Aestiam
L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

scpi linaclub

# NOTE D'INFORMATION

26 novembre 2024

**LINACLUB - Société Civile de Placement Immobilier à capital variable**
**Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS**
**933 176 570 RCS PARIS**

# TABLE DES MATIERES


INTRODUCTION ..... 7

1. **Renseignements sur les fondateurs** ..... 7
2. **Objectif et politique d'investissement de la SCPI** ..... 7
   a. Stratégie extra-financière ..... 8
   b. Politique d'endettement ..... 8
   c. Modification de la politique d'investissement ..... 8
3. **Capital Social** ..... 8
   a. Capital initial ..... 8
   b. Capital minimum ..... 8
   c. Capital social maximum statutaire ..... 9
   d. Capital effectif et variabilité du capital ..... 9
   e. Suspension de la variabilité du capital ..... 9
   f. Rétablissement de la variabilité ..... 9
4. **Responsabilité des Associés** ..... 9
5. **Principaux facteurs de risques pour les investisseurs** ..... 9
6. **Procédure d'évaluation de la SCPI** ..... 10
7. **Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris à des fins d'investissement** ..... 11

Chapitre I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS ..... 12

1. **Composition du dossier de souscription remis à tout souscripteur** 12
2. **Modalités de versement du montant des souscriptions** ..... 12
3. **Parts sociales** ..... 12
   a. Valeur nominale ..... 12
   b. Forme des parts ..... 12
4. **Minimum de parts à souscrire** ..... 12
5. **Lieu de souscription et de versement** ..... 12
6. **Jouissance des parts** ..... 12
7. **Modalités de calcul du prix de souscription** ..... 12
8. **Détail des conditions de souscription** ..... 12
   a. Prix de souscription d'une part ..... 12
9. **Garantie bancaire** ..... 13
10. **Traitement équitable** ..... 13
11. **Agrément** ..... 13

Chapitre II : MODALITES DE SORTIE ..... 14

1. **Dispositions relatives au retrait** ..... 14
   a. Principe de retrait compensé ..... 14
   b. Modalités de retrait ..... 14
   c. Prix de retrait ..... 14
   d. Publication des retraits ..... 15
   e. Blocage des retraits ..... 15
   f. Faculté de constitution d'un fonds de remboursement ..... 15
2. **Cession des parts sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré)** ..... 15
   a. Dispositions générales ..... 15
   b. Pièces à retourner à la SCPI ..... 15
3. **Cession effectuée sur le marché secondaire** ..... 15
   a. Registre des ordres ..... 15
   b. Confrontation et prix d'exécution ..... 16
   c. Délai de versement des fonds ..... 16
   d. Jouissance des parts ..... 16
   e. Transmission des ordres d'achat et de vente ..... 16
   f. Couverture des ordres ..... 16
   g. Blocage du marché secondaire ..... 16

Chapitre III : FRAIS ..... 17

1. **Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion** ..... 17
2. **Rémunération de la Société de Gestion** ..... 17
   a. Commission de souscription ..... 17
   b. Commission de cession de parts ..... 17
   c. Commission de gestion ..... 17
   d. Commission d'investissement et d'arbitrage des actifs immobiliers ..... 18
   e. Commission de suivi et de pilotage des travaux ..... 18
   f. Autres frais ..... 18
   g. Informations sur les frais ..... 18

Chapitre IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE ..... 19

1. **Régime des Assemblée Générales** ..... 19
   a. Admission ..... 19
   b. Convocation ..... 19
   c. Délai de convocation ..... 19
   d. Information des associés et ordre du jour ..... 19
   e. Disposition commune relative à la télécommunication électronique ..... 19
   f. Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour ..... 19
   g. Vote par correspondance ..... 19
   h. Quorum ..... 19
   i. Majorité ..... 20
2. **Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien** ..... 20
   a. Répartition des bénéfices ..... 20
   b. Provision pour gros entretien ..... 20
3. **Dispositions destinées à protéger les droits des associés** ..... 20
   a. Conventions particulières ..... 20
   b. Démarchage ..... 20
4. **Régime fiscal** ..... 20
   a. Revenus ..... 20
   b. Plus-value ..... 22
   c. Imposition sur la Fortune Immobilière (IFI) ..... 23
5. **Associé « US Person »** ..... 23
6. **Modalités d'information** ..... 23

Chapitre V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SOCIETE ..... 25

1. **La Société** ..... 25
2. **Conseil de Surveillance** ..... 25
3. **Administration de la Société de Gestion** ..... 25
4. **Dépositaire** ..... 27
5. **Commissaire aux Comptes** ..... 27
6. **Expert Immobilier** ..... 27
7. **Information** ..... 27

RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION ..... 27

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS ..... 27


# AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de dix (10) ans ;
- Cet investissement présente un risque en perte de capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti ;
- Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité ;
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
    - Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et 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 lors de la cession, sur la durée du placement ;
    - De la durée du placement.
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale ;
- Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays et de leurs évolutions ;
- Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère ;
- Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

- Le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur de prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entrainer une perte en capital ;
- En cas de cession ou de retrait des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

# INTRODUCTION

La SCPI Linaclub (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») a été constituée le 3 septembre 2024 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable et dont la gestion a été statutairement confiée à AESTIAM, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF ») sous le numéro GP-14000024 à effet du 4 juin 2024 (ci-après la « Société de Gestion »). La Société de Gestion est désignée dans les statuts de la SCPI.

