres

a) Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception. Les ordres doivent être transmis :

- par voie électronique à l'adresse générique suivante : retraits@alderan.fr, avec envoi d'un accusé de réception par la Société de Gestion ; ou
- par voie postale en recommandé avec accusé de réception à l'adresse du siège social d'Alderan.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

La modification d'un ordre d'achat ou de vente inscrit emporte la perte du rang d'inscription en cas :

- d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- d'augmentation de la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou de diminution s'il s'agit d'un ordre d'achat ; et
- de modification du sens de l'ordre.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions. La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis. Après avoir vérifié que le donneur d'ordre n'est pas une US Person et que les ordres satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre.

Si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion se réserve le droit d'exécuter partiellement son ordre.

b) Couverture des ordres d'achat

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant (frais compris), auquel l'ordre pourrait être exécuté, majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire de l'ordre de virement.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont encaissés par la Société de Gestion et virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

c) Confrontation des ordres et prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et vente inscrits sur le registre des ordres.

La confrontation des ordres d'achat et de vente de parts à lieu le 3ème jeudi de chaque mois à 11 heures. Lorsque le jeudi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au prochain jour ouvré.

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la confrontation. Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin périodique d'information et par le site internet de la Société de Gestion. Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

Le prix d'exécution est obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre. Il correspond au prix auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux 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 établi à l'issue de chaque période de confrontation, ainsi que le nombre de parts échangées est rendu public le jour de son établissement, sur le site internet de la Société de Gestion.

d) Durée de validité des ordres

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant le terme du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

e) Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé ;
- de vente inscrits au prix le plus faible.

À limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés et des transferts.

f) Blocage du marché secondaire des parts

S'il s'avérait qu'un ou plusieurs ordres de ventes inscrits sur le registre des ordres et représentant au moins 10% des parts de la Société n'étaient pas satisfaits dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait l'assemblée générale extraordinaire de la Société dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'assemblée générale de la Société la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes de la Société et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'assemblée générale extraordinaire de la Société.

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS

4.1 Registre des associés

Toute transaction relative à une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales de la SCPI donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénom et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sociales sera considéré comme réalisé à la date de son inscription sur le registre des associés de la SCPI. En conséquence, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

4.2 Pièces à envoyer à la Société de gestion

Pour que la transcription des transactions puisse être effectuée sur le registre des associés, le cessionnaire doit communiquer à la Société de gestion :

- l'acte de cession dûment enregistré, rempli et signé par le cédant et le cessionnaire ou à défaut un exemplaire de l'imprimé CERFA 2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre les renseignements de l'état civil du cessionnaire, le nombre de parts cédées et l'acceptation du transfert par le cessionnaire dûment enregistrée par l'administration fiscale ;
- la justification du paiement au Trésor public des droits d'enregistrement de 5% (au taux en vigueur au jour de la publication de la présente note).

La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire, en ce compris tout document permettant l'identification et la vérification de l'identité du cessionnaire.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

4.3 Attestations de propriété

Les parts sociales de la SCPI pourront, à la demande des associés, être représentées par des attestations de propriété, établies au nom de ces derniers revêtues de la signature de la Société de Gestion, valant attestations de propriété.

4.4 Répartition des revenus (date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus)

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

En cas de cession, transfert ou mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du jour de l'inscription du transfert sur le registre des associés. Les éventuels acomptes sur dividendes ou distributions exceptionnelles de plus-values mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, seront acquis au cessionnaire.

4.5 Droits d'enregistrement des parts sociales

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5,00% du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts). Ce droit est en principe acquitté par l'acheteur, sauf convention contraire.

Les cessions de parts de la SCPI pourraient donner lieu à des droits d'enregistrement dans les pays de situation des immeubles détenus par la SCPI. Une analyse au cas par cas devra être réalisée.

CHAPITRE 3 – FRAIS

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription est facturée à la SCPI à hauteur de 10% HT (TVA en sus au taux en vigueur) maximum du prix de souscription des parts destinée à couvrir :

- les frais exposés pour la prospection et la collecte des capitaux ; et
- les frais de recherche et d'investissement.

Une quote-part de la commission de souscription peut servir à rémunérer les intermédiaires chargés de la distribution des parts de la SCPI dans les conditions prévues par les conventions signées entre la Société de Gestion et ces intermédiaires et en application de la réglementation en vigueur.

La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur

2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 11% HT (TVA en sus au taux en vigueur) des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers nets). La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur.

En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

La SCPI règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs mandats, les honoraires du commissaire aux comptes, les frais d'expertise immobilière, la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des mandataires sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparation et de modification, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

La Société de Gestion pourra avoir recours à des prestataires pour assurer certaines missions de gestion immobilière des actifs. Dans le cas d'un tel recours, la SCPI sera redevable de la rémunération du prestataire.

Au cas par cas, la Société de Gestion pourrait décider de rétrocéder une partie de la commission de gestion au profit :

- des prestataires, au titre de certaines missions de gestion immobilière des actifs ; et
- 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.

