



## **NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC**

En date du 29 avril 2024

---

**Société Civile de Placement Immobilier  
à Capital Variable**

Siège social :  
4, avenue Georges Mandel  
75116 Paris  
RCS Paris 980.596.811  
Visa SCPI n° 23-13 délivré par l'AMF en date du 01/12/2023



# TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                                                                                                                                            |           |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|--|
| <b>AVERTISSEMENT .....</b>                                                                                                                                                                                 | <b>3</b>  |  |  |
| Avertissement à l'attention des associés .....                                                                                                                                                             | 3         |  |  |
| Observations importantes .....                                                                                                                                                                             | 3         |  |  |
| Information sur les modalités de sortie des investissements dans la SCPI .....                                                                                                                             | 4         |  |  |
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>5</b>  |  |  |
| 1. Renseignements sur les fondateurs .....                                                                                                                                                                 | 5         |  |  |
| 2. Politique d'investissement de la SCPI.....                                                                                                                                                              | 6         |  |  |
| 3. Procédures permettant la modification de la stratégie ou de la politique d'investissement .....                                                                                                         | 8         |  |  |
| 4. Date de souscription par les associés fondateurs..                                                                                                                                                      | 8         |  |  |
| 5. Responsabilité des associés .....                                                                                                                                                                       | 8         |  |  |
| 6. Principaux facteurs de risques .....                                                                                                                                                                    | 9         |  |  |
| 7. Évaluation .....                                                                                                                                                                                        | 10        |  |  |
| 8. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SCPI à des fins d'investissement .....                                                                                     | 10        |  |  |
| 9. Variabilité du capital .....                                                                                                                                                                            | 11        |  |  |
| <b>I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....</b>                                                                                                                                             | <b>12</b> |  |  |
| 1. Composition du dossier de souscription.....                                                                                                                                                             | 12        |  |  |
| 2. Modalités de versement du montant des souscriptions .....                                                                                                                                               | 12        |  |  |
| 2.1 Parts sociales .....                                                                                                                                                                                   | 12        |  |  |
| 2.2 Forme des parts .....                                                                                                                                                                                  | 12        |  |  |
| 2.3 Prix de souscription .....                                                                                                                                                                             | 12        |  |  |
| 2.4 Libération .....                                                                                                                                                                                       | 12        |  |  |
| 3. Lieux de souscription et de versement .....                                                                                                                                                             | 12        |  |  |
| 4. Date d'entrée en jouissance des parts .....                                                                                                                                                             | 12        |  |  |
| 5. Conditions de souscription .....                                                                                                                                                                        | 13        |  |  |
| 5.1 Modalités de calcul du prix de souscription .....                                                                                                                                                      | 13        |  |  |
| 5.2 Souscription d'une part .....                                                                                                                                                                          | 13        |  |  |
| 6. Garantie bancaire .....                                                                                                                                                                                 | 14        |  |  |
| 7. Restrictions à l'égard des US persons .....                                                                                                                                                             | 14        |  |  |
| 8. Fatca et autres obligations déclaratives .....                                                                                                                                                          | 14        |  |  |
| 9. Lutte contre le blanchiment de capitaux .....                                                                                                                                                           | 15        |  |  |
| 10. Traîtement équitable .....                                                                                                                                                                             | 15        |  |  |
| <b>II. MODALITÉS DE SORTIE .....</b>                                                                                                                                                                       | <b>16</b> |  |  |
| 1. Dispositions générales relatives aux cessions .....                                                                                                                                                     | 16        |  |  |
| 2. Retrait des associés .....                                                                                                                                                                              | 17        |  |  |
| 2.1 Principe du retrait .....                                                                                                                                                                              | 17        |  |  |
| 2.2 Modalités de remboursement et effets du retrait .....                                                                                                                                                  | 17        |  |  |
| 2.3 Fonds de remboursement .....                                                                                                                                                                           | 17        |  |  |
| 2.4 Détermination du prix de retrait .....                                                                                                                                                                 | 18        |  |  |
| 2.5 Blocage des retraits et marché secondaire .....                                                                                                                                                        | 18        |  |  |
| <b>III. FRAIS .....</b>                                                                                                                                                                                    | <b>20</b> |  |  |
| 1. Commission de souscription .....                                                                                                                                                                        | 20        |  |  |
| 2. Commission de gestion .....                                                                                                                                                                             | 20        |  |  |
| 3. Commission de cession ou de retrait .....                                                                                                                                                               | 20        |  |  |
| 4. Commissions d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers.....                                                                                                                                     | 20        |  |  |
| 5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier .....                                                                                                     | 21        |  |  |
| <b>IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ .....</b>                                                                                                                                                              | <b>22</b> |  |  |
| 1. Régime des assemblées générales des associés ....                                                                                                                                                       | 22        |  |  |
| 1.1. Convocations .....                                                                                                                                                                                    | 22        |  |  |
| 1.2. Présence et représentation .....                                                                                                                                                                      | 22        |  |  |
| 1.3. Présidence .....                                                                                                                                                                                      | 22        |  |  |
| 1.4. Quorum et scrutin .....                                                                                                                                                                               | 22        |  |  |
| 1.5. Vote par correspondance .....                                                                                                                                                                         | 22        |  |  |
| 1.6. Information des associés .....                                                                                                                                                                        | 22        |  |  |
| 1.7. Consultations écrites .....                                                                                                                                                                           | 23        |  |  |
| 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretiens .....                                                                                           | 23        |  |  |
| 2.1 Répartition des bénéfices .....                                                                                                                                                                        | 23        |  |  |
| 2.2 Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI ....                                                                                                                                                 | 23        |  |  |
| 3. Convention particulières .....                                                                                                                                                                          | 23        |  |  |
| 4. Démarchage et publicité .....                                                                                                                                                                           | 23        |  |  |
| 5. Régime fiscal .....                                                                                                                                                                                     | 24        |  |  |
| 5.1 Fiscalité des revenus fonciers .....                                                                                                                                                                   | 24        |  |  |
| 5.2 Fiscalité des produits de placements à revenu fixe .                                                                                                                                                   | 26        |  |  |
| 5.3 Fiscalité des dividendes .....                                                                                                                                                                         | 26        |  |  |
| 5.4 Plus-values immobilières .....                                                                                                                                                                         | 27        |  |  |
| 5.5 Déductibilité de la CSG .....                                                                                                                                                                          | 31        |  |  |
| 5.6 Impôt sur la fortune immobilière (IFI) .....                                                                                                                                                           | 31        |  |  |
| 6. Modalité d'information .....                                                                                                                                                                            | 31        |  |  |
| 6.1 Rapport annuel .....                                                                                                                                                                                   | 32        |  |  |
| 6.2 Bulletin trimestriel d'information .....                                                                                                                                                               | 32        |  |  |
| 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 Règlement général de l'AMF..... | 32        |  |  |
| <b>V. ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS .....</b>                                                                                                                             | <b>33</b> |  |  |
| 1. La SCPI .....                                                                                                                                                                                           | 33        |  |  |
| 2. Conseil de surveillance .....                                                                                                                                                                           | 33        |  |  |
| 2.1 Attributions .....                                                                                                                                                                                     | 33        |  |  |
| 2.2 Nombre de membres .....                                                                                                                                                                                | 34        |  |  |
| 2.3 Durée de mandat .....                                                                                                                                                                                  | 34        |  |  |
| 2.4 Composition .....                                                                                                                                                                                      | 34        |  |  |
| 2.5 Renouvellement, candidatures, désignation .....                                                                                                                                                        | 34        |  |  |
| 3. Autres acteurs.....                                                                                                                                                                                     | 34        |  |  |
| 3.1 Administration : société de gestion nommée .....                                                                                                                                                       | 34        |  |  |
| 3.2 Commissaire aux comptes .....                                                                                                                                                                          | 35        |  |  |
| 3.3 Le dépositaire .....                                                                                                                                                                                   | 35        |  |  |
| 3.4 Expert externe en évaluation .....                                                                                                                                                                     | 36        |  |  |
| 4. Information .....                                                                                                                                                                                       | 36        |  |  |
| <b>VI. ANNEXES SFDR .....</b>                                                                                                                                                                              | <b>38</b> |  |  |

# 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 ou directement sur le site [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

## Avertissement à l'attention des associés

L'attention des associés est attirée sur le fait que les souscripteurs qui souscriront pendant la période de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date d'obtention du visa de l'AMF (souscripteurs dits « sponsors »), pourront souscrire 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. Le prix de souscription réduit à deux cent trente-sept virgule cinquante (237,50) euros s'appliquera à tous les souscripteurs y compris les fondateurs qui souscriraient à nouveau. Le prix de souscription de deux cent cinquante (250) euros s'appliquera par la suite à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront à compter de la fin de ladite période.