## 1. Renseignements sur les fondateurs

Le capital social initial de la SCPI est d'un million six cent deux mille quatre cent cinquante (1 602 450) euros, divisé en dix mille six cent quatre-vingt-trois (10 683) parts d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros, auquel s'ajoute la prime d'émission de trente (30) euros par part, répartie entre les associés fondateurs de la façon suivante :

| Nom et prénom ou dénomination sociale | Nombre de parts | Montant en capital | Montant versé (inc. prime d'émission) |
|---|---|---|---|
| JERPAUL | 111 | 16 650 | 19 980 |
| NEVICE INTERNATIONAL | 277 | 41 550 | 49 860 |
| SCM 21 | 555 | 83 250 | 99 900 |
| FARAGO | 500 | 75 000 | 90 000 |
| IRBIS GROUP | 278 | 41 700 | 50 040 |
| WINVEST | 390 | 58 500 | 70 200 |
| DANIEL COLLIGNON | 56 | 8 400 | 10 080 |
| FRED VIANAS | 11 | 1 650 | 1 980 |
| LOUIS DE VARAX | 11 | 1 650 | 1 980 |
| CVSL | 555 | 83 250 | 99 900 |
| LDB INVEST | 5 555 | 833 250 | 999 900 |
| DLPK | 1 388 | 208 200 | 249 840 |
| RS GESTION | 416 | 62 400 | 74 880 |
| PATRIMMOFI HOLDING | 277 | 41 550 | 49 860 |
| SARRO ET FILLES | 111 | 16 650 | 19 980 |
| PATRICK SARRO | 111 | 16 650 | 19 980 |
| ADRIEN LHERMITTE | 11 | 1 650 | 1 980 |
| PHILIPPE PARGUEY | 11 | 1 650 | 1 980 |
| LOIC KEREVER | 12 | 1 800 | 2 160 |
| ANTOINE LIMARE | 11 | 1 650 | 1 980 |
| THIERRY SEVOUMIANS | 25 | 3 750 | 4 500 |
| MANON MARTIN | 11 | 1 650 | 1 980 |
| **TOTAL** | **10 683** | **1 602 450** | **1 922 940** |

Les associés fondateurs (ci-après les « Fondateurs ») n'ont pas supporté de commission de souscription.

Conformément à l'article L214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts souscrites par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du Visa de l'AMF.

## 2. Objectif et politique d'investissement de la SCPI

La Société a pour objet, conformément à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier, l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

- d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (« VEFA ») ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction, etc.) ;
- de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R214-156 du Code Monétaire et Financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), les parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;
- dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
  - de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R214-156 du Code Monétaire et Financier ;
  - de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
  - de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ;
- céder des éléments de patrimoine 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 ;
- détenir des dépôts et des liquidités ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires (en ce notamment compris toutes sûretés réelles) à la conclusion des contrats relevant de son activité ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L211-1 III du Code Monétaire et Financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

La SCPI pourra céder les actifs détenus afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dans les conditions définies à l'article R214-157 3° du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI a pour objectif de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié dans l'ensemble de l'Europe : Union Européenne, Royaume-Uni, AELE (Norvège, Islande, Suisse, Liechtenstein). Le patrimoine de la SCPI est majoritairement constitué d'immobilier dit « alternatif » (hôtels, locaux d'activité, établissement de santé, résidences gérées, etc.).

Sur la base du marché actuel, l'objectif de taux de distribution est compris entre 6,5 % et 7,0 %. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

### a. Stratégie extra-financière

Dans le cadre de la gestion de la SCPI, la Société de Gestion prendra en compte des caractéristiques extra-financières portant sur les enjeux climatiques, la biodiversité, les enjeux sociaux et de gouvernance. À ce titre, des indicateurs de suivi de ces caractéristiques seront mis à disposition des investisseurs annuellement.

Dans le cadre de cette stratégie, les objectifs recherchés sont les suivants :

Objectif environnemental

La SCPI cherche à suivre la performance énergétique et carbone de ses actifs, et a pour objectif la réduction de la consommation d'eau et l'amélioration de la gestion des déchets sur site. La SCPI souhaite également valoriser les espaces végétalisés et préserver la biodiversité par l'intermédiaire d'infrastructures et d'actions in situ.

Objectif social

La SCPI s'engage pour la santé et le confort de ses usagers en valorisant les services mis à disposition au sein des actifs, et cherche à en améliorer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap. Enfin, la SCPI a pour objectif d'améliorer la mobilité de ses usagers par l'intermédiaire d'actions de promotion de la mobilité douce, et en assurant la plus grande proximité possible aux transports en commun.

Objectif de gouvernance

La SCPI s'engage pour améliorer la résilience de ses actifs face au changement climatique. Elle réalise une étude spécifique pour déterminer les risques climatiques qui menacent son activité, et cherche à mettre en œuvre des solutions pour les réduire. D'autre part, la SCPI a pour objectif l'implication des différentes parties prenantes à travers une démarche de sensibilisation aux enjeux ESG. Enfin, la SCPI a pour objectif de gérer durablement la chaîne d'approvisionnement à travers un critère d'évaluation sur l'engagement des prestataires immeuble à des clauses ESG.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

Dans le cadre de la stratégie d'investissement, seront pris également en compte, dans le processus décisionnel, des critères extra-financiers ESG tels que :

(i) L'impact sur l'environnement : l'énergie, le carbone, la consommation d'eau, la gestion des déchets, la biodiversité et les certifications du bâtiment ;

(ii) L'impact social : la mobilité, la santé et le confort des occupants ;

(iii) La gouvernance : la gestion de la chaîne d'approvisionnement, la résilience et la considération des locataires.

La méthodologie d'évaluation est détaillée dans le document « Méthodologie d'évaluation ESG » à destination des investisseurs. Une note finale est attribuée à chaque actif, calculée comme la pondération entre trois notes E, S et G. Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est systématiquement évalué en fonction du référentiel défini par la Société de Gestion. Les actifs immobiliers pour lesquels la note ESG finale est inférieure à la note ESG minimale feront l'objet de l'élaboration d'un plan d'amélioration à moyen terme (3 ans) qui devra permettre d'atteindre la note ESG minimale, ou d'augmenter la note finale d'au moins 20 points, augmentant ainsi significativement leur performance ESG. Pour les actifs immobiliers dont la note ESG finale est supérieure à la note ESG minimale, la SCPI s'engage à assurer a minima le maintien de la note ESG finale. Chaque actif sera évalué annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs fixés par la SCPI.

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance (ESG), qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement.

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « Règlement Disclosure »).

La SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au niveau du produit. L'intégration des incidences négatives en matière de durabilité issues de décisions d'investissement portant sur des actifs immobiliers requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas à ce jour utilisés pour la gestion de la SCPI.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Taxinomie » ou « Taxonomie »). La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

Des informations supplémentaires sur la démarche extra-financière de la SCPI peuvent être trouvées dans le document intitulé Annexe 2 « Caractéristiques environnementales et/ou sociales ».

### b. Politique d'endettement

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'AMF, 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.

La Société de Gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

La SCPI a été autorisée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 3 septembre 2024 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de 20 % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette limite pourra être revue annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

### c. Modification de la politique d'investissement

Conformément à l'article 422-194 du Règlement Général de l'AMF, toute modification substantielle de la politique d'investissement de la SCPI nécessitera de demander un visa de l'AMF qui doit être précédée une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI.

## 3. Capital Social

### a. Capital initial

Le capital initial de la SCPI s'élève à un million six cent deux mille quatre cent cinquante (1 602 450) euros et se divise en dix mille six cent quatre-vingt-trois (10 683) parts d'une valeur nominal unitaire de cent cinquante (150) euros. Il a été souscrit le 3 septembre 2024 par les Fondateurs, lesquels ont également versé une prime d'émission de trente (30) euros par part.

### b. Capital minimum

Conformément aux dispositions de l'article L214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

### c. Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à trois cent soixante-quinze millions (375 000 000) euros divisés en deux millions cinq cent mille (2 500 000) parts de cent cinquante (150) euros de valeur nominale chacune.

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Pour toute augmentation du capital social maximum statutaire supérieure à trois cent soixante-quinze millions (375 000 000) euros, l'accord du Conseil de Surveillance à l'unanimité est requis.

### d. Capital effectif et variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice ; soit le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la période précédente.

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence de diminuer le capital de sorte qu'il devienne inférieur à la plus élevée des limites suivantes :

- dix pour cent (10 %) du capital social statutaire maximum ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes : Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF à la suite à une décision prise lors d'une Assemblée Générale Ordinaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### e. Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- La possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

### f. Rétablissement de la variabilité

Les effets de la variabilité du capital pourront être rétablis sur décision de la Société de Gestion, après (i) consultation du Conseil de Surveillance, (ii) information préalable des associés, du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts en attente sur le registre des ordres du marché secondaire ;
- La fixation d'un prix de souscription qui s'inscrit dans la limite légale de plus ou moins dix pour cent (10 %) de la dernière valeur de reconstitution connue ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif ;
- La possibilité d'inscrire des ordres de retrait sur le registre des retraits.

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

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

## 4. Responsabilité des Associés

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers, de toutes obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L231-6 du Code de commerce.

## 5. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

**Risque de perte en capital :** la SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risque lié à la liquidité :** correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas le retrait ou la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit sur le marché primaire dans le cadre de la variabilité du capital ou sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

**Risque lié au marché immobilier** : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Des facteurs liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donné quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

- à la conjoncture économique, politique, financière, sanitaire

(Covid, etc.), nationale ou internationale ;

- à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;
- à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;
- à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;
- à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, en France ou dans les autres juridictions de situation des immeubles.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et 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 lors de la cession, sur la durée du placement.

**Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées :** les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire :** le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

**Risques liés à l'endettement :** 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 les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risque de contrepartie :** correspond au risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entrainer une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

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

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

**Risque en matière de durabilité :** se définit comme un événement ou situation dans le domaine Environnemental, Social ou de la Gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entrainer une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilités suivants :

- Risques environnementaux : la Société de Gestion prend notamment en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement, les risques physiques liés au changement climatique
- Risques sociaux : la Société de Gestion prend notamment en compte les risques liés à l'accessibilité du bâtiment, à la sécurité des occupants,
- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion prend spécifique en compte les risques liés à l'éthique des affaires et l'engagement de l'entreprise sur les sujets RSE.

La classification applicable à la SCPI et telle qu'arrêtée par la Société de Gestion est l'article 8 qui ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'a pas un objectif d'investissement durable.

**Risque de conflits d'intérêts :** La Société de Gestion est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles situations se produisent. La Société de Gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

## 6. Procédure d'évaluation de la SCPI

La réglementation prévoit que la Société de Gestion doit faire appel à des experts externes en évaluation dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers.

Les modalités de sélection des experts externes en évaluation et l'organisation mise en place permettent à la Société de Gestion de disposer d'une capacité d'appréciation autonome et des informations nécessaires à la validation de la valeur liquidative des actifs gérés, ainsi que des moyens de contrôler la prestation fournie et le respect des engagements pris par les experts externes en évaluation, s'agissant notamment de leur indépendance et leurs éventuelles autres activités.

Il est important de noter cependant que la valorisation reste sous l'entière responsabilité de la Société de Gestion et qu'elle sera réalisée semestriellement. Les trois valeurs représentatives de la SCPI fixées par la réglementation sont la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

**Valeur comptable :** comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives détenues directement ou indirectement y sont comptabilisées à leur coût historique.

**Valeur de réalisation :** correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect arrêtée selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs.

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente, au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute titre d'occupation ;
- la valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières et la qualité du ou des occupants

La valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif où la valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail, soit par une moyenne de ces différentes méthodes. Elle correspond donc au loyer de marché qui est supposé pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une

catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.)

La valeur vénale des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L214-24-15 du Code Monétaire et Financier et l'article 421-28 du Règlement Général de l'AMF dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par la Société de Gestion par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'AMF.

Les parts de sociétés détenues par la SCPI sont évaluées selon la méthode de l'Actif Net Réévalué (ANR) à savoir :

- Evaluation des actifs immobiliers et droits réels à la valeur de marché. Les actifs détenus indirectement via des sociétés intermédiaires sont évalués selon la méthodologie exposée ci-dessus et sont pris en compte dans le calcul en substitution de la valeur comptable des actifs immobiliers ;
- Evaluation des autres actifs et passifs du bail de la société à la valeur comptable.

