

ACTIVIMMO

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour le 27 avril 2026

Visa de l'Autorité des marchés financiers
SCPI n°19-14 du 26 juillet 2019
portant sur la note d'information

Immatriculation au RCS Paris sous le n°853 533 594
Siège social : 4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris

TABLES DES MATIÈRES

PARTIE I : HISTORIQUE DES ACTUALISATIONS DE LA NOTE D'INFORMATION	4
PARTIE II : NOTE D'INFORMATION EN VIGUEUR	5
AVERTISSEMENT	5
INTRODUCTION	7
1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ	7
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI	10
3. PROCÉDURE PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATÉGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	12
4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	12
5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES	12
6. ÉVALUATION	14
7. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ À DES FINS D'INVESTISSEMENT	15
8. CAPITAL	15
CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS	18
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	18
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	18
3. PARTS SOCIALES	18
4. NOMBRE MINIMAL DE PARTS À SOUSCRIRE	18
5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	19
6. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS	19
7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION	19
8. GARANTIE BANCAIRE	20
9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES US PERSONS	21
10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA	21
11. AUTRES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES	21
12. TRAITEMENT ÉQUITABLE	21
CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE	22
1. RETRAIT DES ASSOCIÉS	22
2. CESSIONS DE GRÉ À GRÉ	24
3. CESSION VIA LE MARCHÉ SECONDAIRE	25
4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS	27

CHAPITRE 3 – FRAIS	29
1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION	29
2. COMMISSION DE GESTION	29
3. COMMISSION SUR MUTATION DES PARTS	29
4. COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS	30
5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER	30
CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....	31
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES	31
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	33
3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES.....	33
4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ	34
5. RÉGIME FISCAL	34
6. MODALITÉS D'INFORMATION	41
CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI.....	43
1. LA SCPI	43
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	45
3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE.....	46
4. LE DÉPOSITAIRE	47
5. COMMISSAIRE AUX COMPTES	47
6. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION.....	47
7. INFORMATION.....	48

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

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

1. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 27 avril 2026

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

2. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 3 septembre 2025

1. Aménagement des dispositions relatives aux distributions des sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ;
2. Maintien des droits des porteurs relativement au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs ».

3. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 27 avril 2023

1. Augmentation du montant du capital social maximum à 2 000 000 000 euros.

4. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022

1. Augmentation du montant du capital social maximum à 1 000 000 000 euros ;
2. Aménagement des modalités d'accès aux assemblées générales de la Société afin de permettre aux associés d'assister aux réunions par voie de télétransmission ;
3. Modification relative au maintien du montant unitaire de report à nouveau.

5. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 15 janvier 2021

1. Augmentation du montant du capital social maximum à 500 000 000 euros.

6. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 29 juin 2020

1. Augmentation du montant du capital social maximum à 75 000 000 euros.

7. Actualisation de la note d'information issue de l'Assemblée Générale du 10 décembre 2019

1. Augmentation du montant du capital social maximum à 19 200 000 euros.

PARTIE II : Note d'information en vigueur

AVERTISSEMENT

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

OBSERVATIONS IMPORTANTES

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

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

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

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

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

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI assurera le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire.

Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus par la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment d'une inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

En cas de recours du souscripteur à l'emprunt pour financer sa souscription de parts

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

Information sur les modalités de sortie des investissements dans la SCPI

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

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

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

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

La SCPI ACTIVIMMO a été fondée le 24 juin 2019 et est gérée par ALDERAN, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF en 2017.