3. COMMISSION SUR MUTATION DES PARTS

Lorsque la mutation des parts s'opère par cession directe de gré à gré entre vendeur et acheteur ou par voie de mutation à titre gratuit par donation ou dans le cadre d'instance de divorce, la Société de Gestion perçoit, au titre de frais de dossier, une commission sur mutation de parts d'un montant forfaitaire de 150 € HT (TVA en sus au taux en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du cédant.

Cette commission ne s'applique pas aux mutations à titre gratuit intervenant dans le cadre d'une succession, pour lesquelles aucune commission n'est due à la Société de Gestion.

Lorsque la mutation des parts s'opère via le marché secondaire, la Société de Gestion perçoit une commission sur mutation à hauteur de 5% HT (TVA en sus au taux en vigueur) du montant total de la transaction (hors frais) à la charge de l'acquéreur.

4. COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion pourra percevoir une commission de 1% HT maximum, TVA en sus au taux en vigueur, (i) du prix de cession net vendeur de l'actif immobilier détenu directement ou indirectement par la SCPI (par le biais des titres d'une filiale), ou (ii) de la valeur retenue de l'actif immobilier détenu pour la détermination du prix des parts ou actions des filiales (au prorata de la quote-part cédée).

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission sur l'acquisition des actifs immobiliers par la Société dans le cadre de l'investissement de la collecte.

En revanche, lors de chaque acquisition d'actifs immobiliers permettant le réemploi de sommes issues de cessions préalables, la Société de Gestion pourra également percevoir une commission de 1% HT maximum, TVA en sus au taux en vigueur, du prix d'acquisition hors droits.

La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur.

5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sera versée à la Société de Gestion à hauteur de 3% HT (TVA en sus au taux en vigueur) maximum sur les travaux immobilisés et relatifs aux gros entretiens.

La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur.

CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

1.1. Convocations

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues à l'article 20.4 des statuts de la SCPI.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, les frais de recommandation sont à la charge de la SCPI.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des informations et documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

La SCPI entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160 du Code monétaire et financier sous réserve d'avoir obtenu l'accord écrit et préalable des associés intéressés.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

1.2. Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts de la SCPI. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter conformément aux dispositions prévues à l'article 20.7 des Statuts de la SCPI.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les associés peuvent participer à l'assemblée générale à distance par des moyens de télétransmissions conformément à l'article 20.8 bis des Statuts de la SCPI.

1.3. Présidence

Étant rappelées les dispositions de l'article R. 214-146 alinéa 1 du Code monétaire et financier selon lesquelles « les assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les Statuts. À défaut, l'assemblée élit son président. », l'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'assemblée générale.

1.4. Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le cinquième du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Les associés participant à l'assemblée générale à distance sont réputés présents. Ils sont comptabilisés comme tels pour le calcul du quorum de l'assemblée générale. Les règles de majorité tiennent compte de leurs voix exprimées en séance.

1.5. Vote par correspondance

En application de l'article 20.8 des Statuts de la SPCI, tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des formulaires de vote par correspondance, au format papier, reçus au plus tard la veille de l'assemblée générale.

S'agissant des votes par correspondance effectués en ligne, il sera tenu compte des votes reçus le jour de l'A.G. préalablement à l'ouverture de la séance.

1.6. Information des associés

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale se convoquée.

Conformément à l'article R. 214-138, II du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées un ou plusieurs associés représentant 5% du capital social.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760.000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction du barème dégressif suivant :

- 4% pour les premiers 760.000 € de capital ;
- 2,5% pour la tranche comprise entre 760.000 € et 7 600.000 € ;
- 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 € ;
- 15.200.000 € ; et
- 0,5% pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions sont adressés au siège de la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

1.7. Consultations écrites

Conformément à l'article 23 des Statuts de la SCPI, hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats sont valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

2.1 Répartition des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

La Société de Gestion peut distribuer des acomptes trimestriels sur dividende ou à fréquence plus élevée, si une attestation du commissaire aux comptes fait ressortir que le résultat de l'exercice et le report à nouveau le permettent.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Dans les conditions statutaires, la Société de Gestion peut procéder en cours d'exercice à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs ».

2.2 Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan prévisionnel de la Société de Gestion et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les gros entretiens ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la SCPI.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour gros entretiens.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée par l'assemblée générale des associés de la SCPI, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion, conformément aux dispositions du Chapitre III de la présente note d'information.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion, conformément aux dispositions du Chapitre III de la présente note d'information.

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur lequel est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, celle- ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert externe en évaluation de la SCPI visé à la section 3.4 du chapitre V de la présente note d'information.

4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier (notamment établissements de crédit, établissements de paiement, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances, et conseillers en investissements financiers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les Statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas de la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RGAMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiqués (i) la dénomination sociale de la SCPI ; (ii) l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement, et (iii) une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

5. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation à la date de mise à jour de la présente note, sous réserve de toutes modifications législatives, règlementaires, jurisprudentielles, et administratives ultérieures.

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 investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

La Société de Gestion établit et adresse en temps utile à tous les associés un document pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Les investisseurs sont également invités à consulter un conseil fiscal en vue d'obtenir une assistance fiscale complète sur les modalités d'imposition des revenus et plus-values attachés à leur investissement.