La valeur nette des autres actifs est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes et concernent :

- Des placements financiers, principalement des comptes à terme, en titres de créances négociables, des certificats de dépôt négociables, des OPCVM monétaires et des obligations. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion ;
- Augmentés des autres actifs réalisables ;
- Diminués des dettes à court et moyen terme.

**Valeur de reconstitution :** est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisitions des immeubles et commission de souscription).

## 7. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris à des fins d'investissement

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

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions, sous réserve cependant :

- de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous ;
- des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers ; et
- 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 Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliquées en France selon la loi française en vigueur.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif, juridique et environnemental. Cet audit sera effectué par la Société de Gestion avec le concours des conseils externes de la Société.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié. En cas d'acquisition de société, celle-ci donnera lieu à la signature d'un acte sous signature privée.

Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriétaire et de bailleur, la Société supporte la responsabilité contractuelle attachée à de telles qualités.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement, soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

# Chapitre I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1. Composition du dossier de souscription remis à tout souscripteur

Le dossier de souscription remis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- La note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF actualisée le cas échéant, rédigée en caractère facilement lisibles ;
- Les statuts en cours de validité de la SCPI ;
- Le bulletin de souscription ;
- Le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de souscription ;
- Le rapport annuel du dernier exercice ;
- Le Document d'Informations Clés (DIC) issu du règlement européen « PRIIPS » ;
- Le formulaire d'auto-certification FATCA-CRS.

Un exemplaire papier des documents ci-dessus est fourni gratuitement aux investisseurs qui en font la demande.

## 2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des documents et versements qui y sont demandés. Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription, par prélèvement, virement ou par chèque sur le compte bancaire de la SCPI.

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

## 3. Parts sociales

### a. Valeur nominale

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante (150) euros.

### b. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société. Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des associés.

Sur décision de la Société de Gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée.

Les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

## 4. Minimum de parts à souscrire

Minimum de souscription pour tout nouvel associé : dix (10) parts

Minimum de souscription ultérieure pour tout associé existant : une (1) part.

## 5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements seront adressés par courrier à :

AESTIAM

Service Relations Clients

37 rue Edouard Vaillant

37000 TOURS

## 6. Jouissance des parts

Les parts souscrites avant la fin d'un mois donné porteront jouissance à compter du 1er jour du 5ème mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été enregistré.

## 7. Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion arrête à la clôture de chaque exercice dans un état annexe au rapport de gestion les différentes suivantes de la SCPI :

- La valeur comptable ;
- La valeur de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs ;
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société (frais d'acquisitions d'immeubles et des titres de sociétés, commission de souscription, etc.).

Ces valeurs sont également arrêtées à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Conformément à l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être notifié et justifié sans délai à l'AMF.

## 8. Détail des conditions de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, augmentée de la prime d'émission.

La prime d'émission est destinée à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers et la commission de souscription et à préserver par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

### a. Prix de souscription d'une part

À compter du 1er novembre 2024, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

Valeur nominale : 150,00 €

Prime d'émission : 50,00 €

Soit un prix de souscription d'une part : 200,00 €

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;

- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription.

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, une commission de souscription de 9 % HT du prix de souscription prélevée sur la prime d'émission (soit 10,80 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur), soit un montant HT de 18 euros et un montant TTC de 21,60 euros.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

## 9. Garantie bancaire

Conformément à l'article L214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital maximal statutaire, initialement fixé à huit millions deux cent cinquante mille (8 250 000) euros, devait être souscrit par le public à concurrence de quinze (15 %) pour cent au moins, soit un million deux cent trente-sept mille cinq cents (1 237 500) euros dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture de la souscription.

Cette obligation a été respectée et la garantie bancaire correspondante, délivrée par la Banque Palatine et approuvée par l'AMF, a été levée en novembre 2024.

## 10. Traitement équitable

Il n'y a pas de distinction entre les associés, l'ensemble des associés bénéficiant d'un traitement équitable.

La Société de Gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SCPI, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la règlementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

## 11. Agrément

Une souscription par un non associé de la Société n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Le dépôt de la souscription par le souscripteur ou son mandataire accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut demande d'agrément. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie par son refus dans les deux (2) mois qui suivent la réception de la demande d'agrément.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est-à-dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Persons » selon la définition de la réglementation européenne.

En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securites Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Persons » selon la définition de la réglementation européenne.

Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

Dans le cadre de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêts dans les dix (10) jours ouvrés de la décision de la Société de Gestion ou, en cas de défaut de réponse dans les dix (10) jours ouvrés suivant l'expiration du délai de deux (2) mois.

# Chapitre II : MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- Formuler une demande de retrait, auprès de la Société de Gestion, en vue d'obtenir le remboursement de ses parts
    - La demande de retrait ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser.
    - Dans l'hypothèse où les demandes de retrait ne seraient pas compensées, la Société de Gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où un fonds remboursement aurait été créé et doté, selon les modalités et conditions décrites ci-dessous.
- La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

Par exception, dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement et qu'il serait décidé de suspendre les retraits et de mettre en place un marché secondaire en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, les associés auront la possibilité de céder leurs parts par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion au siège de la SCPI.

La Société de Gestion ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

## 1. Dispositions relatives au retrait

### a. Principe de retrait compensé

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

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé ne peut donc obtenir le remboursement de ses parts qu'à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente et inscrites dans le registre des retraits.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

### b. Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (le formulaire de retrait, une copie recto-verso de la pièce d'identité du demandeur, un RIB comportant les codes BIC et IBAN).

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

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

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées ;
- le montant total du retrait (le nombre de parts x le prix de retrait).

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la réalisation effective de la demande de retrait.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois précédant la réalisation effective de la demande de retrait.

Par exemple, l'associé dont la demande de retrait est effective au cours du mois de février cesse de bénéficier des revenus à compter du 31 janvier.

### c. Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur à la date de retrait (en ce compris la prime d'émission), diminué du montant correspondant à la commission de souscription.