Les souscripteurs « sponsors » acceptent que ces parts soient inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

## Observations importantes

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement dans l'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 ;
- 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 ;
- 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 qui sera 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

L'attention du souscripteur est, par ailleurs, attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. 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

DEUX POSSIBILITÉS DE SORTIE, TELLES QU'ÉNONCÉES AU « CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE » CI-APRÈS, SONT OFFERTES AUX ASSOCIÉS DE LA SCPI :

- **Le retrait 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, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion qui ne peut être supérieur (i) au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, si le retrait est compensé par une souscription, ou (ii) à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** »), si le retrait n'est pas compensé. En l'absence de souscription, le retrait interviendra, sous réserve de la création d'un fonds de remboursement et de la dotation de celui-ci par l'assemblée générale des associés.
- **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.

**Fonds de remboursement** : la Société de Gestion pourra constituer un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Au jour du visa de la présente note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

**Capital effectif minimum** : les retraits ne peuvent faire descendre le capital effectif en dessous du capital minimum légal prévu pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit 760 000 euros.

# INTRODUCTION

## 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI a été fondée le 28 septembre 2023.

Lors de sa constitution, la SCPI réunit 115 associés et son capital social s'élève à 2 379 600 euros. Son capital social est divisé en 15 864 parts de valeur nominale de 150 euros augmentée d'une prime d'émission de 1 189 800 euros par part. Les fondateurs ont intégralement libéré le montant de leur souscription, soit 225 euros par part. Le capital social est 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<br>Monsieur Attia Joseph    | 223                        | 50 175                                   |
| Monsieur Attia Laurent                               | 67                         | 15 075                                   |
| Madame Attwood Patricia                              | 40                         | 9 000                                    |
| Monsieur Azzi Carlos                                 | 350                        | 78 750                                   |
| Société SARL Etnico                                  |                            |                                          |
| Monsieur Bailly Gil<br>Madame Chevrier Isabelle      | 89                         | 20 025                                   |
| Monsieur Baratte Philippe                            | 50                         | 11 250                                   |
| Monsieur Baratte Philippe<br>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                     | 600 | 135 000 |
| Société SPFLAS ROSE MAGINOT                        |     |         |
| 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 Raphaelae                  | 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<br>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  |

| Associés                                             | Nombre de parts souscrites | Montant versé (prime d'émission incluse) |
|------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| 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                              | 66                         | 14 850                                   |
| Madame Lemens Cécilia                                |                            |                                          |
| Monsieur Lemens Olivier                              |                            |                                          |
| Monsieur Lemens Lucas                                |                            |                                          |
| Monsieur LEPETIT ANTOINE                             | 22                         | 4 950                                    |
| Madame LOUIS MELINA<br>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                              | 2 220                      | 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 OSDOT TAVERNIER<br>GIRARDIN                  | 200                        | 45 000                                   |
| Monsieur Peting de Vaulgrenant de<br>Cognac 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 Schaepeynck Stephane       | 44            | 9 900            |
| Société SCI Belvedere               | 165           | 37 125           |
| Société SCI CJA                     | 90            | 20 250           |
| Société SCI LES ABEILLES<br>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               | 44            | 9 900            |
| Madame Taillefer Linda              |               |                  |
| Monsieur Taillefer Maxence          |               |                  |
| 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            |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>15 864</b> | <b>3 569 400</b> |

La SCPI est une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

La SCPI est gérée par ALDERAN, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017 et agréée en qualité de gestionnaire de fonds alternatif (« AIFM ») au titre de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (dite « Directive AIFM »).

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

### 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 exclut 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. Il est précisé que la SCPI investira uniquement au sein de l'Union Européenne et ce jusqu'à ce qu'un montant égal au capital maximum mentionné dans les Statuts constitutifs soit atteint.

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

## Règlement SFDR – Règlement Taxonomie

La Société de Gestion prend en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») mentionnés à l'article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier dans le cadre de la gestion de la SCPI.

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »), mais n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

**L'Annexe 1 de la présente note d'information fournit des informations supplémentaires sur la promotion par la SCPI de caractéristiques environnementales ou sociales et sur la manière dont la SCPI entend respecter ces caractéristiques.**

La prise en compte des risques en matière de durabilité par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion de la SCPI pourra avoir un impact sur la performance de cette dernière, telle que détaillée à l'Article 6 du présent Chapitre.

Afin de satisfaire aux exigences du Règlement SFDR, le résultat de l'analyse des critères ESG et des risques en matière de durabilité dans le cadre de l'étude d'une opportunité d'investissement constituera un facteur déterminant lors de la prise de décision d'investissement par la Société de Gestion. À ce titre, la Société de Gestion pourra décider de ne pas réaliser un investissement au regard des risques en matière de durabilité identifiés par cette analyse.

La Société de Gestion ne mesure pas encore, à ce jour, les principales incidences négatives de ses investissements en matière de durabilité comme définies par l'article 4 du Règlement SFDR. Cette mesure nécessite en effet la

définition et l'intégration de nouveaux indicateurs dans la collecte de données, leur calcul par les sociétés investies par la SCPI et la finalisation de la réglementation liée au Règlement SFDR.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents à la SCPI 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 la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Dans le respect de la réglementation applicable, le cas échéant, le présent Article pourra être modifié par la Société de Gestion sans l'accord des associés pour inclure toute modification rendue nécessaire par une modification de la classification de la SCPI au titre du Règlement SFDR.

## 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.

## 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.

## Travaux

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des 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 ;
- détenir des dépôts et des liquidités, 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 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 Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière

en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15%) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé qu'il convient d'inclure dans le montant de ces travaux, les travaux d'amélioration qui auraient été réalisés à l'occasion de ces travaux d'agrandissement pour un même immeuble.

Le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur conformément au 2° de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, si les travaux susmentionnés sont réalisés sur plusieurs exercices successifs, les montants non-utilisés au sein de cette limite de quinze pour cent (15%) sur un exercice donné seront reportés et cumulés avec celles du seul exercice suivant.

## 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° 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 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° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts des 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.

## 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.

## 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 attendant d'investissement.

La trésorerie pourra notamment être investie dans des produits de gestion de trésorerie, à titre non spéculatif uniquement, parmi lesquels figurent, sans que cette liste ne soit limitative : les organismes de placement collectif ayant une stratégie monétaire, les certificats de dépôts auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi en zone Euro, des dépôts et comptes à terme auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi au sein de l'OCDE, des bons du trésor français et des titres de créances négociables émis par un établissement ayant son siège au sein de l'OCDE.

## 3. PROCÉDURES 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.

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. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES ASSOCIÉS FONDATEURS

11 septembre 2023.

## 5. 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.

## 6. 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 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 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.

### 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.

La modification du montant maximal de recours au financement bancaire pourra être étudiée par la Société de

Gestion en fonction principalement :

- de l'évolution des conditions des marchés financiers,
- du montant des capitaux collectés et,
- des volumes d'investissements envisagés.

L'assemblée générale des associés fixe le montant des emprunts que la SCPI peut contracter de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'assemblée générale du 28 septembre 2023 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 30 % de la valorisation du patrimoine (sur la base de la valeur de reconstitution).

Un état descriptif de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

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

L'attention du souscripteur est, par ailleurs, attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. 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.

## 7. ÉVALUATION

### Évaluation des actifs immobiliers

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SCPI à la clôture de chaque exercice, date à laquelle sont déterminées les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par l'expert externe en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

La SCPI désigne un expert externe en évaluation dont le mandat est d'une durée de cinq (5) ans. Conformément à l'article 422-234 du RGAMF, chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans et cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation. Une convention entre la SCPI et l'expert externe en évaluation définit la mission dudit expert et déterminant les termes de sa rémunération.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. L'expert externe en évaluation utilisera les méthodes de valorisation communément utilisées (par exemple méthode par comparaison, par capitalisation, ou encore méthode des cash-flows actualisés).

Si la valeur actuelle des actifs immobiliers ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers sont maintenus à leur prix de revient.

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par la valeur de marché qui serait la leur en l'état de la construction au jour de l'évaluation, sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue. La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si un immeuble est en cours de cession, dès lors qu'une promesse de vente a été signée et qu'il est probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés.

Évaluation des parts ou actions investies dans des sociétés à prépondérance immobilière :

Les parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative (ou son équivalent) connue au jour de l'évaluation.

### Endettement

La SCPI valorise les emprunts à la valeur contractuelle de remboursement, c'est-à-dire le capital restant dû, augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en

compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

## 8. 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 société de gestion de la SCPI (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 (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à

l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre État ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un État non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

## 9. VARIABILITÉ DU 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 à cent soixante-cinq millions d'euros (165.000.000€), divisé en un million cent mille (1.100.000) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150€) euros 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.

**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.**

Ce capital social statutaire maximum peut être réduit ou augmenté par une assemblée générale extraordinaire des associés.

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 trimestriel d'information, les mouvements

de capital constatés au cours du trimestre précédent.

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.