Les SCPI qui respectent leur objet social réglementaire, et qui sont autorisées à procéder à une offre au public de leurs parts sociales n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« CGI »).

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont alors personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. Ainsi, chaque produit encaissé, ou acquis selon les cas, par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée pour chaque associé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels peuvent s'ajouter, notamment, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et des revenus versés par ses éventuelles filiales.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent (i) aux personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et résidant en France et (ii) aux personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne résidant pas en France, (iii) aux personnes morales résidant en France et soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, et (iv) aux personnes morales ne résidant pas en France et soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

5.1 Fiscalité des revenus fonciers

A. Associé personne physique détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Le résultat fiscal imposable à l'impôt sur le revenu est constitué des recettes nettes de la SCPI à savoir revenus encaissés diminués des charges décaissées. Le résultat comptable étant quant à lui déterminé selon des règles différentes (à savoir en fonction des produits et charges rattachés à l'exercice même s'ils ne sont pas encaissés ou décaissées), il existe une distorsion entre le résultat de la SCPI et le résultat imposable réparti entre les associés.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que des règles particulières de détermination fiscale des revenus de la SCPI seraient susceptibles de s'appliquer dans l'hypothèse où les parts de la SCPI seraient détenues par l'intermédiaire de sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés, exerçant une activité professionnelle dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux et des bénéfices agricoles.

A.1 Revenus fonciers de source étrangère pour les associés personne physique domiciliés fiscalement en France

Par application des conventions fiscales bilatérales dont l'objectif est d'éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers de source étrangère sont imposables dans l'État de situation des immeubles et sont exonérés de l'impôt français (en ce compris des prélèvements sociaux) sous réserve de l'application de la règle dite du taux effectif d'imposition ou du crédit d'impôt généralisé.

Ainsi :

a) selon la règle du taux effectif, le montant des revenus fonciers étrangers n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, et est pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des revenus imposables en France ;
b) selon la règle du crédit d'impôt généralisé, le montant des revenus fonciers étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, et un crédit d'impôt, égal à l'impôt français est accordé (i.e., impôt qui aurait été payé en France sur ces revenus).

Dans l'hypothèse où les règles fiscales d'un État étranger imposeraient aux associés domiciliés fiscalement en France d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit État, la Société de Gestion s'engage à fournir à ces associés tout document nécessaire à l'établissement de cette déclaration.

La SCPI collecte, pour le compte de ses associés, les impôts payés à l'étranger sur les revenus fonciers de source étrangère. Dans l'hypothèse où le montant des impôts collectés par la SCPI à l'étranger devrait être ultérieurement régularisé, la Société de Gestion régulariserait annuellement la différence entre le montant des impôts initialement collectés et le montant des impôts finalement dus. Cette régularisation affecterait les associés de la SCPI présents au jour de la régularisation.

A.2. Revenus fonciers de source étrangère pour les associés personne physique non- domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

B. Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

B.1 Revenus fonciers de source étrangère pour les associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangère sont imposables dans l'État de situation de l'immeuble. Ils ne sont pas retenus pour la détermination du résultat fiscal français des associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. Les revenus correspondants sont ainsi déduits de manière extra-comptablement (sur un feuillet complémentaire de la liasse fiscale).

B.2. Revenus fonciers de source étrangère pour les associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

5.2 Fiscalité des revenus financiers

A. Associé personne physique détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

A.1 Revenus financiers de source française pour les associés personne physique domiciliés fiscalement en France

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie notamment est soumise à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 18,6%, soit une imposition forfaitaire globale de 31,4%. Le contribuable peut toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition de ses revenus financiers 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 du contribuable entrant dans le champ d'application du PFU. Lors de chaque versement de dividendes aux associés, la Société de Gestion opèrera un prélèvement à la source de 12,8%, au titre d'un acompte de l'impôt sur le revenu. L'impôt sur le revenu définitif sera déterminé, l'année suivant celle de la mise en paiement, selon les règles propres au PFU ou selon les règles du barème progressif (sur option du bénéficiaire). Le prélèvement à la source de 12,8% opéré par la Société de Gestion s'imputera sur l'impôt sur les revenus, l'excédent éventuel étant remboursé. La Société de Gestion prélèvera également, lors de chaque versement de dividendes aux associés,

les prélèvements sociaux de 18,6%. Notez que les personnes dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € pour une personne célibataire ou à 75 000 € pour un couple, pourront demander à être dispensées de ce prélèvement en adressant à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur précisant leur situation fiscale (article 242 quater du Code Général des Impôts - CGI). Cette attestation sera adressée avant le 30 novembre (ou au moment de la souscription pour la première année) et renouvelée annuellement, pour une application à compter du 1er janvier de l'année suivante. À défaut, le prélèvement sera appliqué à tout associé et à toute nouvelle souscription.

A.2 Revenus financiers de source étrangère pour les associés personne physique domiciliés fiscalement en France

Les revenus financiers de source étrangère sont, en principe, imposables en France entre les mains des associés personne physique domiciliées fiscalement en France, sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les obligations déclaratives afférentes à ces revenus, notamment en matière de déclaration de revenus encaissés à l'étranger.