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

L'associé se retirant perçoit 182,00 euros par part, soit :

- Prix de souscription : 200,00 euros par part
- Commission de souscription : 18,00 euros par part
- Prix de retrait : 182,00 euros par part

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans, une commission acquise à la SCPI de 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) du montant remboursé. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait. Ces frais sont applicables même en cas de retrait partiel.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L100 du code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») dans les conditions visées à l'article 422-219 du Règlement Général de l'AMF au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

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

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement au moyen du fonds de remboursement, le cas échéant, ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10

%, sauf autorisation de l'AMF.

### d. Publication des retraits

Le nombre et le montant des retraits sont indiqués sur les bulletins d'information.

### e. Blocage des retraits

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### f. Faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, s'il elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale.

Les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

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.

## 2. Cession des parts sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré)

### a. Dispositions générales

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre un associé et un tiers, est considérée comme une cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre ;
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la Société de Gestion, sauf pour les cas particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil. Si à l'expiration d'un délai de deux (2) mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant à la date du Visa apposé à la note d'information, sous réserve de minima légaux) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin d'information.

Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, ainsi que la justification du paiement au trésor public des droits d'enregistrement. A réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Un droit fixe de deux cents (200) euros HT (soit 240 euros TTC au taux de TVA en vigueur à la dernière mise à jour de la présente note) quel que soit le nombre de parts cédées, est perçu par la Société de Gestion pour frais de constitution de dossier.

### b. Pièces à retourner à la SCPI

Pour toute transcription de transfert sur le registre des associés, les certificats nominatifs doivent être restitués à la SCPI. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre des parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

Le ou les acomptes sur les dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

## 3. Cession effectuée sur le marché secondaire

En cas d'ouverture du marché secondaire, l'associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI) ne fonctionnera qu'en cas de suspension de la variabilité du capital dans les conditions prévues dans les Statuts ou en cas de blocage des retraits dans les conditions prévues au II de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

### a. Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article R422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze (12) mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts.

### b. Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 20 de chaque mois à 12h.

Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu. Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent.

En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin d'information et du site internet (www.aestiam.com).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

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

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur le site internet de la Société de Gestion (www.aestiam.com), à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs.

### c. Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par virement au vendeur dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la transaction.

### d. Jouissance des parts

Les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit au dernier jour du mois précédent la cession. L'acheteur a droit aux revenus le premier jour du mois de l'achat des parts.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

### e. Transmission des ordres d'achat et de vente

Pour les vendeurs

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre de vente précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres de vente doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto-verso de la carte nationale d'identité du ou des signataires, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Pour les acheteurs

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre d'achat précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres d'achat doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné du règlement.

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement aux taux en vigueur (5 % selon l'article 726 du Code Général des Impôts) et la commission de cession de 5 % HT (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) sur la valeur de marché.

La Société de Gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

### f. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

Dans tous les cas, la Société de Gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

### g. Blocage du marché secondaire

Lorsque la Société de Gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe l'AMF sans délai.

Dans les deux (2) 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 mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L214 -114 du Code Monétaire et Financier.

# Chapitre III : FRAIS

## 1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

La SCPI supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens ;
- les frais et honoraires de prestataires externes de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- les frais de due diligence des immeubles acquis ou des opérations abandonnées ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux (*property management*)
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais afférents à la constitution de la SCPI (y inclus les honoraires des conseils) : préparation des statuts, note d'information, bulletins de souscription, émission des plaquettes et attestations de propriété des parts, frais de greffe et d'enregistrement ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de tenue de comptabilité et de secrétariat juridique ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société ;
- les cotisations aux organes de place (redevance AMF et cotisation ASPIM) ;
- les frais liés à la labellisation de la SCPI ou des immeubles.

## 2. Rémunération de la Société de Gestion

Les commissions inclus les éventuelles rétrocessions versées à des intermédiaires de la distribution de la SCPI. Ces rétrocessions sont généralement calculées comme un pourcentage desdites commissions. La Société de Gestion a mis en place un dispositif afin de s'assurer du respect du principe de traitement équitable des porteurs. Il est rappelé que les rétrocessions versées à des intermédiaires pour la commercialisation de la SCPI ne sont pas considérées comme des traitements préférentiels.

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

### a. Commission de souscription

Une commission de souscription versé par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9 % HT (soit 10,80 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) du prix de souscription des parts.

### b. Commission de cession de parts

En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 200 € HT (soit 240 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5 % HT (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) sur la valeur de marché, est prise en charge par l'acquéreur.

En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision, etc.), des frais de transfert d'un montant de 200 € HT (soit 240 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) par transfert.

### c. Commission de gestion

La Société de Gestion est chargée de l'administration de la SCPI, de la tenue du registre des associés, de leur information régulière, de la préparation et de la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que de la distribution des revenus. Pour ce service, elle perçoit une commission de gestion qui est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

La commission de gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

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

associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

### d. Commission d'investissement et d'arbitrage des actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 3 % HT (soit 3,60 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé.
Cette commission sera payable après signature des actes d'acquisition ou de vente. Et pourra être prélevées sur la réserve de plus-values sur cession d'actifs immobiliers.

### e. Commission de suivi et de pilotage des travaux

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera de 3 % HT maximum (soit 3,60 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

### f. Autres frais

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

### g. Informations sur les frais

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la SCPI de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion.

Il est précisé, en tant que de besoin, que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

# Chapitre IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

## 1. Régime des Assemblée Générales

### a. Admission

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

Conformément à l'article 11 des statuts, en cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées. L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propriétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

### b. Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion. À défaut, elle peut être convoquée :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième (10ème) du capital social ;
- par le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués par avis inséré au BALO et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la Société de Gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

### c. Délai de convocation

Le délai entre la date d'insertion et l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

### d. Information des associés et ordre du jour

Conformément aux dispositions du R214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion ;
- Le ou les rapport(s) du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapport(s) du Commissaire aux Comptes ;
- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique : Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

### e. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R214-138, R 214-143 et R214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit.
Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.
Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours à la voie postale.