# 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 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les Statuts de la SCPI ;
- la présente note d'information en cours de validité visée par l'AMF, telle qu'actualisée, le cas échéant ;
- le bulletin de souscription en plusieurs exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur, contenant les indications prévues par l'instruction AMF 2019-04 ;
- le document d'informations clés (DIC) de la SCPI ;
- le rapport annuel du dernier exercice (publié pour la première fois et remis aux souscripteurs à compter de la fin du premier exercice suivant la constitution de la SCPI) ;
- le dernier bulletin trimestriel en vigueur à la date de la souscription (publié pour la première fois et remis aux souscripteurs à compter de la fin du premier trimestre suivant la constitution de la SCPI).

## 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

### 2.1 Parts sociales

**Valeur nominale :** la valeur nominale des parts est égale à cent cinquante (150) euros.

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

### 2.2 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 un certificat numéroté, revêtu de la signature de la Société de Gestion.

Les parts sociales de la SCPI pourront, à la demande des associés, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom de ces derniers revêtus de la signature de la Société de Gestion. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte dont la signature sera authentifiée par un officier ministériel ou par la présentation d'une carte nationale d'identité en cours de validité. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

### 2.3 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.

### 2.4 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. 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 et auprès de la Société de Gestion elle-même :

ALDERAN  
4, avenue Georges Mandel  
75116 PARIS

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, 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 des Statuts de la SCPI.

## 4. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI est déterminée par la Société de Gestion, après consultation du Conseil de Surveillance.

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

## 5. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### 5.1 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 mentionne, à la clôture de chaque 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 nette des autres actifs de la SCPI (liquidités moins exigibilités) ;
- **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).

Ces valeurs sont approuvées par l'assemblée générale annuelle. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Conformément à l'article L. 214-194 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. 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.

En cas de report à nouveau positif, pour chaque part nouvellement souscrite, un montant égal au report à nouveau par part existant au moment de la souscription pourra être prélevé sur la prime d'émission et affecté au montant total du report à nouveau afin que les associés participent de manière égale à la constitution du report à nouveau. 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'assemblée générale ordinaire amenée à statuer sur les comptes de l'exercice.

### Prime d'émission :

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais de recherche et d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions de souscription).
- à préserver l'égalité des associés de la SCPI, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

La préservation des intérêts des associés est destinée

à respecter par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Elle est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire pourront être imputés sur la prime d'émission.

### 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 recherche et d'investissement des capitaux, 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.

### 5.2 Souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part est fixé à deux cent cinquante (250) euros 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 5.1, correspond à dix pour cent (10%) HT (12% TTC) du prix de souscription, soit vingt-cinq (25) euros HT (trente (30) euros TTC) 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.

À compter de l'obtention du visa de l'AMF, pendant une période de quatre-vingt-dix (90) jours, les souscripteurs dits « sponsors » pourront souscrire 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'appliquera à tous les souscripteurs y compris les fondateurs qui souscriraient à nouveau. Le prix de souscription de deux cent cinquante (250) euros s'appliquera par la suite à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront à compter de la fin de ladite période.

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.

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

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. Le capital plafond étant fixé à 165 millions d'euros, il sera émis au maximum de 1 100 000 parts.

Les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI ne sont pas encore connues et ne seront déterminées, pour la première fois, qu'au 31 décembre 2023.

## 6. 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.

Le cautionnement de la BRED ne pourra être mis en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas quinze pour cent (15%) du capital maximum de la SCPI tel que visé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la BRED, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI à la BRED :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI,
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RGAMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six mois, à compter de la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire mentionnée ci-dessus.

La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six mois.

Elle sera donc valable au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public, date à laquelle elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

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.

## 7. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES US PERSONS

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 », tel que ce terme est défini par la « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des États-Unis d'Amérique (le « **Securities Act** »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI devront déclarer leur résidence à la Société de Gestion et lui garantir, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons » et s'engagent à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable. Tout associé de la SCPI s'engage également à (i) informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « U.S. Person », et (ii) à cet égard, lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence.

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une « U.S. Person ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît, directement ou indirectement, en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, selon l'opinion de la Société de Gestion, faire subir ou susceptible de faire subir un préjudice ou un coût à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et/ou à un ou plusieurs de ses associés qu'ils n'auraient autrement ni endurés ni subis.

## 8. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

La Société de Gestion pourra demander à tout souscripteur toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant, notamment son identité, sa nationalité, sa résidence fiscale, son statut fiscal (ou concernant ses bénéficiaires effectifs), que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer à toutes exigences légales, réglementaires ou fiscales applicables à la Société de Gestion, à la SCPI, aux associés ou à tout investissement réalisé ou proposé par la SCPI, et plus particulièrement, pour que la Société de Gestion puisse (i) appliquer, le cas échéant, une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source sur tout paiement fait par ou au profit de la SCPI, (ii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 de l'« U.S. Internal Revenue Code » (« **U.S. Code** ») afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce compris, toute retenue sur les sommes distribuées audit souscripteur par la SCPI), (iii) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, (iv) se conformer à toute obligation de la Société de Gestion, de la SCPI, d'une affiliée ou d'une personne liée à ces dernières tel qu'exigé par 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 (Foreign Account Tax Compliance Act, dite « **Loi FATCA** ») et toutes règles légales, réglementaires, lignes directrices ou pratiques de marchés adoptées ou publiées par l'administration fiscale française, ou (v) respecter toute autre loi, règlement, accord ou pratique officielle en relation à tout autre échange d'information ou obligation de déclaration s'appliquant à la Société de Gestion, de la SCPI et/ou aux associés de la SCPI. En outre, chaque souscripteur s'engage à prendre toute autre mesure que la Société de Gestion de la SCPI pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède. Si la Société de Gestion est contrainte de déclarer des informations relatives au souscripteur ou tout autre associé à l'administration fiscale française ou à toute autre administration fiscale étrangère, chaque souscripteur, lorsqu'il revêtira la qualité d'associé de la SCPI, sera réputé avoir donné son accord sans réserve relativement à toute déclaration que la Société de Gestion serait contrainte d'effectuer afin que celle-ci soit en mesure de respecter de telles obligations.

Dans le cas où un associé de la SCPI ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre de la présente section 8, l'associé concerné et la Société de Gestion reconnaissent et conviennent que cette dernière sera autorisée à (x) céder les parts détenues par cet associé au sein de la SCPI à une personne choisie par la Société de Gestion, et/ ou (y) opérer le rachat forcé des parts détenues par l'associé concerné, et/ou (z) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par toute participation détenue par la SCPI ou par les autres associés de la SCPI du fait du non-respect de la présente section 8 par l'associé concerné. À la demande de la Société de Gestion, tout souscripteur signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque associé s'engage à indemniser et dégager de toute responsabilité la SCPI et sa Société de Gestion et ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement à la présente section 8, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Code ou en vertu d'un accord intergouvernemental sur toute participation détenue par la SCPI ou toute retenue à la source ou autre impôt dû en conséquence d'un transfert effectué en application de la présente section 8, et notamment tout rachat ou cession forcés mentionnés au paragraphe précédent.

Chaque associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'US Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec l'associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérerait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations

fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section 8 surviendrait.

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. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, y compris mais non limité à tout bénéficiaire effectif de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné aux parts de la SCPI.

## 9. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la Société de Gestion à première demande.

## 10. 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.

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 » pourront souscrire 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'appliquera à tous les souscripteurs y compris les fondateurs qui souscriraient à nouveau. Le prix de souscription de deux cent cinquante (250) euros s'appliquera par la suite à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront à compter de la fin de ladite période.

De plus, les associés fondateurs et les associés « sponsors » prennent 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.

La Société de Gestion pourra de plus octroyer des droits ou traitements préférentiels à certains Associés afin de prendre en compte leurs contraintes particulières (notamment réglementaires, juridiques ou fiscales).

## CHAPITRE 2 : MODALITÉS DE SORTIE

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
- **via le marché secondaire**, si une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de 12 mois.

Pour la répartition des revenus, le vendeur perdra la jouissance des parts vendues le jour de la cession (ce jour étant acquis au vendeur). L'acquéreur aura la jouissance des parts et percevra les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du lendemain de la cession.

**La Société de Gestion ne garantit ni le rachat, ni la revente des parts.**

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS

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 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 SCPI 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, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui sont soumises.

### Registre des transferts

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, prénoms 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.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus ; en particulier un droit d'enregistrement, actuellement de cinq pour cent (5%), est exigible sur le prix de cession et sa justification de paiement au Trésor Public devra être remise à la Société de Gestion.

### Pièces à envoyer à la SCPI

Pour que la transcription des transactions puisse être effectuée sur le registre des associés, la SCPI doit être en possession :

- de l'acte de cession dûment enregistré, rempli et signé par le cédant et le cessionnaire ;
- d'une pièce d'identité ;
- d'un justificatif de domicile ;
- d'un RIB.

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.

### 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 augmentées 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 premier jour du mois de l'inscription du transfert sur le registre des associés. Le complément de dividende éventuellement décidé par l'Assemblée Générale revient intégralement au propriétaire des parts au jour de la distribution dudit complément. Le ou les acomptes sur dividendes et les éventuels dividendes exceptionnels perçus par le cédant avant la transcription de la cession restent acquis à celui-ci.