A.3 Revenus financiers de source française et étrangère pour les associés personne physique non-domiciliés fiscalement en France

Les revenus financiers perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France sont, en principe, exclusivement imposables dans l'État de résidence des associés. Ces associés ne supportent ainsi aucune imposition en France à raison de ces revenus. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

B. Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

B.1 Revenus financiers de source française pour les associés personne morale domiciliés fiscalement en France

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables à l'impôt sur les sociétés.

Le bénéfice éventuellement constaté par l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés est imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (soit 25% à ce jour).

B.2 Revenus financiers de source étrangère pour les associés personne morale domiciliés fiscalement en France

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les intérêts de source étrangère perçus par un associé résident fiscal français sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (soit 25% à ce jour).

De tels revenus pourraient également faire l'objet d'une retenue à la source, dans l'État de source de ces revenus. Dans ce cas, sous réserve de la convention fiscale applicable le cas échéant, la double imposition pourrait être éliminée par voie d'exonération ou de crédit d'impôt égal à l'impôt français ou à l'impôt étranger.

B.3 Revenus financiers de source française et étrangère pour les associés personne morale non-domiciliés fiscalement en France

Aucun prélèvement à la source ne s'applique en France sur ces revenus, qu'ils soient de source française ou étrangère.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, de tels revenus pourraient être imposables dans l'État de source de ces revenus et/ou dans l'État de résidence de l'associé.

5.3 Fiscalité des plus-values immobilières

A. Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

N.B. : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que des règles particulières de détermination fiscale des plus-values susceptibles de s'appliquer dans l'hypothèse où les parts de la SCPI seraient détenues par l'intermédiaire de sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés exerçant une activité professionnelle dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux et des bénéfices agricoles.

A.1 Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger pour les associés domiciliés fiscalement en France

En application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'État de situation des immeubles. En fonction des États concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

A.2 Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger pour les associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son État de résidence.

B. Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

B.1 Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger pour les associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'État de situation de l'immeuble. En fonction des États 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.

B.2 Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger pour les associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son État de résidence.

5.4 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur représentent un taux global de 18,6% se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 10,6%(*) ;
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5% ;
- prélèvement de solidarité, au taux de 7,5%.

(*) Une partie de cette CSG est déductible du revenu brut global de l'associé personne physique résident de France au titre de l'année de son paiement. Cette part déductible est de 6,8%. Néanmoins, lorsque les revenus sont imposés au titre du PFU, la CSG n'est pas déductible. Elle n'est pas non plus déductible s'agissant des associés personnes physiques résidents hors de France.

5.5 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'article 31 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 (Loi de finances pour 2018) a instauré un impôt annuel sur la fortune immobilière à compter du 1er janvier 2018 (l'« IFI »).

L'IFI est un impôt déclaratif et progressif qui cible le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par les personnes physiques.

Sont ainsi soumises à l'IFI les personnes physiques dont la valeur nette des actifs imposables (i.e. biens ou droits immobiliers) est supérieure, au 1er janvier de l'année d'imposition, au seuil d'imposition prévu à l'article 964 du CGI (1 300 000 euros au 1er janvier 2021). S'agissant des résidents fiscaux français, ce seuil s'apprécie à raison des biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, situés en France et hors de France.

L'assiette de l'IFI comprend notamment la valeur des parts ou actions de sociétés ou organismes établis en France et hors de France appartenant au redevable et aux membres de son foyer fiscal, à hauteur de la fraction représentative des biens ou droits immobiliers (valeur réelle des actifs immobiliers/valeur réelle de tous les actifs), non exonérés, détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Les parts de la SCPI détenues directement ou indirectement par les associés personnes physiques entrent dans l'assiette de l'IFI, dans les conditions de droit commun, à hauteur de la fraction mentionnée ci-dessus.

En cas de démembrement, les parts de SCPI sont imposables en principe à l'IFI dans le patrimoine de l'usufruitier associé personne physique pour leur valeur en pleine propriété.

L'associé personne physique nu-propriétaire n'est donc pas imposable sur les parts de SCPI détenues directement.

En revanche, si l'usufruitier d'un bien immobilier est une personne morale, la fraction imposable de la valeur des parts ou actions de cette personne que détient le redevable est déterminée en retenant la seule valeur de l'usufruit du bien immobilier ainsi détenu par la société ou l'organisme. De la même manière, la nue-propriété d'un bien immobilier détenue par une personne morale est prise en compte pour la détermination de la valeur de la fraction imposable de ses parts ou actions.

Dans l'hypothèse où le redevable détient directement l'usufruit et indirectement la nue-propriété de parts de la SCPI (par l'intermédiaire d'une personne morale), il est admis que la valorisation de la nue-propriété soit neutralisée pour la souscription de la déclaration d'IFI afin d'éviter une double imposition.

Les associés non-résidents doivent intégrer les parts de SCPI détenues directement en usufruit ou pleine propriété sous réserve que leur patrimoine immobilier français excède le seuil d'imposition à l'IFI (soit 1 300 000 €). En pratique, les associés non-résidents sont imposés sur les parts de la SCPI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de droits immobiliers situés en France.