Lors de sa constitution, la SCPI réunissait 91 associés et son capital social s'élevait à un million quatre cent quarante-neuf mille cinq cents euros (1.449.500€), réparti comme suit :

Associés	Nombre de parts souscrites	Montant versé (prime d'émission incluse)
M. Pierre Andregnette	19	10 374
M. Aurélien Antonet	10	5 460
M. Olivier Assailit	55	30 030
Mme Patricia Attwood	37	20 202
M. Gilles Badoil	20	10 920
Société Baratte PhiThéo	37	20 202
Société IMMPB	37	20 202
M. Philippe Baratte	37	20 202
Mme Estelle Barlot	50	27 300
M. Vincent Barlot	50	27 300
Société Barel	20	10 920
M. François Beau	20	10 920
M. Christophe Berthelot	10	5 460
M. Jean-Côme Biscay	10	5 460
Société SCI AAAZ	40	21 840
M. Guilhem Blanqué	18	9 828
Mme Marie-Claire Bonmati	27	14 742
Mme Olivia Bourgeon	92	50 232
M. Thomas Bourgeon	15	8 190
M. Christian Bouthié	40	21 840
Société PBI Pascal Breuil Immobilier	20	10 920
M. Jean-Luc Bronsart	20	10 920
M. Michel Buchon	30	16 380
M. Louis Camus	10	5 460
M. Stéphane Cantin	15	8 190
M. Michel Cattin	26	14 196
M. Sébastien Chabanel	10	5 460
Société SOFIPAR GORON	100	54 600

M. Gérard Collet	10	5 460
M. Patrick Coulombeau	20	10 920
M. Arnaud Dauchez	183	99 918
Mme Iseut de Bonnafos	18	9 828
M. Géraud de Bonnafos	10	5 460
M. Paul de Causans	36	19 656
M. Victor de Causans	36	19 656
Mme Adèle de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
Mme Zoé de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
M. Hadrien de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
M. Charles de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
M. Emmanuel de Villèle	10	5 460
Mme Adélaïde de Villèle	10	5 460
M. Jean-Marie Debert	37	20 202
Société SCI PILLNEUIL	35	19 110
Société Les Abeilles Royales	37	20 202
M. Daniel Delbecq	38	20 748
Société SOCITERNE	30	16 380
Société Grimini Immobilier	19	10 374
M. Hugo Fége	19	10 374
M. François-Loïc Fège	37	20 202
M. Florian Fravallo	10	5 460
M. David Gegot	10	5 460
M. Renaud Gabaude	40	21 840
M. Philippe Germain	28	15 288
Société Ilot Mangénie	20	10 920
M. Patrice Innocent	10	5 460
M. Philippe Jacquelin	10	5 460
M. Adrien Kernel	10	5 460
M. Olivier Kimmel	33	18 018
Mme Danuté Kristopaityte	55	30 030
M. Christian Lainé	18	9 828
Société LTDF Capital	20	10 920
M. Benjamin Le Baut	10	5 460
Mme Cécilia Le Brun	10	5 460

M. Jacky Le Tartaise	19	10 374
M. Guillaume Lemaire	20	10 920
M. Aymeric Leturcq	40	21 840
Mme Leslie Mallart	55	30 030
M. Alain Mallart	55	30 030
M. Julien Mallart	55	30 030
M. Renaud Mallart	55	30 030
Société Gisor	200	109 200
M. Aubry Mispolet	19	10 374
Mme Amandine Moigneu	10	5 460
Mme Carole Neaumet	55	30 030
M. Raphaël Oziel	20	10 920
Société Orion	37	20 202
Mme Elsa Peral Osuna	11	6 006
M. Georges Pupier	40	21 840
Mme Léonor Rabier	55	30 030
M. Corentin Rabier	55	30 030
M. Pierre-Antoine Rabier	55	30 030
M. Arnaud Ruscher	40	21 840
M. Jérémy Sartorelli	10	5 460
M. Pierre-Guillaume Sechet	19	10 374
Société SCI J.Van DYK	20	10 920
M. Jacques Vandeputte	20	10 920
Mme Catherine Verdet	20	10 920
Société FREDIMELIS	20	10 920
M. Paul-Éric Vogel	40	21 840
Société Holding CEDPJ2CW	28	15 288
Mme Caroline Gruselle	10	5 460
Total	2 899	1 582 854

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Nature des immeubles acquis

La SCPI a pour objectif de constituer, par des investissements majoritaires, un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistique pour au minimum 70%, et accessoirement bureaux ou commerces ne dépassant pas trente pour cent (30%) de la valeur vénale du patrimoine situés en France, dans les grandes métropoles de l'Union européenne ou en périphérie de ces métropoles, propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI. Sous réserve des conditions de marché et en fonction des opportunités, la SCPI privilégiera les actifs qui, de par leur emplacement et leurs caractéristiques techniques, sont ou peuvent potentiellement devenir des bâtiments de logistique urbaine.