### f. Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour

Un ou plusieurs associés représentant au moins cinq pour cent (5 %) du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique conformément à l'article R214- 138, II, du Code Monétaire et Financier, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760 000) euros, en application de l'article R214-138 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4,00 % pour les sept cent soixante mille premiers euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- 0,50 % pour le surplus du capital.

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.

### g. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.
Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la Société ne peut être antérieure de plus de trois (3) jours à la date de réunion de l'Assemblée.
Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.
Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

### h. Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois

à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

### i. Majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.
Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

## 2. Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien

### a. Répartition des bénéfices

Les produits nets de la Société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux y compris la rémunération allouée à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L123-13 du Code de Commerce, diminué, s'il y a lieu, des pertes antérieures et augmenté, s'il y a lieu, des reports bénéficiaires. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en 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.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin, de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

### b. Provision pour gros entretien

Les dépenses de gros entretien ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années.

La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions, le cas échéant.

## 3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

### a. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

### b. Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. En vertu des dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du Règlement Général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- Le numéro du BALO dans lequel est parue la notice ;
- La dénomination sociale de la SCPI ;
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement) et de ses actualisations le cas échéant.

## 4. Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toute modification législative, règlementaire, jurisprudentielle, et administrative ultérieure.

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 les modalités d'imposition des plus-values et revenus éventuels peuvent dépendre en particulier de leur situation fiscale propre et du lieu de leur domicile fiscal. Les investisseurs sont donc invités à consulter un conseil fiscal en vue d'obtenir une assistance fiscale complète sur les modalités d'imposition des revenus et plus-values attachés à leur investissement.

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier au-delà des frontières françaises, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère.

### a. Revenus

Les revenus de la SCPI sont principalement composés de revenus locatifs auxquels s'ajoutent éventuellement les revenus financiers issus du placement des capitaux en attente d'investissement.

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

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

- **Revenus de source française**

A hauteur de leur part de bénéfices sociaux, les associés de la SCPI sont

assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et le cas échéant, des revenus de capitaux mobiliers.

Associés domiciliés fiscalement en France

**Revenus fonciers**

Il convient de distinguer, d'une part, le régime réel qui prend en compte le revenu net, égal à la différence entre les revenus imposables et les dépenses déductibles, et d'autre part le régime du micro foncier où la base de l'imposition est exclusivement fonction du montant des revenus bruts perçus.

**Régime réel de droit commun**

La SCPI détermine, pour chaque part, le revenu foncier net imposable. Le revenu imposable n'est pas égal au revenu distribué en raison de la distorsion comptable et fiscale visée ci-dessus. Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

Du point de vue fiscal, le revenu net annuel est égal à la différence entre les revenus bruts encaissés et les dépenses déductibles effectivement payées. Le revenu imposable est donc calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, sous déduction des charges autorisées.

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les dépenses déductibles est négative) de la SCPI s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Si le revenu net foncier global est positif, il s'ajoute aux revenus des autres catégories dont le contribuable a pu disposer, et est ainsi soumis à l'impôt progressif sur le revenu (taux marginal d'imposition de 45 %). Il supporte en outre, des prélèvements sociaux de 17,20 % (taux en vigueur à la mise jour de la présente note). S'il est constaté un déficit foncier, celui-ci est déductible du revenu global dans certaines conditions.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où les parts de SCPI sont conservées durant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

**Régime du micro-foncier**

Les revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent être soumis au régime du micro-foncier dès lors que (i) l'associé perçoit d'autres revenus fonciers de propriétés urbaines ou rurales détenues directement, et (ii) le montant annuel des revenus fonciers bruts n'excède pas quinze mille (15 000) euros.

Un associé de SCPI qui cesserait, dans le courant de l'année, de percevoir des revenus d'immeubles détenus en direct, ne pourrait pas bénéficier du régime du micro-foncier. Il relèverait du régime réel d'imposition.

**Revenus financiers**

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est soumise à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,20 %, soit une imposition forfaitaire globale de 30 %.

Le contribuable peut toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition de ses revenus financiers au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances du contribuable entrant dans le champ d'application du PFU.

Associés non domiciliés fiscalement en France

**Revenus fonciers**

Les associés non domiciliés fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source française. Le montant des revenus nets fonciers imposables indiqué par la Société de Gestion, est porté dans la déclaration annuelle de revenus souscrite en France. Il est soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, selon le barème progressif.

Conformément aux dispositions de l'article 197 A du CGI, et sous réserve des conventions fiscales internationales applicables, le taux d'imposition en France des revenus perçus par des personnes physiques non-domiciliées fiscalement en France est de 20 % jusqu'à un seuil de vingt-sept mille cinq cent dix-neuf (27 519) euros de revenu net imposable et de 30 % au-delà.

Pour les revenus ayant leur source dans les départements d'outre-mer, le taux minimum s'élève à 14,40 % et à 20 % au-delà de vingt-sept mille cinq cent dix-neuf (27 519) euros.

À compter de l'imposition des revenus fonciers perçus en 2018, les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France et qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Économique Européen ou en Suisse, sont exonérés d'une partie des prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée – CSG – et Contribution au Remboursement de la Dette Sociale – CRDS). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,50 %. Les associés, qui ne remplissent pas les conditions d'affiliation visées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 %.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

**Revenus financiers**

Les revenus financiers perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France sont, en principe, exclusivement imposables dans l'État de résidence des associés. Ces associés ne supportent ainsi aucune imposition en France à raison de ces revenus.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

- **Revenus de source étrangère**

Associés domiciliés fiscalement en France

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

Ainsi :

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

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

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

Associés non-domiciliés fiscalement en France

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

de résidence.

**Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés**

- **Revenus de source française**

**Associés domiciliés fiscalement en France**
La quote-part des résultats sociaux revenant aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée selon les règles fixées aux articles 38 et 39 du CGI, applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés, dont le taux est compris entre 15 % et 25 %.

**Associés non-domiciliés fiscalement en France**
L'associé d'une société de personnes française, non domicilié fiscalement en France, est imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la Société.