En cas de détention indirecte, ils doivent déclarer les parts ou actions de la société associée à proportion de la valeur représentative des parts de SCPI dans l'actif de la société propriétaire (valeur réelle des actifs immobiliers français/ valeur réelle de tous les actifs de la société) dans les mêmes conditions que les associés domiciliés fiscalement en France.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen des documents suivants :

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI ; et
- le bulletin périodique d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

6.1 Rapport annuel

Le rapport annuel est adressé chaque année à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la SCPI. Il est également mis à disposition sur le site internet de la Société de Gestion.

Le rapport annuel comprend notamment :

- le rapport de gestion de la Société de Gestion soumis à l'assemblée générale et qui comporte les éléments financiers requis et rend compte notamment de la politique de gestion suivie ;
- les comptes annuels et annexes de l'exercice écoulé ;
- le rapport du Conseil de Surveillance de la SCPI ;
- les documents de synthèse définis par le plan comptable et comportant la certification donnée par le commissaire aux comptes notamment par le biais des rapports du commissaire aux comptes ; et
- le cas échéant, tout changement substantiel, intervenu au cours de l'exercice qui aurait été apporté à la présente note d'information.

Dans la mesure où la Société de Gestion est agréée conformément à la Directive AIFM, le rapport annuel comprend également le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel le budget de la masse salariale consacré au personnel de la SGP dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la SCPI (« Preneurs de Risques »).

La Société de Gestion rend disponible ce rapport annuel au plus tard six (6) mois après la fin de l'exercice financier écoulé. Ce rapport annuel est fourni sur un support durable aux associés sur demande. Il est également mis à la disposition de l'Autorité des marchés financiers.

6.2 Les bulletins périodiques d'information

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RGAMF, dans les soixante (60) jours suivant la fin de chaque semestre doit être diffusé un bulletin périodique d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du semestre écoulé, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

La Société de Gestion fournira toutefois aux associés de la SCPI un bulletin d'information à fréquence trimestrielle.

6.3 Indication sur les modalités et les échéances de communication des informations exigées aux IV (gestion de la liquidité) et V (effet de levier) de l'article 421-34 du RGAMF

Les informations visées par le IV (gestion de la liquidité) et le V (levier) de l'article 421-34 du RGAMF seront communiquées une fois par an aux associés par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.

La Société de Gestion a mis en œuvre une politique de gestion du risque de liquidité propre à la SCPI et prenant en considération la politique d'investissement de cette dernière.

Les outils de gestion mis en place dans le cadre de la gestion de la SCPI sont les suivants :

- le suivi des ratios règlementaires et statutaires (dont le ratio d'endettement) et des limites éventuelles prévues dans la documentation de la SCPI ;
- des simulations de crise de liquidité (dits « stress-tests de liquidité ») en conditions normales et exceptionnelles de marché réalisées a minima annuellement.

La Société de Gestion indique dans le rapport annuel l'ensemble des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du RGAMF et notamment le niveau de levier auquel la SCPI a recours, ainsi que tout changement éventuel du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SCPI.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS

1. LA SCPI

Dénomination sociale	Comète
Siège social	4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
Nationalité	Française
Forme juridique et législation	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses titres, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L.214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21 et R.214-130 du Code monétaire et financier, les article 422-189 et suivants du RGAMF, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts.
Immatriculation au RCS	R.C.S. Paris - SIRET : 980 596 811 000 11 - Code APE : 6820B
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI
Durée	La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à dater de son immatriculation au RCS, soit jusqu'au 9 novembre 2122, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux Statuts.
Objet social	La SCPI a pour objet : • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement ou par la construction pour compte propre, d'un patrimoine immobilier affecté à la location ; • la gestion dudit patrimoine immobilier locatif, et plus particulièrement pour la SCPI, un patrimoine spécialisé dans l'immobilier tertiaire (dont notamment : bureaux, entrepôts, locaux d'activités et commerces), visant toutes classes d'actifs, localisé au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine), et/ou en Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle-Zélande ; • pour les besoins de sa gestion, la réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; • la cession d'éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ; • la détention de participations dans (i) des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens, dont les autres actifs sont liquides (en particulier, (x) avances en compte courant mentionnés à l'article L. 214-102 du C. monét. fin., (y) créances résultant de l'activité principale de la Société, (z) dépôts et liquidités) ; (ii) des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au (i) ci-avant ou des parts ou actions des sociétés autres que des

	sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au (i) ou (iii) suivant, et (iii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier d'organisme professionnel de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger ; • la détention d'instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 du C. monét. fin., en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; • la détention de dépôts et de liquidités, de consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5%) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du C. monét. fin. ; • la mise en place d'emprunts, la prise de dette, le paiement d'acquisition à terme, dans la limite d'un montant fixé par l'assemblée générale ; • à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ; et • la réalisation, plus généralement, de toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du C. monét. fin.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre ; étant précisé que le premier exercice social s'est clôturé le 31 décembre 2023.
Capital initial	Les fondateurs ont souscrit en 2023, un capital social s'élevant à 2 379 600 euros, augmenté d'une prime d'émission de 1 189 800 euros et réparti entre les fondateurs.
Capital social statutaire maximum	Le capital social statutaire maximum est le plafond au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront plus être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social statutaire maximum. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à un milliard deux cents millions d'euros (1 200 000 000 €) divisé en huit millions (8 000 000) de parts d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros chacune.
Capital social minimum	Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €).
Capital social effectif	Le capital social effectif consiste en la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés. Il est susceptible d'augmenter par les versements successifs faits par les associés ou par l'admission de nouveaux associés et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports des associés, dans les conditions prévues à l'article 8 des statuts et les dispositions légales et réglementaires applicables.