### 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 hors de France. Une analyse au cas par cas devra être réalisée.

## 2. RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 2.1 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.

### 2.2 Modalités de remboursement et effets du retrait

#### a) Inscription sur le registre des associés

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. 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.

#### b) 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.

### 2.3 Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement pourra être réalisée 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.

Le prix de retrait par le fonds de remboursement se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminué de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'AMF.

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'Autorités 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 du visa 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.

#### 2.4 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 :

##### **a) 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 trimestriel.

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.

##### **b) 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.

#### 2.5 Blocage des retraits et marché secondaire

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 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.

Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

#### Fonctionnement du marché secondaire :

##### Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI dans les conditions fixées par une instruction de l'AMF.

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par une instruction de l'AMF. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée d'un an, sauf annulation ou prorogation ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession éventuelle dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe « Couverture des ordres d'achat » ci-après, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de cession est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

#### **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 :

- lettre recommandée avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception

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

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

#### **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 d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou 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.

#### **Périodicité des prix d'exécution**

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (site internet [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr), ou sur simple appel téléphonique au 01 42 89 47 95 (puis touche 1). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence trimestrielle, le dernier vendredi du mois à 15 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation, les ordres devront avoir

été reçus et horodatés par la Société de Gestion au plus tard l'avant-veille, à 15 heures.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante.

Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 30 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (site internet [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr), ou sur simple appel téléphonique au 01 42 89 47 95 (puis touche 1) dans les mêmes délais.

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, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;
- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

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

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

#### **Ordres de vente insatisfaits**

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

# CHAPITRE 3 : FRAIS

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la société de gestion percevra les rémunérations ci-dessous définies :

## 1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription, facturée à la SCPI à hauteur de dix pour cent hors taxes (10,0% HT) soit douze pour cent toutes taxes comprises (12% TTC) maximum du prix de souscription des parts destinée à couvrir :

- les frais exposés pour la recherche et l'investissement des capitaux (éventuellement rétrocédés aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion) ;
- les frais exposés pour la recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à l'exception des frais de publicité légale, des frais d'enregistrement et des frais de notaire réglés directement par la SCPI.

## 2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, onze pour cent hors taxes (11% HT) soit treize virgule deux pour cent toutes taxes comprises (13,2% TTC)<sup>1</sup> des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers nets).

En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte

- (i) 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, ou,
- (ii) la rémunération éventuelle de ses partenaires sous forme de commissions sur encours (sous réserve que cela concoure à l'amélioration des services fournis aux clients),

La SCPI règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais et honoraires liés à l'étude préalable d'opportunités d'investissement, frais d'actes (notaires, huissiers, etc.), dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles (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 SCPI), assurances, les frais de recherche des locataires, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes et de l'expert immobilier, frais de dépositaire, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais liés à la souscription de prêts et d'instruments de couverture,

<sup>1</sup> La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur.

frais afférents aux documents relatifs à l'information des associés (bulletins trimestriels d'information et rapports annuels), frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des assemblées générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, 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 SCPI ayant vocation à investir à l'International, en fonction des pratiques de marchés dans les juridictions locales (principalement hors zone Euro et international), la Société de Gestion pourra facturer des frais au titre de la gestion afférent à l'exploitation des immeubles. Il est précisé que ces frais entièrement refacturables aux locataires n'auraient aucune incidence sur la performance de la SCPI et par conséquent sur le résultat distribuable revenant aux Associés.

## 3. COMMISSION DE CESSION OU DE RETRAIT

Lorsque la mutation des parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion ne perçoit pas de frais.

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

La Société de Gestion pourra percevoir une commission d'acquisition d'un pour cent hors taxes (1,0% HT) soit un virgule deux pour cent toutes taxes comprises (1,2% TTC maximum en tenant compte du taux applicable en France), du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

La Société de Gestion pourra percevoir une commission de cession d'un pour cent hors taxes (1,0% HT) soit un virgule deux pour cent toutes taxes comprises (1,2% TTC maximum en tenant compte du taux applicable en France) :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du CMF,
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du CMF: de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de

vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),

- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du CMF : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

## **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 trois pour cent hors taxe (3,0% HT) soit trois virgule six pour cent toutes taxes comprises (3,6% TTC) maximum du montant des travaux effectivement réalisés.

# CHAPITRE 4 : FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

## 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

### 1.1 Convocations

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion.

À défaut, elle peut être convoquée :

- par un commissaire aux comptes ;
- par le Conseil de Surveillance ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou de tout intéressé en cas d'urgence ;
- par les liquidateurs.

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, en payant les frais correspondants.

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 quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié 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 SCPI, tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Le formulaire de vote par correspondance est signé, le cas échéant par voie électronique, par un procédé fiable d'identification de l'associé garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance auquel elle s'attache.

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

### 1.6 Information des associés

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera 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 € et 15 200 000 € ;
- 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.

### 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 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 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan prévisionnel de la Société de Gestion et sera 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.

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 VI 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 422-221 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) le numéro du BALO dans lequel est parue la notice.

## 5. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation à jour en février 2024, date de mise à jour de la présente note, sous réserve de toutes modifications 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.

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 locatifs et de dividendes versés par ses filiales soumises à l'impôt sur les sociétés en France ou à l'étranger, auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent (i) aux personnes physiques résidentes fiscales de France et de l'étranger et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et (ii) aux personnes morales résidentes de France et de l'étranger et soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Les informations qui suivent portent uniquement sur le régime fiscal applicable en France aux associés de la SCPI, à l'exclusion des impôts qui pourraient être dus à l'étranger, et pour lesquels nous recommandons de réaliser une analyse fiscale au cas par cas par des experts locaux.

### 5.1 Fiscalité des revenus fonciers

#### a) Associé personne physique

##### Associé résident fiscal de France :

###### Revenus fonciers de source française

Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. L'impôt dû au titre de ces revenus fonciers est prélevé directement par les services fiscaux sur le compte bancaire du porteur par la voie d'acomptes de prélèvement à la source, déterminés par les services fiscaux, de manière trimestrielle ou mensuelle selon l'option choisie par le porteur.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux de 17,2%). En sus, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est applicable.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 € (limite appréciée au niveau de chaque associé). Pour bénéficier de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, dans la limite précitée, (i) l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit et (ii) l'immeuble à l'origine du déficit doit être donné en location par la SCPI pendant trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit. Ainsi, la cession des parts et/ou de l'immeuble par l'associé personne physique et/ou la SCPI dans le délai de trois ans précité peut conduire à la remise en cause des déficits imputés sur le revenu global. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

###### Revenus fonciers de source étrangère

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les revenus provenant de la location des immeubles situés à l'étranger devraient être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

En sus, la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est applicable.

Les revenus fonciers de source étrangère devraient également être imposables localement, dans l'Etat de situation de l'immeuble. 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.

**Associé résident fiscal hors de France et affilié à un régime obligatoire de sécurité sociale de l'EEE ou de la Suisse, non affilié au régime obligatoire de sécurité sociale français**

**Revenus fonciers de source française**

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les revenus provenant de la location des immeubles situés en France et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que les revenus inférieurs ou égaux à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu ne peuvent être imposés à un taux inférieur à 20% et à un taux de 30% au-delà de cette tranche, sauf à justifier d'un revenu mondial pouvant bénéficier d'un taux moyen d'imposition inférieur (option dans le cadre de la déclaration annuelle). La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est en outre soumis au Prélèvement Social de Solidarité (actuellement au taux de 7,5%).

En sus, la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est applicable.

Les revenus fonciers de source française pourraient également être imposables localement, dans l'État de résidence de l'associé. 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.

**Revenus fonciers de source étrangère**

Les revenus perçus par un associé résident fiscal hors de France et provenant de la location des immeubles situés à l'étranger ne sont pas imposables en France. Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, de tels revenus devraient être imposables dans l'État de situation de l'immeuble et/ou dans l'État de résidence de l'associé.

**Associé résident fiscal hors de France non affilié à un régime obligatoire de sécurité sociale de l'EEE ou de la Suisse, non affilié au régime obligatoire de sécurité sociale français**

**Revenus fonciers de source française**

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que les revenus inférieurs ou égaux à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu ne peuvent être imposés à un taux inférieur à 20% et à un taux de 30% au-delà de cette tranche, sauf à justifier d'un revenu mondial pouvant bénéficier d'un taux moyen d'imposition inférieur (option dans le cadre de la déclaration annuelle). La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux de 17,2%).

En sus, la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est applicable.

Les revenus fonciers de source française pourraient également être imposables localement, dans l'État de résidence de l'associé. 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.

**Revenus fonciers de source étrangère**

Les revenus perçus par un associé résident fiscal hors de France et provenant de la location des immeubles situés à l'étranger ne sont pas imposables en France. Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, de tels revenus devraient être imposables dans l'État de situation de l'immeuble et/ou dans l'État de résidence de l'associé.