Mode d'acquisition des actifs

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

Cession éventuelle

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

Démarches extra-financières

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

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

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

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

Les informations utiles relatives à l'application à la SCPI des dispositions du règlement SFDR et du niveau d'engagement lié à l'article 8 de ce règlement se trouvent sur le site internet www.alderan.fr.

ii) la certification « Investissement Socialement Responsable » (ISR) dans sa partie dédiée à l'immobilier, obtenue en décembre 2024 et suivant laquelle la SCPI s'est engagée à :

- mesurer l'impact environnemental lié à la gestion et l'occupation des immeubles à l'actif de la SCPI ;
- apprécier les risques climatiques et physiques susceptibles d'affecter les immeubles ou leur occupation par les locataires ;
- renforcer l'attractivité et la résilience des immeubles notamment au regard des attentes des locataires et des enjeux ESG.

⁽¹⁾ Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, JOUE du 9 décembre 2019.

⁽²⁾ Règlement délégué UE 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022 modifié, JOUE du 20 février 2023.

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

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

Participations

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

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

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

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

Politique de recours au financement

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

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation.

Cette limite pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale.

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

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

Gestion de la trésorerie

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

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

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

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

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

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée au montant de la fraction du capital qu'il possède, conformément à l'article 12 des statuts de la SCPI.

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 au prorata du nombre de parts leur appartenant.

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

5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

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

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

Risque lié aux marchés immobiliers

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

Risque de liquidité

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les Statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Risque de contrepartie

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

Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

Risque de perte en capital

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

Risque de change

La fluctuation des devises par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs, et les flux financiers associés, situés dans des pays hors de la zone euro. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert et la SCPI pourra profiter ou pâtir des variations des taux de change.

Risques liés à l'endettement

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

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

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

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

Risques en matière de durabilité

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis par le règlement européen SFDR comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à l'approche sociale 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 et/ou sa valeur.

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

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

6. ÉVALUATION

Évaluation des actifs immobiliers

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

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

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

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

Évaluation des titres de société détenus par la Société

Les actifs et passifs des sociétés détenues sont évalués de la même manière que les actifs et passifs détenus directement par la SCPI.

La valeur de marché des titres est évaluée en calculant l'actif net réévalué de la société détenue.

Évaluation des autres actifs et passifs de la Société

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

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

Évaluation de la Société

- **La valeur comptable**

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

- **La valeur de réalisation**

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

- **La valeur de reconstitution**

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

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

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R. 214-155 à R. 214-156 du Code monétaire et financier. Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

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

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas d'investissements dans des immeubles situés dans des États de l'Union européenne.

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

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

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

8. CAPITAL

Capital initial : le capital initial s'élève à un million quatre cent quarante-neuf mille cinq cents euros (1.449.500€) de nominal augmenté d'une prime d'émission de cent trente-trois mille trois cent cinquante-quatre euros (133.354€), soit un montant total d'un million cinq cent quatre-vingt-deux mille huit cent cinquante-quatre euros (1.582.854€). Il est réparti en 2.899 parts de valeur nominale cinq cents euros (500€) augmenté d'une prime d'émission de quarante-six euros (46€).

Capital social statutaire ou maximum : le capital social statutaire est le plafond au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront plus être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé de fixer le capital social statutaire à deux milliards d'euros (2.000.000.000€) divisé en quatre millions (4.000.000) de parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500€) chacune lors de l'assemblée générale mixte du 27 avril 2023. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

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

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

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

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

Le capital social effectif est variable.