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

2.1. Attributions

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. À cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion ; et
- d'émettre un avis consultatif préalablement à toutes les décisions visées par les Statuts de la SCPI.

Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

L'organisation des réunions et les conditions dans lesquelles les membres du Conseil de Surveillance adoptent les décisions de ce conseil sont détaillées à l'article 16-2 des Statuts de la SCPI.

2.2. Nombre de membres

Le Conseil de surveillance est composé de trois (3) associés au moins et sept (7) associés au plus.

2.3. Durée de mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour trois (3) ans. En cas de vacance, par décès, démission ou révocation, le Conseil de Surveillance peut coopter un nouveau membre. Les cooptations doivent être ratifiées par la plus proche assemblée générale ordinaire à venir.

La durée du mandat d'un membre coopté est limitée à celle restant à courir du mandat du membre qu'il remplace.

2.4. Composition

Le Conseil de Surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous, depuis l'assemblée générale du 28 avril 2026, nommés pour trois (3) ans jusqu'à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2028.

Nom, prénom ou raison sociale :

- Monsieur Philippe Baratte
- Monsieur Pierre-Alban Garin
- SCI NIPHIMMO représentée par Monsieur Philippe Gourdelier
- HOLDING KITTEN représentée par Monsieur Franck Girard
- Monsieur Edouard Binet
- ELUMY représentée par Monsieur Jérémy Orféo
- Monsieur Bertrand de Saint-Exupéry de Castillon

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il estime utile, un vice-président, pour la durée de leur mandat de membre.

2.5. Renouvellement, candidatures, désignation

Conformément à l'article 422-200 du RGAMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, permettant ainsi la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. La durée maximale du mandat des représentants au Conseil de surveillance est limitée à trois ans.

La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée générale des associés au cours de laquelle interviendra la nomination des membres du Conseil de surveillance.

Toute candidature doit mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

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

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat sont communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. À cet effet, les candidatures doivent 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 aux assemblées générales et les votes par correspondance.

Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance doivent souscrire initialement et conserver au minimum cinquante (50) parts pendant toute la durée de leur mandat.

3. AUTRES ACTEURS

3.1. Administration : société de gestion nommée

La SCPI Comète est administrée par la société de gestion de portefeuille, Alderan, désignée dans les statuts et agréée par l'AMF. Alderan est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

Dénomination sociale	Alderan
Siège social	4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris
Bureaux et adresse courrier	4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris
Nationalité	Société par actions simplifiée
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés	538 704 479 R.C.S. Paris - Code APE : 6820B

Objet social	Alderan a pour objet social en France à titre principal : • la gestion de portefeuilles individuels ou collectifs d'instruments financiers pour le compte de tiers sur la base d'un programme d'activité immobilier dans les limites fixées par l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers ; • et dans ce cadre, la gestion de mandats et la fourniture de conseil en investissement immobilier dans les limites fixées par l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers ; • toutes prises de participations pouvant être effectuées par les sociétés de gestion de portefeuille dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; et à titre accessoire : • la prestation de services connexes aux services d'investissements ; • la gestion immobilière et la gérance de toutes sociétés civiles ou commerciales et, à ce titre, notamment la location, l'exploitation, directe ou indirecte, la gestion, la mise en rendement sous quelque forme que ce soit, la prise à bail de tous immeubles bâtis ou non bâtis ; • la valorisation éventuelle des droits ou biens immobiliers construits ou à construire notamment par la réalisation de tous travaux de construction, d'extension et/ou d'amélioration d'entretien, d'aménagement et de réparation ou tous autres travaux nécessaires, à l'activité.
Capital social	1 619 207 euros
Répartition du capital	Actionnaire direct majoritaire : la SAS Team Force 6
N° d'agrément AMF	GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017
Direction	M. Rémy Bourgeon (Président), M. Benjamin Le Baut (Directeur Général).
Responsabilité	Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour assurer l'adéquation de couverture au regard de la valeur totale des portefeuilles de FIA gérés et garantir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

3.2. Le dépositaire

La Société de Gestion a désigné SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A., immatriculée au RCS Paris sous le numéro 552 120 222 et dont le siège social est situé 29 Bd Haussmann – 75009 Paris en qualité de dépositaire de la SCPI. Cette désignation a été ratifiée par l'assemblée générale des associés le 28 septembre 2023.

Une convention a été signée le 13 novembre 2023 entre Alderan et Société Générale afin de définir les termes et conditions de la mission de cette dernière en qualité de dépositaire.

Le dépositaire a pour mission de veiller :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ; et
- de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Les missions du dépositaire sont notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion ;
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la Société et des créances d'exploitation.