**b) Associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés**

**Associé résident fiscal de France**

**Revenus fonciers de source française**

Si l'associé est une personne morale soumise à 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). Le déficit éventuellement constaté participe à la formation du déficit de l'associé personne morale, qui sera reportable et imputable dans les conditions de droit commun.

**Revenus fonciers de source étrangère**

Sous réserve de l'application des conventions fiscales, les bénéfices provenant de la location des immeubles situés à l'étranger sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (soit 25% à ce jour).

Les revenus fonciers de source étrangère devraient également être imposables localement, dans l'État de situation de l'immeuble. 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.

**Associé résident fiscal hors de France hors ETNC**

**Revenus fonciers de source française**

Les bénéfices provenant de la location des immeubles situés en France sont imposés au taux de 25%. Sous réserve de l'application des conventions fiscales, de tels bénéfices pourraient également être imposables dans l'État de résidence de l'associé. 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.

**Revenus fonciers de source étrangère**

Les bénéfices provenant de la location des immeubles situés à l'étranger ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés en France.

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

## 5.2 Fiscalité des produits de placements à revenu fixe

### a) Associé personne physique

#### Associé résident fiscal de France

##### Produits de source française

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement d'un taux global de 17,2% au titre des contributions sociales est également effectué sur les revenus, lors de leur versement. Ces prélèvements sont obligatoires mais non libératoires de l'impôt sur le revenu et des contributions sociales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence du foyer fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur demande expresse, être dispensés de l'application du PFNL. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Les prélèvements effectués lors du versement par la SCPI s'imputent sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux dûs au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. Lors de la souscription de la déclaration des revenus de l'année de réalisation de ce revenu, le contribuable a la possibilité d'opter pour l'assujettissement de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du taux forfaitaire de 12,8%. Cette option est annuelle, globale et irrévocable. En sus, la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est applicable.

##### Produits de source étrangère

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les produits de placement à revenu fixe de source étrangère sont imposés au PFNL au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

En sus, la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est applicable.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les produits de placement à revenu fixe de source étrangère devraient également être imposables localement, dans l'État de source. 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 français ou à l'impôt étranger.

Associé résident fiscal hors de France hors États et Territoires Non Coopératifs, tels que définis à l'article 238-0 A du Code

Général des Impôts (ci-après ETNC)

Aucun prélèvement à la source n'est appliqué 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 devraient être imposables dans l'État de source de ces revenus et/ou dans l'État de résidence de l'associé.

### b) Associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés

#### Associé résident fiscal de France

##### Produit de source française

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).

##### Produit de source étrangère

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les intérêts de source étrangères 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.

#### Associé résident fiscal hors de France hors ETNC

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 dividendes

### a) Associé personne physique

#### Associé résident fiscal de France

##### Dividendes de source française

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus distribués, produits par des participations dans des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des dividendes.

Les revenus distribués perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement d'un taux global de 17,2% au titre des contributions sociales est également effectué sur les revenus, lors de leur versement. Ces prélèvements sont obligatoires mais non libératoires de l'impôt sur le revenu et des contributions sociales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence du foyer fiscal de l'avant dernière année est

inférieur à 50 000 € pour les contribuables célibataires (et à 75 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur demande expresse, être dispensés de l'application du PFNL. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Les prélèvements effectués lors du versement par la SCPI s'imputent sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux dûs au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. Lors de la souscription de la déclaration des revenus de l'année de réalisation de ce revenu, le dividende brut est soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% mais le contribuable a la possibilité d'opter pour l'assujettissement de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du taux forfaitaire de 12,8%. En cas d'option pour le barème, les dividendes sont soumis au barème après un abattement de 40%. Cette option est annuelle, globale et irrévocable.

En sus, la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer fiscal, est applicable sur le montant total du dividende.

#### **Dividendes de source étrangère**

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les dividendes de source étrangère sont imposés au PFNL au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

En sus, la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est applicable.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les dividendes de source étrangère devraient également être imposables localement, 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.

#### **Associé résident fiscal hors de France hors ETNC**

##### **Dividendes de source française**

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les associés résidents hors de France sont soumis à une retenue à la source de 12,8% sur les versements effectués au titre des dividendes par la SCPI quel que soit leur revenu fiscal de référence.

Par ailleurs, pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu en France, les dividendes de source française doivent être pris en compte dans le revenu de référence soumis à la CEHR.

Les dividendes de source française pourraient également être imposables localement, dans l'État de résidence de l'associé. 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.

##### **Dividendes de source étrangère**

Les associés résidents fiscaux hors de France ne sont pas imposables en France sur les dividendes de source étrangère. Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les dividendes de source étrangère

pourraient être imposables dans l'État de source de ces revenus et/ou dans l'État de résidence de l'associé.

#### **b) Associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés**

##### **Associé résident fiscal de France**

##### **Dividendes de source française**

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 est soumis à l'impôt sur les sociétés et imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (soit 25% à ce jour).

##### **Dividendes de source étrangère**

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les dividendes de sources étrangères 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). Les dividendes de source étrangère 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.

##### **Associé résident fiscal hors de France hors ETNC**

##### **Dividendes de source française**

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les dividendes versés aux associés personnes morales résident hors de France font l'objet d'une retenue à la source au taux de l'IS de droit commun (25% à ce jour).

De tels revenus pourraient également être imposables localement, dans l'État de résidence de l'associé. 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.

##### **Dividendes de source étrangère**

Les associés résidents fiscaux hors de France ne sont pas imposables en France sur les dividendes de source étrangère. Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les dividendes de source étrangère pourraient être imposables dans l'État de source de ces revenus et/ou dans l'État de résidence de l'associé.

## **5.4 Plus-values immobilières**

### **a) Associé personne physique**

#### **Les plus-values sur cession de parts de la SCPI**

Pour les besoins de l'analyse ci-après, il est pris pour hypothèse que la SCPI est considérée comme une société à prépondérance immobilière de droit français.

##### **Associé résident fiscal de France**

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Afin d'éviter les doubles impositions ou doubles déductions lors de la cession des parts de la SCPI, le prix de revient des parts de la SCPI devrait faire l'objet de certains retraitements. Ainsi, le prix de revient des parts devra notamment (i) être majoré de la quote-part des bénéfices de la SCPI revenant à l'associé qui a été ajoutée aux revenus imposés de celui-ci, antérieurement à la cession, et (ii) minoré des bénéfices distribués par la SCPI.

La plus-value ainsi déterminée est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

| Durée de la détention<br>(date à date)              | Taux d'abattement applicable<br>chaque année de détention |                                                    |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                     | pour l'impôt sur<br>le revenu                             | pour les<br>prélèvements<br>sociaux ci-<br>dessous |
| Moins de 6 ans                                      | 0%                                                        | 0%                                                 |
| De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année | 6%                                                        | 1,65%                                              |
| 22 <sup>ème</sup> année                             | 4%                                                        | 1,60%                                              |
| Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année               | 0%                                                        | 9%                                                 |

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19%, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2% pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de **17,2%**, s'appliquent après abattement.

L'impôt correspondant (19%+17,2% après abattements respectivement applicables pour le calcul de la base imposable de chacune des impositions) est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession par le cédant. Il pourra donner mandat à la Société de Gestion pour l'accomplissement de ces formalités.

En sus, le cédant doit déclarer, dans la déclaration des revenus de l'année de réalisation de cette cession, la plus-value immobilière réalisée pour la soumettre à la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer fiscal. En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19%, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une

surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2% pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de **17,2%**, s'appliquent après abattement.

L'impôt correspondant (19%+17,2% après abattements respectivement applicables pour le calcul de la base imposable de chacune des impositions) est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession par le cédant. Il pourra donner mandat à la Société de Gestion pour l'accomplissement de ces formalités.

En sus, le cédant doit déclarer, dans la déclaration des revenus de l'année de réalisation de cette cession, la plus-value immobilière réalisée pour la soumettre à la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer fiscal. En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values immobilières n'est possible tant sur des plus-values immobilières de même nature que sur le revenu global.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Par ailleurs, la cession des parts de la SCPI pourrait entraîner l'imposition d'une plus-value dans l'État de situation des actifs immobiliers. Une analyse au cas par cas devra donc être menée. Dans ce cas, sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales 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.

**Associé résident fiscal hors de France et affilié à un régime obligatoire de sécurité sociale de l'EEE ou de la Suisse, non affilié au régime obligatoire de sécurité sociale français.**

Les associés personnes physiques résidant hors de France sont imposés sous réserve des conventions fiscales internationales à un prélèvement équivalent à celui des associés résidents français avec application des abattements, mais, s'agissant des prélèvements sociaux, ne sont imposables qu'au Prélèvement Social de Solidarité de 7,5% lorsqu'ils sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale dans l'EEE ou la Suisse (art. 244 bis A du CGI) et qu'ils ne sont pas affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Par ailleurs, pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu en France, les plus-values sur les parts de SCPI doivent être pris en compte dans le revenu de référence soumis à la CEHR.