Pour les sociétés étrangères détenant des parts de SCPI, les revenus perçus de la SCPI sont, en principe, soumis à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non résidente, selon les mêmes modalités que les associés résidents.

Ces sociétés sont ainsi tenues de déposer, chaque année, une déclaration de résultats mentionnant leur quote-part de revenus imposable en France.

- **Revenus de source étrangère**

**Associés domiciliés fiscalement en France**
Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangères sont imposables dans l'État de situation de l'immeuble.

Ils ne sont pas retenus pour la détermination du résultat fiscal français des associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. Les revenus correspondants sont ainsi déduits de manière extra-comptablement (sur le feuillet n° 2058-A de la liasse fiscale).

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

### b. Plus-value

Les associés de la SCPI peuvent être redevables d'un impôt en France sur les plus-values immobilières réalisées (i) lors de la cession d'un immeuble par la SCPI et/ou (ii) lors de la cession ou du rachat de leurs parts.

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

- **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France**

**Associés domiciliés fiscalement en France**
Les principales caractéristiques du régime d'imposition des plus-values, sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés translucides fiscalement (relevant des dispositions de l'article 8 du CGI) ;
- les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 %, majoré des prélèvements sociaux de 17,2 % (représentant un taux d'imposition de 36,2 %) ;
- l'assiette des plus-values imposables est réduite d'un abattement pour « durée de possession ». Depuis le 1er septembre 2013, le taux et la cadence des abattements diffèrent pour les besoins de la détermination de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5ème année et jusqu'à la 21ème (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22ème année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème pour les seuls prélèvements sociaux. Il en résulte que les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans, et des prélèvements sociaux à l'issue d'un délai de 30 ans. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux ;
- Depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède cinquante mille (50 000) euros. Au-delà de ce montant, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème dont le taux est fonction du montant de la plus-value et varie de 2 % à 6 %. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour « durée de détention ». Les plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont soumises à cette taxe. Le seuil d'imposition de cinquante mille (50 000) euros s'apprécie au niveau de l'ensemble des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu ;
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas quinze mille (15 000) euros. L'exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

Les plus-values de cessions de parts doivent être déterminées conformément aux règles définies par la jurisprudence Quemener (CE, 16/02/2000 n°133296). Ainsi, pour les besoins de la détermination de la plus-value de cession imposable, le prix d'acquisition des parts est (i) majoré, d'une part, de la quote-part des bénéfices de la société ou du groupement revenant à l'associé qui a été ajoutée aux résultats imposés de celui-ci antérieurement à la cession et, d'autre part, des pertes afférentes à des entreprises exploitées en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler, et (ii) minoré d'une part des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

La déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués dans le mois de la cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de la SCPI.

**Associés non-domiciliés fiscalement en France**
Les plus-values immobilières imposables réalisées par les associés non-domiciliés fiscalement en France sont déterminées de la même manière que pour les associés domiciliés fiscalement en France.

Ils sont redevables d'un prélèvement de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu, ainsi que, le cas échéant, d'un prélèvement au titre de la taxe sur les plus-values immobilières supérieures à cinquante mille (50 000) euros. Le paiement est effectué en même temps que le dépôt de la déclaration de plus-value, soit dans le mois de la cession, et est libératoire de l'impôt sur le revenu.

À compter de l'imposition de plus-values immobilières réalisées en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Économique Européen ou en Suisse sont exonérés de CSG et de CRDS en France. Les plus-values demeurent, cependant, soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas ces conditions d'affiliation, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Les associés domiciliés ou établis dans un État non-partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou dans un État partie à cet accord et

n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à cent cinquante mille (150 000) euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de trente (30) ans.

- **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger**

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

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

**Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés**

- **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France**

**Associés domiciliés fiscalement en France**
Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Cette quote-part est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés.

**Associés non-domiciliés fiscalement en France**
Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés. L'impôt sur les sociétés fait l'objet d'un prélèvement non libératoire lors du dépôt de la déclaration de plus-values dans le mois de la cession.

Les associés personnes morales non-résidentes domiciliés ou établis dans un État non partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou dans un État partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à cent cinquante mille (150 000) euros.

- **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger**

**Associés domiciliés fiscalement en France**
Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'État de situation de l'immeuble. En fonction des États concernés, les plus-values sont (i) exonérées d'impôt en France, ou (ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

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

### c. Imposition sur la Fortune Immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est applicable aux personnes physiques qui, au 1er janvier de l'année d'imposition détiennent des actifs immobiliers dont la valeur est supérieure à un million trois cent mille (1 300 000) euros (seuil en vigueur au 1er janvier 2024). La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année, de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au contribuable ainsi que des parts ou actions de sociétés leur appartenant, à hauteur de la fraction représentative de biens ou de droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être le cas échéant déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la Société de Gestion, dans le bulletin d'information (valeur IFI).

## 5. Associé « US Person »

En vertu de la loi US Securities Act 1933 et de l'entrée en vigueur de la loi FATCA apporte des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements à des « US Persons ».
Le terme « US Person » comprend notamment :

- Tout citoyen des États-Unis y compris une personne née aux Etats-Unis mais résidant dans un autre pays et qui n'a pas renoncé à la citoyenneté américaine,
- Tout résidant légal des États-Unis, quelle que soit sa nationalité, notamment :
  - quiconque est considéré comme résident fiscal aux Etats-Unis aux termes de la loi fédérale américaine,
  - quiconque est considéré comme résident fiscal aux termes de la loi de cet État américain.
- Toute personne titulaire d'une carte de séjour permanent (carte verte) aux Etats-Unis ou résidant de façon permanente aux Etats-Unis ou y ayant passé une période suffisamment longue au cours des trois dernières années (i.e 183 jours sous réserve du respect de certaines conditions),
- Les Sociétés américaines, les partenariats américains et trusts américains.

Cette réglementation amène la Société de Gestion de la SCPI à ne pas accepter de souscription de parts émanant de personnes qualifiées d'US Persons.