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

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

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

Tout associé peut se retirer de la SCPI, conformément à la clause de variabilité du capital figurant à l'article 8 des statuts et conformément aux dispositions de l'article 9-2 des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur au capital social minimum.

Toutefois, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier et 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription demandé aux nouveaux souscripteurs.

Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après (i) consultation du conseil de surveillance de la SCPI, (ii) en avoir informé les associés, le dépositaire et l'AMF, par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que les demandes de retrait au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre de parts au moins 6 mois, et ce, quel que soit le pourcentage des parts de la SCPI qu'elles représentent.

La suspension de la variabilité 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 sur le marché secondaire des parts (tel que décrit ci-après).

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

Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

Le rétablissement de la variabilité entraîne :

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

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

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

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

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

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

2.1. Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est indiqué sur le bulletin de souscription dont les modalités de calcul sont détaillées à la section 6 du présent chapitre.

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

2.2. Libération

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

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

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

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

3. PARTS SOCIALES

- **Valeur nominale** : la valeur nominale des parts est égale à cinq cents euros (500€). Il est perçu, en sus de la valeur nominale de chaque part, une prime d'émission qui inclut la commission de souscription dont les modalités sont détaillées ci-dessous à la section 7 du présent Chapitre ;
- **Forme des parts** : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent une attestation, revêtue de la signature de la Société de Gestion.

4. NOMBRE MINIMAL DE PARTS À SOUSCRIRE

Le minimum de souscription initial est fixé à dix (10) parts pour tout nouvel associé. Il sera d'une (1) part pour tout nouvel associé à compter du 1^{er} mai 2026.

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

5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

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

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

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

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

6. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

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

7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

7.1. Modalités de calcul du prix de souscription

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

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

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

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

Prime d'émission :

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

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

Le montant de la prime d'émission est égal à la différence entre le prix de souscription et la valeur nominale de la part.

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

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

Commission de souscription :

La commission de souscription, facturée à la SCPI, est égale à 10,6% HT soit 12,72% TTC maximum, et est acquise à la Société de Gestion pour couvrir notamment les frais de prospection et de collecte de capitaux, ainsi que les frais de recherche et d'investissements, comme indiqué au Chapitre III ci-après. La SCPI récupère la TVA, le coût final supporté par le souscripteur est donc de 64,66€ HT euros par part.

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

7.2. Souscription de parts

Le prix de souscription est fixé à six cent dix euros (610€) par part dont :

- valeur nominale : cinq cents euros (500€) ; et,
- prime d'émission : cent dix euros (110€).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription, comme précisé au 7.1 du présent Chapitre, correspond à 10,6% HT (12,72% TTC) du prix de souscription, soit 64,66€ HT (77,59€ TTC) par part, prélevée sur le prix de souscription. La SCPI récupère la TVA, le coût final supporté par le souscripteur est donc de 64,66€ HT euros par part.

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

Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 10 parts. A compter du 1^{er} mai 2026, le minimum de souscription pour tout nouvel associé sera d'une (1) part. Les associés existants pourront investir des fractions de parts à travers l'épargne programmée et/ou le réinvestissement de tout ou partie de leur dividende.

Le capital plafond étant fixé à deux milliards d'euros (2.000.000.000€), il sera émis au maximum quatre millions (4.000.000) de parts.

8. GARANTIE BANCAIRE

En application de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire portant sur 2 589 354€ a été délivrée le 5 juillet 2019 par la Société Générale. Cette garantie bancaire a pour objet de garantir le remboursement du montant des souscriptions prime d'émission incluse de l'intégralité des souscripteurs (fondateurs ou non) dans le cas où quinze pour cent (15%), au moins, du capital maximum statutaire, soit un montant de 825.000€ hors prime d'émission ou 1 006 500€ prime d'émission incluse ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

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

Au 31 octobre 2019, le capital social de la SCPI tel qu'il a été attesté par le Commissaire aux comptes le 12 novembre 2019, s'élevait en nominal à 3 066 374€. La caution bancaire délivrée par la banque Société Générale en date du 5 juillet 2019 est donc caduque.