L'associé cédant est tenu de déposer une déclaration 2048 M dans les trente jours de la cession et d'acquitter le prélèvement. Il pourra donner mandat à la Société de Gestion pour l'accomplissement de ces formalités. Il est précisé que les ressortissants du Liechtenstein, bien que membre de l'EEE, sont tenus de recourir à un représentant fiscal si la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €, lequel devra obligatoirement souscrire la déclaration.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, la plus-value dégagée sur la cession des parts de la SCPI pourrait également être imposable dans l'État de résidence de l'associé. 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.

Par ailleurs, à noter que la cession des parts de la SCPI pourrait entraîner l'imposition d'une plus-value dans l'État de situation des actifs immobiliers. Il est donc recommandé de réaliser une analyse fiscale localement.

#### **Associé résident fiscal hors de France hors UE, EEE ou Suisse et hors ETNC**

Les associés personnes physiques résidant hors de l'Union Européenne, d'Islande, de Norvège, du Liechtenstein et de la Suisse sont imposés sous réserve des conventions fiscales internationales à un prélèvement équivalent à celui des associés résidents français (art.244 bis A du CGI) avec application des abattements, et aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%.

Par ailleurs, pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu en France, les plus-values sur les parts de SCPI doivent être prises en compte dans le revenu de référence soumis à la CEHR.

L'associé cédant est tenu de déposer une déclaration 2048 M dans les trente jours de la cession et d'acquitter le prélèvement. Il pourra donner mandat à la Société de Gestion pour l'accomplissement de ces formalités. Il implique la désignation d'un représentant fiscal si la cession porte sur un prix supérieur à 150 000€, lequel devra obligatoirement souscrire la déclaration.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, la plus-value dégagée sur la cession des parts de la SCPI pourrait également être imposable dans l'État de résidence de l'associé. 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.

Par ailleurs, à noter que la cession des parts de la SCPI pourrait entraîner l'imposition d'une plus-value dans l'État de situation des actifs immobiliers. Il est donc recommandé de réaliser une analyse fiscale localement.

#### **Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI**

##### **Associé résident fiscal de France**

##### **Plus-values sur cession d'immeubles situés en France**

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50% du prix d'acquisition,
  - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15% du prix

d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif à la cession de parts sociales de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19%, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6% et des prélèvements sociaux de 17,2%, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. En sus, la CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est applicable.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

##### **Plus-values sur cession d'immeubles situés hors de France**

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, qui réservent généralement le droit d'imposer à l'État de situation de l'immeuble, les plus-values sur cession d'immeubles situés hors de France sont soumises à l'impôt au taux de 19% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

S'il y a lieu, la surtaxe sur les plus-values immobilières de 2 à 6% peut également s'appliquer, ainsi que la CEHR au taux de 3 ou 4%.

La plus-value dégagée sur la cession d'immeubles situés à l'étranger pourrait également faire l'objet d'une imposition dans l'État de situation de l'immeuble. 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.

##### **Associé résident fiscal hors de France hors ETNC**

##### **Plus-values sur cession d'immeubles situés en France**

Les associés personnes physiques résidant hors de France sont imposés à un prélèvement équivalent à celui des associés résidents français (art. 244 bis A du CGI), dont l'assiette est calculée comme pour les associés résident fiscalement en France, sous réserve des conventions fiscales internationales. En pratique, c'est la SCPI qui doit verser le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à cet impôt présents à la date de la cession. S'agissant des prélèvements sociaux, les associés personnes physiques résidents hors de France ne sont imposables qu'au Prélèvement Social de Solidarité de 7,5% lorsqu'ils sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale dans l'EEE ou la Suisse et qu'ils ne sont pas affiliés à un régime de sécurité sociale français. À défaut, le taux global des prélèvements sociaux de 17,2% est applicable. S'il y a lieu, la surtaxe sur les plus-values immobilières de 2 à 6% peut également s'appliquer.

Par ailleurs, pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu en France, les plus-values soumises au prélèvement de l'article 244 bis A du CGI doivent être prises en compte dans le revenu de référence soumis à la CEHR.

L'établissement de la déclaration et le paiement de ces prélèvements, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés concernés. Il implique la désignation d'un représentant fiscal par l'associé s'il n'est pas domicilié dans un État de l'UE, en Norvège, en Islande

ou en Suisse et que la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, la plus-value dégagée sur la cession d'immeubles situés en France pourrait également être imposable dans l'État de résidence de l'associé. Dans ce cas, sous réserve 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.

#### **Plus-values sur cession d'immeubles situés hors de France**

Les associés résidents fiscaux hors de France ne sont pas imposables en France sur les plus-values de cession d'immeubles situés hors de France.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, de telles plus-values pourraient être imposables dans l'État de situation de l'immeuble et/ou dans l'État de résidence de l'associé.

#### **b) Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

##### **Les plus-values sur cession de parts de la SCPI**

Pour les besoins de l'analyse ci-après, il est pris pour hypothèse que la SCPI est considérée comme une société à prépondérance immobilière en droit français.

##### **Associé personne morale résident fiscal français**

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (au taux de 25% à ce jour).

Par ailleurs, à noter que la cession des parts de la SCPI pourrait entraîner l'imposition d'une plus-value dans l'État de situation des actifs immobiliers. Une analyse au cas par cas devra donc être menée. 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.

##### **Associé personne morale résident fiscal dans l'Union Européenne ou l'EEE**

Les associés personnes morales résidant dans l'UE ou l'EEE sont, sous réserve des conventions fiscales internationales, assujettis au prélèvement de l'article 244 bis A du CGI, déterminé dans les mêmes conditions que pour les associés personnes morales à l'IS résidents fiscalement en France et au taux de l'IS de droit commun (25% à ce jour).

L'associé cédant est tenu de déposer une déclaration 2048 M dans les trente jours de la cession et d'acquitter le prélèvement. Il pourra donner mandat à la Société de Gestion pour l'accomplissement de ces formalités.

Il est précisé que les ressortissants du Liechtenstein, bien que membre de l'EEE, sont tenus de recourir à un représentant fiscal si la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €, lequel devra obligatoirement souscrire la déclaration.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, la plus-value dégagée sur la cession des parts de la SCPI pourrait également être imposable dans l'État de résidence de l'associé. 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.

Par ailleurs, à noter que la cession des parts de la SCPI pourrait entraîner l'imposition d'une plus-value dans l'État de situation des actifs immobiliers.

##### **Associé personne morale résident fiscal hors Union Européenne ou EEE**

Les associés personnes morales résidents hors Union Européenne ou d'un pays de l'EEE sont, sous réserve des conventions fiscales internationales, assujettis au prélèvement de l'article 244 bis A du CGI (imposition au taux de 25% à ce jour). Les plus-values sont déterminées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

L'associé cédant est tenu de déposer une déclaration 2048 M dans les trente jours de la cession et d'acquitter le prélèvement. Il pourra donner mandat à la Société de Gestion pour l'accomplissement de ces formalités. Il implique la désignation d'un représentant fiscal si la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €, lequel devra obligatoirement souscrire la déclaration.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, la plus-value dégagée sur la cession des parts de la SCPI pourrait également être imposable dans l'État de résidence de l'associé. 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.

Par ailleurs, à noter que la cession des parts de la SCPI pourrait entraîner l'imposition d'une plus-value dans l'État de situation des actifs immobiliers.

##### **Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI**

##### **Associé personne morale résident fiscal de France**

##### **Plus-values sur cession d'immeubles situés en France**

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

##### **Plus-values sur cession d'immeubles situés hors de France**

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, qui réservent généralement le droit d'imposer à l'État de situation de l'immeuble, les plus ou moins-values de source étrangère imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

La plus-value dégagée sur la cession d'immeubles situés à l'étranger pourrait également faire l'objet d'une retenue à la source, dans l'État de situation de l'immeuble. 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.

##### **Associé personne morale résident fiscal hors de France**

##### **Plus-values sur cession d'immeubles situés en France**

Les associés personnes morales résidant hors de France sont, sous réserve des conventions fiscales internationales, assujettis au prélèvement de l'article 244 bis A du CGI,

selon le même taux d'IS applicable aux sociétés françaises. S'agissant des associés résidents de l'UE ou d'un État partie à l'EEE, la plus-value est calculée dans les mêmes conditions que pour les associés personnes morales à l'IS résidant fiscalement en France. S'agissant des associés résidents hors de l'UE ou d'un État partie à l'EEE, les plus-values sont déterminées par différence entre le prix de cession du bien et son prix d'acquisition diminué pour les immeubles bâtis d'une somme égale à 2% de son montant par année entière de détention.

En pratique, c'est la SCPI qui doit verser le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à cet impôt présents à la date de la cession.

L'établissement de la déclaration et le paiement de ce prélèvement, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés concernés. Il implique la désignation d'un représentant fiscal par l'associé s'il n'est pas domicilié dans un État de l'UE, en Islande, en Norvège ou en Suisse et que la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €.