## 6. Modalités d'information

**Le Rapport Annuel**
L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la Société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes est réuni dans un seul document appelé Rapport Annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative, de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges, du résultat de la situation de patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble.

Le Rapport Annuel est fourni aux associés et aux futurs associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF ou sur le site internet de la Société de Gestion (www.aestiam.com).

Un exemplaire papier est fourni gratuitement à l'associé ou au futur associé qui en fait la demande.

**Les bulletins d'informations**
Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information sur un support durable (au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF) ou mis à la disposition sur le site internet de la Société de Gestion (www.aestiam.com), faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

La Société de Gestion se laisse la possibilité de communiquer ces informations à fréquence trimestrielle.

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du rapport annuel et/ou bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

# Chapitre V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SOCIETE

## 1. La Société

**Dénomination sociale :** Linaclub
**Nationalité :** Française
**Siège social :** 90 rue de Miromesnil PARIS (75 008)
**Forme juridique :** Société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.
**Lieu de dépôt des statuts :** Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
**Numéro RCS :** 933 176 570
**Durée de la société :** 99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée prévus aux statuts.
**Objet social :**

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location ;
- l'acquisition de meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite).

**Exercice social :** L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
**Capital initial :** 1 602 450 €
**Capital maximal statutaire :** 375 000 000 €

## 2. Conseil de Surveillance

**Attributions**
Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis que les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

**Nombre de membres**
Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus.

**Durée de leur mandat**
Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont toujours rééligibles.

**Composition du Conseil à la date de délivrance du Visa de l'AMF**
Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été élus parmi les Fondateurs. Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2027.

- FARAGO, représentée par Monsieur Cédric GENET
- WINVEST, représentée par Monsieur Emmanuel MAILLET
- Monsieur Daniel COLLIGNON
- Monsieur Fred VIANAS
- CVSL, représentée par Madame Stéphanie LACROIX
- DLPK, représentée par Monsieur Vincent DUBOIS
- RS Gestion, représentée par Monsieur Rodolphe SOBRAL
- SARRO ET FILLES, représentée par Monsieur Patrick SARRO
- Monsieur Adrien LHERMITTE

**Renouvellement, candidatures, désignation**
Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les Fondateurs.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin l'information.

Les candidats doivent respecter l'ensemble des critères indiqués à l'article 21 des statuts.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée de trois (3) ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux Assemblées Générales Ordinaires consécutives.

La liste des candidats est présentée dans une résolution, les candidats élus étant ceux ayant obtenus le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

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 ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF.

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de Surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables.

## 3. Administration de la Société de Gestion

**Dénomination :** La Gérance de la SCPI est assurée statutairement par la société AESTIAM.
**Siège social :** 90 rue de Miromesnil - PARIS (75008)
**Nationalité :** Française
**Forme juridique :** Société par Actions Simplifiées
**Numéro RCS. :** Paris 642.037.162
**Objet social :** Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers
**Capital social :** 400 000 €
**Répartition du capital :**

- Pierre Gestion Holding (100 %) - Participation de BlackFin Financial Services Funds II

**Conseil de Surveillance :**

- Président du Conseil : M. Paul MIZRAHI
- Mme Sabine MATTHIS
- M. Daniel COHEN-SABBAN

**Direction de la Société :**

- **Président :** Monsieur Laurent LE

**Numéro et date d'agrément délivré par l'AMF :** Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 4 juin 2024.
**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.

**Responsabilité :** afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de la responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la Société, la Société de Gestion dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle, conformément aux dispositions de l'article 317-2 paragraphe IV du Règlement Général de l'AMF.
La Société de Gestion n'a mis en place aucune fonction de gestion déléguée.

### 4. Dépositaire

La Société de Gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située sis ai 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge comme dépositaire en application des dispositions des articles L214-24- 4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Le dépositaire a pour mission de veiller au suivi adéquat des flux de liquidité de la SCPI et d'assurer la garde des actifs (tenue de position) des actifs immobiliers de la SCPI. Son mandat est à durée indéterminée. Il exerce sa mission conformément aux dispositions des articles L214-24-3 à L214- 24-12 et D214-32-4-2 du Code Monétaire et Financier et des articles 323-23 à 323-42 du Règlement Général de l'AMF.

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

Le dépositaire n'a mis en place aucune fonction de garde déléguée.

### 5. Commissaire aux Comptes

**REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE**
7 rue Ernest Cresson
75014 Paris

Élu lors de l'Assemblée Générale du 3 septembre 2024 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2029, mandat renouvelable en juin 2030.

Le Commissaire aux Comptes a essentiellement la charge de certifier les comptes de la SCPI et d'attester de l'exactitude de l'information périodique publiée. Il établit un rapport et, s'il y a lieu, un rapport spécial sur les conventions réglementées, qui sont portés à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel qui leur est transmis. Sa mission est définie par les dispositions des articles L214-110 et R214-151 du Code Monétaire et Financier.

### 6. Expert Immobilier

**BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**
50 cours de l'Ile Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Élu lors de l'Assemblée Générale du 3 septembre 2024 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2028, mandat renouvelable en juin 2029.

L'expert externe en évaluation évalue et actualise chaque année la valeur vénale de chaque immeuble. Il effectue une expertise de tous les immeubles tous les cinq (5) ans. L'expert immobilier exerce sa mission conformément aux dispositions des articles 422-234 à 422-236 du Règlement Général de l'AMF.

### 7. Information

Monsieur Benjamin BERNARDET est responsable de l'information des associés.
Adresse : 37 rue Edouard Vaillant 37000 TOURS.
Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16
Site internet : www.aestiam.com

## RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Personne assumant la responsabilité de la note d'information :
**Monsieur Laurent LE**
Président d'AESTIAM

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L411-3 9°, L 214-86 du Code Monétaire et Financier et 422-192 du Règlement général de l'AMF, l'AMF a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 24-14 en date du 20 août 2024.

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.

Aestiam
L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

SCPI linaclub

**LINACLUB**
**Société Civile de Placement Immobilier à capital variable**
**Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS**
**933 176 570 RCS PARIS**