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

3.3. Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux Comptes est BM&A, immatriculée au RCS Paris sous le numéro 348 461 443 représenté par Marie-Cécile Moinier a été nommé par l'assemblée générale du 28 septembre 2023 pour une durée de six (6) exercices, son mandat expirant le jour de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination, à savoir l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Le Commissaire aux Comptes certifie la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan, c'est-à-dire de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Il a pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la SCPI, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

3.4. Expert externe en évaluation

CBRE Valuation a été nommé en tant qu'expert externe en évaluation par l'assemblée générale du 28 septembre 2023, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq (5) ans, prorogé d'une (1) année par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 2025, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2028.

4. INFORMATION

Responsable de l'information : Monsieur Rémy Bourgeon
Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : Monsieur Rémy Bourgeon – Président d'Alderan
Adresse : Alderan 4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris
Tél : +33 (0)1 42 89 47 95
Site internet : www.alderan.fr

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et de l'article 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 26-16 en date du 7 juillet 2026.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

ANNEXE I – ANNEXE II DU RÈGLEMENT SFDR

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis* , du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: SCPI Comète

Identifiant d'entité juridique: 969500RUMIT4YW0A3303

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social:** ___%	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

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

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La SCPI Comète fait la promotion d'un certain nombre de caractéristiques environnementales et sociales reposant sur les axes suivants :

- Caractéristiques environnementales : Limiter les consommations en énergie, en carbone et en eau des actifs immobiliers, améliorer la prévention et la gestion des déchets, favoriser la biodiversité sur les sites pertinents ;

-Caractéristiques sociales : améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux détenus par la SCPI, améliorer l'intégration des actifs dans leur environnement immédiat en limitant les nuisances aux riverains et en promouvant le recours aux acteurs locaux et améliorer l'accessibilité des occupants à leurs locaux.

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

Afin de mesurer chaque caractéristique environnementale ou sociale promue par la SCPI Comète, 10 indicateurs seront suivis dans le temps.

Voir le tableau ci-dessous.

Domaine	Indicateurs utilisés	Unité de mesure	Actions menées[1]	Sources[2]
Environnement	Volume de consommation d'énergie finale du patrimoine[3]	kWhEF/m²/an	Utilisation efficace de l'énergie	Plateforme de données
	Volume d'émission carbone du patrimoine	kg CO_2/m²/an Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Production de gaz à effet de serre	Plateforme de données
	Nombre d'actions de réduction des consommations d'eau potable du patrimoine	Nombre d'actions	Utilisation efficace de l'eau	Grille ESG

[1] L'article 2.17. du règlement SFDR liste un certain nombre d'exemples d'« *investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental* ».

[2] Principales incidences négatives ou *Principal Adverse Impact* (PAI). Les tableaux 1 (indicateurs obligatoires) et 2 (indicateurs optionnels) de l'annexe du règlement délégué SFDR (Règlement délégué UE 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022 modifié, JOUE du 20 février 2023) exposent une liste des principaux indicateurs négatifs (PIN) sur les facteurs de durabilité au cas particulier de l'immobilier.

[3] Ensemble des immeubles à l'actif de la SCPI Comète

	⇨ Installation d'équipements hydro-économes			
	Gestion des déchets produits au sein du patrimoine ⇨ Mise en place de collecteurs pour tri sélectif et de solutions pour optimiser la gestion des déchets dans les parties communes	Nombre d'actions réalisées par site	Production de déchets	Grille ESG
	Promotion de la biodiversité au sein du patrimoine ⇨ Installation d'aménagements pour la faune, actions contre la pollution lumineuse, gestion écologique des espaces verts	Nombre de mesures réalisées par site	Effets sur la biodiversité	Grille ESG
Social	Amélioration du confort thermique du patrimoine ⇨ Installation d'équipements de GTB ou autres équipements liés à l'efficacité énergétique	Part des actifs ayant fait l'objet d'actions	Promotion des relations de travail	Grille ESG
	Mise en place et amélioration des aménagements à disposition des locataires ⇨ Aménagements d'espaces de pause extérieurs (tables,	Part des actifs ayant fait l'objet d'actions	Promotion des relations de travail	Grille ESG

	abris) ou autres aménités			
Gouvernance	Production d'une étude de vulnérabilité du patrimoine face aux risques climatiques physiques (RCP)	Nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une étude		Grille ESG
	Insertion systématique d'une annexe ESG dans les baux ; clauses spécifiques dans les contrats avec prestataires	Part (en %) de contrats avec des clauses ESG		Grille ESG
	Actions de sensibilisation et d'engagement ESG ⇨ Diffusion de guides verts, comités verts, animations de sensibilisation, et envoi de questionnaires de satisfaction	Nombre moyen d'actions d'engagement des locataires par actif par an		Grille ESG

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

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-t-il à ces objectifs ?***

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Toutefois, la société Alderan, gestionnaire statutaire de la SCPI Comète, bien qu'elle ne soit pas une multinationale au sens entendu d'ordinaire, elle est signataire depuis septembre 2024 des United Nations Principles for Responsible Investment (UNPRI). Ces principes constituent un cadre permettant aux investisseurs d'intégrer de manière systématique les facteurs extra-financiers dans leurs processus décisionnels. Ils favorisent une démarche collective en matière d'investissement responsable et encouragent une culture de transparence, garantissant ainsi une responsabilité mutuelle entre les acteurs signataires. L'application de ces Principes conduit à aligner les décisions financières avec une vision durable du développement économique et social, où les marchés financiers contribuent activement à la transition vers un modèle plus soutenable.