9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES US PERSONS

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

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

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

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

10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

11. AUTRES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

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

12. TRAITEMENT ÉQUITABLE

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

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

CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE

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

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

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

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

1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

1.1. Principe du retrait

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

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

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

1.2. Modalités de remboursement et effets du retrait

a) Inscription sur le registre des associés

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

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

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

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

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

b) Exécution des demandes de retrait

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de retrait sont fixées à la section 1.4 du présent chapitre.

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

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

1.3. Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

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

1.4. Détermination du prix de retrait

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

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

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

a) La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :

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

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

b) La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois :

Dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera alors compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10%).

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

1.5. Blocage des retraits

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

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

2. CESSIONS DE GRÉ À GRÉ

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

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

Deux cas peuvent se présenter :

a) Le cessionnaire est déjà associé de la SCPI :

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

b) Le cessionnaire n'est pas associé de la SCPI :

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

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

L'agrément ou l'absence d'agrément de la Société de Gestion relativement à ce(s) cessionnaire(s) proposé(s) est délivré selon les conditions de forme définies à l'article 13-2 des statuts de la SCPI et conformément à l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles et sous réserve de ne pas constituer une cession à une U.S. Person, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui sont soumises. La Société de Gestion dispose d'un délai maximum de deux (2) mois pour donner son agrément.

c) Cession à une « US Person »

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

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

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

3. CESSION VIA LE MARCHÉ SECONDAIRE

3.1. Conditions d'ouverture du marché secondaire

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

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

3.2. Modalités d'exécution des ordres

a) Mode de transmission des ordres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Couverture des ordres d'achat

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

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

c) Confrontation des ordres et prix d'exécution

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

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

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

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

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

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

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

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, ainsi que le nombre de parts échangées est rendu public le jour de son établissement, sur le site internet de la Société de Gestion.

d) Durée de validité des ordres

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

e) Exécution des ordres

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

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

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

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

f) Blocage du marché secondaire des parts

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

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

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS

4.1. Registre des associés

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

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

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

4.2. Pièces à envoyer à la Société de Gestion

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

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

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

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

4.3. Attestations de propriété

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

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

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

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

4.5. Droits d'enregistrement des parts sociales

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

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

CHAPITRE 3 – FRAIS

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription est facturée à la SCPI à hauteur de 10,6% HT (TVA en sus au taux en vigueur) maximum du prix de souscription des parts destinée à couvrir :

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

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

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

2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 10% HT (TVA en sus au taux en vigueur) des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers nets). La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur.

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

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

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

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

- des prestataires, au titre de certaines missions de gestion immobilière des actifs, et,
- aux distributeurs, au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la Société dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

3. COMMISSION SUR MUTATION DES PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

1.1. Convocations

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues à l'article 20-4 des statuts de la SCPI.

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

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

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

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

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

1.2. Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts de la SCPI.

Toutefois, les associés peuvent se faire représenter conformément aux dispositions prévues à l'article 20-7 des statuts de la SCPI.

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

Les associés peuvent participer à l'assemblée générale à distance par des moyens de télétransmission conformément à l'article 20-8 bis des statuts de la SCPI.

1.3. Présidence

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

1.4. Quorum et scrutin

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

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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

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

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

1.5. Vote par correspondance

En application de l'article 20-8 des statuts de la SCPI, tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

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

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

1.6. Information des associés

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

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

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

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

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

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

1.7. Consultations écrites

Conformément à l'article 20.11 des Statuts de la SCPI, hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

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

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

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

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

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

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

2.1. Répartition des bénéfices

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI

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

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

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

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

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

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

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

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur lequel est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert immobilier de la SCPI visé à la section 6 du chapitre V de la présente note d'information.