La plus-value dégagée sur la cession d'immeubles situés en France pourrait également être imposable dans l'État de résidence de l'associé. 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.

Plus-values sur cession d'immeubles situés hors de France  
Les associés personnes morales résidant hors de France ne sont pas imposables en France sur les plus-values de cession d'immeubles situés hors de France.

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, de telles plus-values pourraient être imposables dans l'État de situation de l'immeuble et/ou dans l'État de résidence de l'associé.

## 5.5 Déductibilité de la CSG

Les prélèvements sociaux en vigueur représentent un taux global de 17,2% se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2% (\*),
- 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.

## 5.6 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, au seuil d'imposition prévu à l'article 964 du CGI (1 300 000 euros au 1<sup>er</sup> 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, associés non-résidents sont imposés sur les parts de la SCPI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou 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 résidents de 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 (rapport de gestion,

comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance, rapports du commissaire aux comptes).

- le bulletin d'information trimestriel, diffusé dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

### 6.1 Rapport annuel

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du Conseil de Surveillance.

Il 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, conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RGAMF.

Dans le rapport annuel sont regroupés ;

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé ;
- les comptes et annexes de l'exercice écoulé ;
- le rapport du Conseil de Surveillance de la SCPI ;
- les documents de synthèse définis par le plan compte 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, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission Européenne du 19 décembre 2012, dans les informations visées à la section 6.3 du présent Chapitre ci-après intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

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, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values versé par la SCPI.

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 aux associés sur demande. Il est également mis à la disposition de l'Autorité des marchés financiers.

### 6.2 Bulletin trimestriel d'information

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RGAMF, dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre doit être diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements 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 Règlement général de l'AMF

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.

# CHAPITRE 5 : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS

## 1. LA SCPI

**Dénomination sociale :** COMETE.

**Nationalité :** française.

**Siège social :** 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris.

**Forme 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 du Code monétaire et financier, le RGAMF, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :** Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.

**Immatriculation au RCS :** R.C.S. Paris - SIRET : 980 596 811 000 11 - Code APE : 6820B.

**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 en France et à l'étranger :

- 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 (à l'exception des bâtiments d'activités et logistiques en zone euro), 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 II du C. monét. fin., (y) créances résultant de l'activité principale de la SCPI, (z) dépôts et liquidités), et (ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes 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 ; et la réalisation, plus généralement, de toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du C. monét. fin.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre ; étant précisé que le premier exercice social se clôturera 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 par part et réparti entre les fondateurs.

**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. Le capital social statutaire est fixé à 165 millions d'euros divisé 1 100 000 parts d'une valeur nominale de 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 €).

## 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.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion.

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 sept (7) associés.

## 2.3 Durée de mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour trois (3) ans. En cas de décès ou de démission, le Conseil de surveillance peut, tant que le nombre de membres est au moins égal à sept (7), coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée.

| Nom, Prénom ou raison sociale                                          | Profession                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| SCI BELVEDERE représentée par M. Jean-Luc Bronsart                     | Investisseur privé                                                  |
| M. Philippe Baratte                                                    | Président de ImmPB et Gérant de ArthéM, ArThéM-is et Les Feuillants |
| M. Pierre Garin                                                        | Directeur pôle immobilier chez Linxea                               |
| SCI CJA représentée par M. Christian Bouthié                           | Vétérinaire retraité                                                |
| SCI NIPHIMMO représentée par M. Philippe Gourdelier et M. Nicolas Sost | Chefs d'entreprises                                                 |

| Nom, Prénom ou raison sociale         | Profession                                                                            |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| M. Frédéric Cosimi                    | Consultant patrimonial                                                                |
| ELUMY représentée par M. Jérémy Orféo | Dirigeant d'entreprise dans plusieurs secteurs d'activités (web, finance, immobilier) |

## 2.4 Composition

Le Conseil de Surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous, depuis l'assemblée générale du 28 septembre, nommés pour trois (3) ans jusqu'à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2025.

Le Président du Conseil de surveillance est Monsieur Philippe Baratte.

## 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, afin de permettre 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 sera limitée à trois ans.

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

Toute candidature devra 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 seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents 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 COMETE est administrée par une première société de gestion de portefeuille, désignée dans les statuts et agréée par l'AMF.

**Dénomination :** ALDERAN.

**Siège social :** 4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris.

**Bureaux et adresse courrier :** 4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris

**Nationalité :** française.

**Forme juridique :** société par actions simplifiée.

**Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés :** 538 704 479 R.C.S. Paris.

**Code APE :** 6820B.

**N° d'agrément AMF :** GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017.

**Objet social :** ALDERAN a pour objet social « en France à titre principal :

- o 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 ;
- o 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 ;
- o 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. ».

**Obligations de la Société de Gestion :** La Société de Gestion est tenue de :

- présenter aux associés les comptes et les rapports sociaux ;
- fournir des informations statistiques à l'AMF et lui adresser tout document non personnel destiné aux associés ;
- prévenir et traiter les situations de conflit d'intérêts ;
- respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- s'assurer du respect par les délégataires des obligations légales et réglementaires ;
- disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome son activité ;

- gérer la SCPI, conformément à la réglementation applicable, dans le respect de la documentation de la SCPI et dans l'intérêt des associés.

La Société de Gestion assure la tenue du registre des associés de la SCPI.

**Capital social :** 1 611 111 euros.

**Répartition du capital :** Actionnaire direct majoritaire : la SAS Team Force 6

**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 Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes est BM&A, société par actions simplifiée au capital de 1.200.000 euros, immatriculée au RCS Paris sous le numéro 348 461 443 et dont le siège social est situé 11, rue de Laborde – 75008 Paris représenté par Marie-Cécile Moinier nommé par l'assemblée générale du 28 septembre 2023.

Le mandat du commissaire aux comptes sus-désigné expirera le jour de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

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.

### 3.3 Le dépositaire

La Société de Gestion a désigné SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Établissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III, immatriculée au RCS Paris sous le numéro 552 120 222 et dont le siège social est situé 29 Bd Haussmann – 75009 Paris (adresse postale de la fonction dépositaire : SGSS/FSO/PER 17 Cours Valmy CS 50318 - Paris la Défense Cedex 92972) en qualité de dépositaire de la SCPI. 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 :

- assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation ;
- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts

ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;

- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

### 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 soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2027.

Pour éviter tout doute, l'expert externe en évaluation n'a pas la qualité d'expert externe en évaluation au sens de l'article L.214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier. Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur de réalisation et de reconstitution de la SCPI dont l'estimation reste à la charge de la Société de Gestion.

## 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](http://www.alderan.fr)

**Rémy Bourgeon**  
**ALDERAN**

#### **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° 23-13 en date du 01/12/2023.

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 1

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 : **969500RUMTT4YW0A3303**

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

| Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> Oui                                                                                                   | <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Non                                                                                                                                                                           |
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%                                           | <input type="checkbox"/> 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 |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE        | <input type="checkbox"/> 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                                  |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | <input type="checkbox"/> 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                           |
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%                                                    | <input type="checkbox"/> ayant un objectif social                                                                                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables                                                                                                               |

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.



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

La SCPI Comète fait la promotion des caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

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

- **Caractéristiques sociales** : (i) améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux détenus par la SCPI, (ii) améliorer l'intégration des actifs dans leur environnement immédiat en limitant les nuisances aux riverains et en promouvant le recours aux acteurs locaux et (iii) 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, 4 indicateurs seront suivis dans le temps.

| Domaines        | Indicateurs de suivi de la performance                     |
|-----------------|------------------------------------------------------------|
| Environnemental | Consommation énergétique (kWh/m <sup>2</sup> moyen)        |
|                 | Émissions de GES (KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> moyen) |
| Social          | Mobilité (%)                                               |
|                 | Santé et confort des occupants (%)                         |

Dans le cadre de leur acquisition puis annuellement, les biens immobiliers font l'objet d'une analyse ESG basée sur une grille d'évaluation qui permet d'analyser chaque actif au regard de son contexte environnemental et social. L'analyse s'appuie notamment sur les DPE (diagnostics de performance énergétique), les documents mis à disposition par le vendeur, et éventuellement un audit technique confié à un bureau d'étude externe. A chaque indicateur est associé une note sur 100 points et une pondération en pourcentage de la note du critère. A chaque critère est associé une pondération en pourcentage de la note de la dimension ; la Société de Gestion peut ainsi déduire une note sur 100 par dimension. La dernière pondération se fait entre les dimensions E et S pour parvenir à la note finale. A noter qu'en cas d'absence d'information, l'indicateur est noté 0. La grille d'analyse ESG permet de caractériser le niveau de performance ESG atteint par l'actif et d'établir un plan d'amélioration.

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

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.

Non applicable – la SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.

*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 ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.

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

Non applicable – la SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.

*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 ? Description détaillée*

Non applicable – la SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.



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

- ☐ Oui, \_\_\_\_\_
- ☒ Non



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

La stratégie d'investissement de la SCPI est décrite à la Section 2 du Chapitre 1 de la note d'information.