La SCPI Comète peut étendre ses investissements aux États de l' OCDE, étant entendu que la législation de chacun d'eux est réputée conforme aux principes directeurs de l'Organisation « « à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme » .

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

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



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui, ☐ Non

La SCPI Comète, analyse les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité selon la définition du règlement délégué (UE) 2022/1288 pour les fonds immobiliers.

La SCPI Comète prend ainsi en compte les principales incidences négatives et les indicateurs suivants :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en KWhEF/m²/an

La collecte des informations nécessaires au suivi de ces indicateurs est réalisée lors de la phase de gestion, une fois les actifs immobiliers intégrés au patrimoine de la SCPI, puis ces données sont mises à jour à chaque fois que de besoin.

Du fait des engagements exposés ci-dessus et conformément à l'interprétation doctrinale des autorités européennes de surveillance concernant les dispositions réglementaires applicables, la SCPI met en œuvre une démarche alignée sur les exigences du règlement SFDR, sans pour autant viser un objectif d'investissement durable au sens de son article 2.17.

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier?

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif diversifié dans l'immobilier tertiaire (bureaux, entrepôts logistiques, locaux d'activités, commerces, hôtellerie, santé, éducation, entre autres).

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

- ***Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

La SCPI Comète a déterminé des « critères rédhibitoires » à l'acquisition d'un immeuble, comme par exemple les impacts environnementaux négatifs significatifs, tels qu'une activité polluante avérée du locataire sur le site sans mesures de protection environnementale, les constructions ou exploitations de sites en violation des réglementations en vigueur, la présence d'un exploitant dont le chiffre d'affaires est majoritairement lié au charbon etc.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Non applicable.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Au cas d'un FIA immobilier comme la SCPI Comète, il n'existe pas de taux minimal de réduction de l'univers investissable analogue à celui d'un fonds investi en valeurs mobilières.

- ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit?***

Au cas d'un FIA immobilier comme la SCPI Comète, il n'existe pas de « société dans lesquelles le produit financier investit » dans un sens analogue à celui d'un fonds investi en titres desdites sociétés.

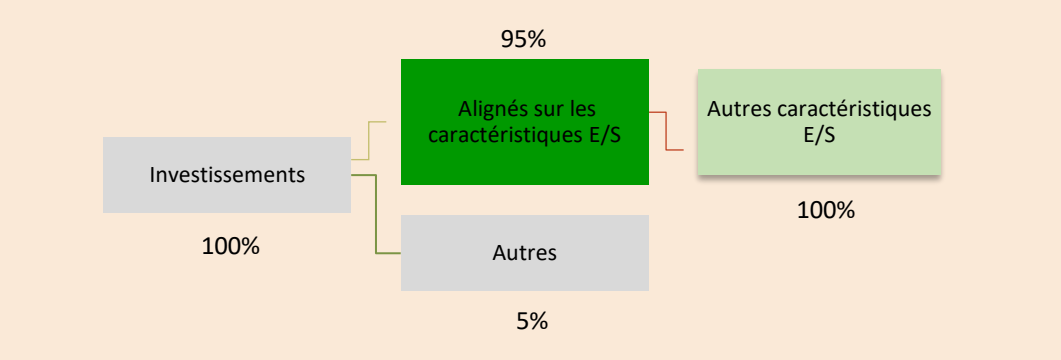
Cependant, la SCPI Comète a mis en place une politique d'engagement de ces parties prenantes par le biais d'actions d'information et de sensibilisation nécessaires au prolongement des actions et efforts mis en place au plan extra-financier, comme par exemple : diffusion d'un guide ESG, suivi d'une enquête de satisfaction et organisation de réunions spécifiques aux enjeux extra-financiers etc.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier?

La SCPI Comète doit être investie à plus de 95% en actifs immobiliers respectant la stratégie d'investissement définie dans sa documentation réglementaire.

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
La catégorie **#2 Autres** inclut les investisseurs restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

- ***Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier***

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée pour le produit financier à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier. Ainsi, le produit financier n'a pas recours à des produits dérivés afin d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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

 Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



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

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'a pas pour objectif l'investissement durable.

- ***Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1]?***

☐ Oui ☒ Non

- ***Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?***

La SCPI Comète n'investit pas dans des activités de transition et habilitantes au sens de la taxonomie.



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

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable.



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

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" correspondent à la poche de liquidités, en général inférieure à 5% du total. Il s'agit de titres à liquidité immédiate (liquidités, dépôts ou comptes à terme, …) sur lesquels aucune garantie environnementale et/ou sociale ne peut s'appliquer.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Un FIA immobilier comme la SCPI Comète s'inscrit dans le champ de la gestion d'actifs réels. Il n'a donc pas recours à un indice comme outil financier de suivi de l'alignement sur ses caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***

Non applicable.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Le lien est le suivant : *SCPI Comète*