4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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

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

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

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

5. RÉGIME FISCAL

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

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

La Société de Gestion établit et adresse en temps utile à tous les associés un document pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

Les investisseurs sont également invités à consulter un conseil fiscal en vue d'obtenir une assistance fiscale complète sur les modalités d'imposition des revenus et plus-values attachés à leur investissement.

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

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

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

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

5.1. Fiscalité des revenus

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

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

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

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

A hauteur de leur part de bénéficiaires 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.

A.1.1 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 18,6% (taux en vigueur au 20 février 2026). 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 15 000€. 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.

A.1.2 Revenus financiers

La quote-part des produits financiers pouvant être réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie ou des remontées de revenus financiers des filiales de la SCPI est soumise à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 18,6%, soit une imposition forfaitaire globale de 31,4%. Le contribuable peut toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition de ses revenus financiers au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances du contribuable entrant dans le champ d'application du PFU. Lors de chaque versement de dividendes aux associés, la Société de Gestion opérera un prélèvement à la source de 12,8%, au

titre d'un acompte de l'impôt sur le revenu. L'impôt sur le revenu définitif de chaque associé sera déterminé, l'année suivant celle de la mise en paiement, selon les règles propres au PFU ou selon les règles du barème progressif (sur option du bénéficiaire). Le prélèvement à la source de 12,8% opéré par la Société de Gestion s'imputera sur l'impôt sur les revenus, l'excédent éventuel étant remboursé. La Société de Gestion prélèvera également, lors de chaque versement de dividendes, les prélèvements sociaux de 18,6%. Notez que les personnes dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000€ pour une personne célibataire ou à 75 000€ pour un couple, pourront demander à être dispensées de ce prélèvement en adressant à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur précisant leur situation fiscale (article 242 quater du Code Général des Impôts - CGI). Cette attestation sera adressée avant le 30 novembre (ou au moment de la souscription pour la première année) et renouvelée annuellement, pour une application à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante. À défaut, le prélèvement sera appliqué à tout associé et à toute nouvelle souscription.

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

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.

A.2.1 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 27 519€ de revenu net imposable et de 30% au-delà. 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-France). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,5%. Les associés, qui ne remplissent pas les conditions d'affiliation visées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 18,6%. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

A.2.2 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.

A.3 Revenus de source étrangère pour les associés personne physique domiciliés fiscalement en France

A.3.1 Revenus fonciers

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

Ainsi :

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

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

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

A.3.2 Revenus financiers

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

A.4 Revenus de source étrangère pour les associés personne physique non-domiciliés fiscalement en France

A.4.1 Revenus fonciers

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.

A.4.2 Revenus financiers

Les associés non domiciliés fiscalement en France ne sont, en principe, pas imposables en France à raison des revenus financiers de source étrangère perçus par la SCPI. Ces revenus sont généralement imposables dans l'État de résidence de l'associé, conformément à sa législation interne et, le cas échéant, aux stipulations des conventions fiscales internationales applicables. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition applicables dans son État de résidence et sur les éventuelles obligations déclaratives relatives à ces revenus.

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

B.1 Revenus de source française pour les associés personne morale 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 de 25% en 2026.

B.2 Revenus de source française pour les associés personne morale 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.

B.3 Revenus de source étrangère pour les associés personne morale domiciliés fiscalement en France

B.3.1 Revenus fonciers

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

B.3.2 Revenus financiers

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

B.4 Revenus de source étrangère pour les associés personne morale non-domiciliés fiscalement en France

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

5.2. Fiscalité des plus-values

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.