**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.

**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 ?**

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement sont les suivants :

- Politique d'exclusions : la SCPI Comète applique une politique d'exclusions comprenant des exclusions normatives et s'assure que les standards sociaux et environnementaux minimaux sont respectés (déclaration universelle des droits de l'homme, conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives aux droits fondamentaux au travail, déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, convention des Nations Unies contre la corruption), grâce aux critères environnementaux et sociaux pris en compte dans son processus d'investissement.

Diligences réalisées dans le cadre de l'acquisition des actifs – définition d'une note ESG :

- dans le cadre de la politique d'acquisition, les acquisitions font l'objet d'une analyse ESG basée sur une grille d'évaluation qui permet d'analyser chaque actif au regard de son contexte environnemental et social. L'analyse s'appuie notamment sur les DPE (diagnostics de performance énergétique), les documents mis à disposition par le vendeur, et éventuellement un audit technique confié à un bureau d'étude externe. A chaque indicateur est associé une note sur 100 points et une pondération en pourcentage de la note du critère. A chaque critère est associé une pondération en pourcentage de la note de la dimension ; la Société de Gestion peut ainsi déduire une note sur 100 par dimension. La dernière pondération se fait entre les dimensions E et S pour parvenir à la note finale. A noter qu'en cas d'absence d'information, l'indicateur est noté 0. La grille d'analyse ESG permet de caractériser le niveau de performance ESG atteint par l'actif et d'établir un plan d'amélioration.
- Suivi des investissements : la grille d'analyse ESG permet également de suivre les efforts réalisés pour améliorer le niveau de performance ESG de l'actif. La Société de Gestion a prévu une procédure de gestion dédiée aux actifs montrant une évolution à la baisse de leur note ESG ou avec des résultats insatisfaisants par rapport au plan d'action initial. Si la note ESG d'un actif évolue à la baisse (par exemple, entre la note ESG évaluée en phase acquisition et celle constatée l'année 1, ou entre une année N et N+1) ou si l'actif n'atteint pas l'amélioration attendue (note ESG cible), la Société de Gestion mettra en place un comité spécifique, dédié à l'actif en question. Il permettra dans un premier lieu d'expliquer les raisons de cette évolution, puis le cas échéant de décider d'actions correctives et de suivre leur mise en place.

- **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 ?**

Aucune réduction minimum du périmètre d'investissement n'est envisagée.

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

La SCPI a vocation à investir non pas dans des entreprises mais dans des actifs immobiliers.

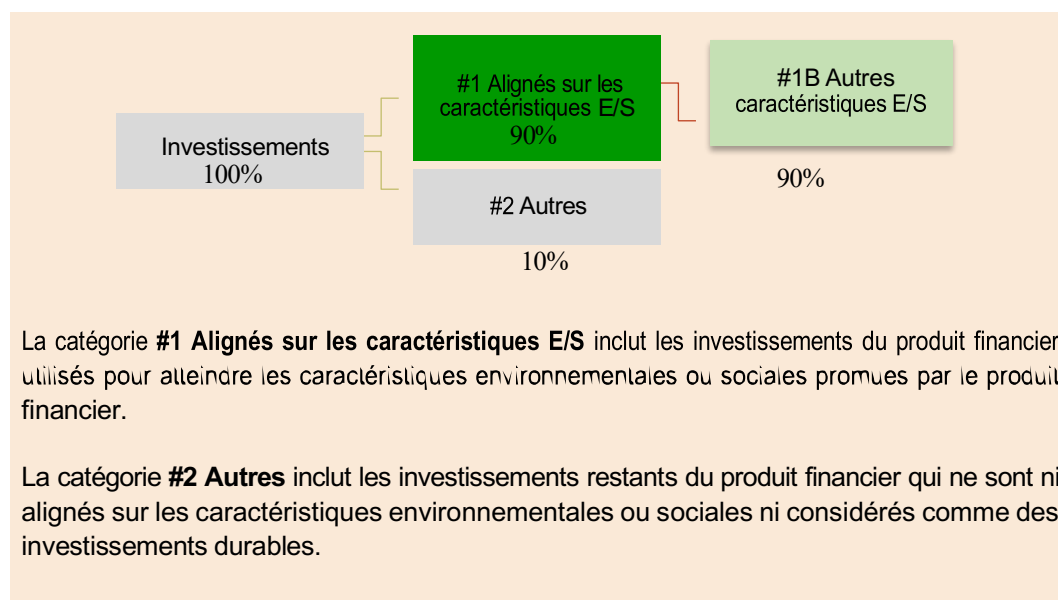
Cependant, la Société de Gestion s'attachera à vérifier que les entreprises qui occupent les actifs immobiliers de la SCPI (locataires) ou interviennent sur les actifs immobiliers de la SCPI de manière significative (prestataires de services, entreprises de travaux...) respectent des bonnes pratiques de gouvernance (*i.e.*, structures de gestion saines, relations avec le personnel, rémunération du personnel et respect des obligations fiscales).

La Société de Gestion pourra notamment s'assurer des pratiques de bonne gouvernance au travers de l'insertion d'une clause ESG contenue au sein des contrats de gestion technique le cas échéant et/ou des contrats de baux standards.



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

La part minimum des investissements de la SCPI alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 90% des actifs de la SCPI, ce qui correspond à 100% des investissements immobiliers de la SCPI.



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

La SCPI n'utilise pas de produits dérivés afin d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI.

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

sur la taxinomie sont exprimées en %:

- 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.

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.

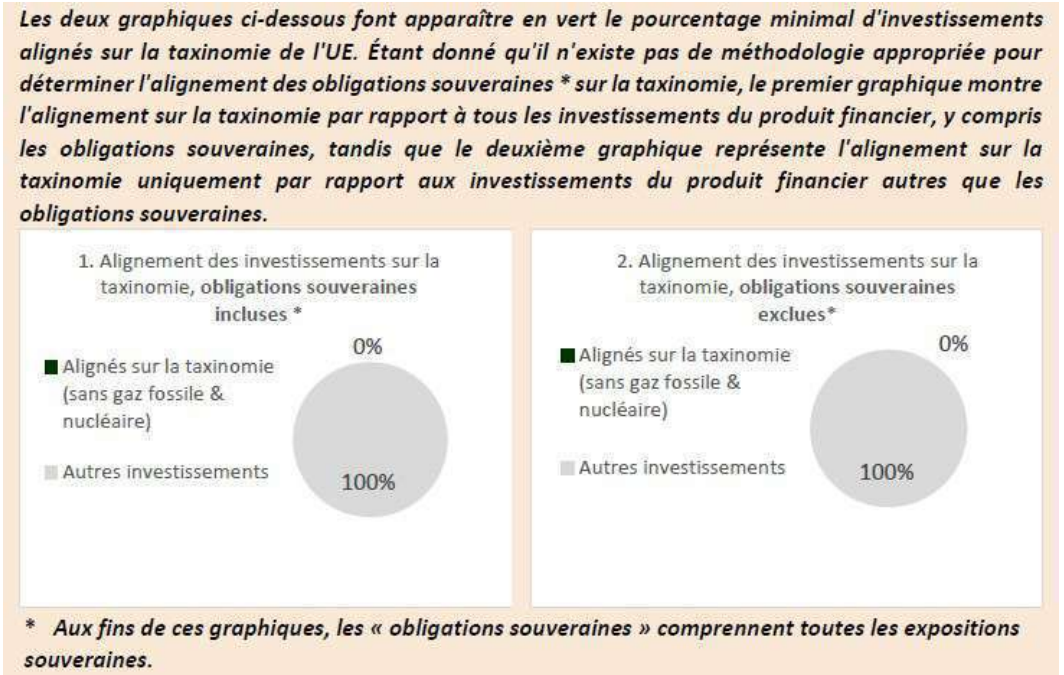
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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.



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

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables. Par conséquent, la SCPI s'engage sur une proportion de 0% d'investissements durables ayant un objectif environnemental alignés sur la taxinomie de l'UE.



● **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<sup>1</sup> ?**

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile      ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale dans des activités de transition et habilitantes au sens de la taxinomie de l'UE.

<sup>1</sup> 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.



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.



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

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.



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

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.



**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 la catégorie « #2 Autres » peuvent notamment inclure :

- des liquidités et des investissements équivalents à des liquidités, à savoir des dépôts bancaires, des instruments du marché monétaire éligibles et du marché monétaire utilisés pour gérer la liquidité de la SCPI ;
- des produits dérivés utilisés à des fins de couverture.

La Société de Gestion n'a pas identifié de garanties environnementales ou sociales minimales pertinentes pour ces actifs.



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

**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 ?**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**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 :**

<https://alderan.fr/scpi-comete/>



Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des  
Marchés Financiers le 5 septembre 2017

4, avenue Georges Mandel • 75116 Paris  
Tél. : + 33 (01) 42 89 47 95

Agrément AMF n° GP-17000026

[www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)