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

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

A.1. Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France pour les 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 18,6% (représentant un taux d'imposition de 37,6% au 20 février 2026) ;
- l'assiette des plus-values imposables est réduite d'un abattement pour durée de détention. Depuis le 1^{er} 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 5^e année et jusqu'à la 21^e (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^e année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la 22^e 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 1^{er} janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000€. Au-delà de ce montant, la taxe est calculée dès le 1^{er} 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 50 000€ 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 15 000€. 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 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 et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

La déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont à effectuer 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. Le vendeur demeure responsable du paiement de l'impôt et notamment des déclarations à effectuer, et des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

A.2. Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France pour les 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 50 000€ (cf. ci-dessus). 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 18,6%.

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 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans.

A.3 Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger pour les associés domiciliés fiscalement en France

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

A.4. Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger pour les associés non-domiciliés fiscalement en France

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

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

B.1 Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France pour les 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.

B.2. Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France pour les 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 150 000 euros.

B.3. Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger pour les associés domiciliés fiscalement en France

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

B.4. Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger pour les associés non-domiciliés fiscalement en France

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

5.3. Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur suite à l'adoption de la Loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 représentent un taux global de 18,6% se décomposant comme suit :

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

(*) Une partie de cette CSG est déductible des revenus du patrimoine imposables (notamment les revenus fonciers). Cette part déductible est de 6,8%. Néanmoins, lorsque les revenus sont imposés au titre du PFU la CSG n'est pas déductible.

5.4. Impôts sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

Sont ainsi soumises à l'IFI les personnes physiques dont la valeur nette des actifs imposables (i.e. biens ou droits immobiliers) est supérieure, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, au seuil d'imposition prévu à l'article 964 du CGI (1.300.000 euros au 1^{er} janvier 2018 et 2019). S'agissant des résidents fiscaux français, ce seuil s'apprécie à raison des biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, situés en France ou hors de France.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. MODALITÉS D'INFORMATION

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

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

6.1. Le rapport annuel

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

Le rapport annuel comprend notamment :

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

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

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

6.2. Les bulletins périodiques d'information

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI

1. LA SCPI

Dénomination sociale	ActivImmo
Nationalité	Française
Siège social	4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris
Forme et législation	Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses titres, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21 et R.214-130 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du RGAMF, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
Immatriculation au RCS	R.C.S. Paris - SIRET : 853 533 594, Code APE : 6820B.
Note d'information publiée au BALO	Le 4 mai 2026
Durée	La durée de la SCPI est fixée à 99 ans à dater de son immatriculation au RCS, soit jusqu'au 1 ^{er} septembre 2118, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts
Objet social	<p>La SCPI a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement ou par la construction pour compte propre, d'un patrimoine immobilier affecté à la location ; ii) la gestion dudit patrimoine immobilier locatif, et plus particulièrement pour la SCPI, un patrimoine spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistiques, et accessoirement bureaux ou commerces, situé en France, dans les grandes métropoles de l'Union Européenne ou en périphérie de ces métropoles ; iii) pour les besoins de sa gestion, la réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; iv) la cession d'éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ; v) la détention de participations dans (I) des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens, dont les autres actifs sont liquides (en particulier, (x) avances en compte courant mentionnés à l'article L. 214-102 du C. monét. fin., (y) créances résultant de l'activité principale de la Société, (z) dépôts et liquidités) ; (II) des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au (I) ci-avant ou des parts ou actions des sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de

	<p>leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au (I) ou (III), et (III) des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier d'organisme professionnel de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger ;</p> <ul style="list-style-type: none"> vi) la détention d'instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 du C. monét. fin., en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; vii) la détention de dépôts et de liquidités, de consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5%) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; viii) la mise en place d'emprunts, la prise de dette, le paiement d'acquisition à terme, dans la limite d'un montant maximum sous forme de pourcentage par rapport à la valeur vénale du patrimoine approuvé par l'assemblée générale ; ix) à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ; et, x) la réalisation, plus généralement, de toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du C. monét. fin.
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre ; étant précisé que le premier exercice social s'est clôturé le 31 décembre 2019
Capital initial	Les fondateurs ont souscrit en 2019, un capital social s'élevant à un million quatre cent quarante-neuf mille cent euros (1.449.500€), augmenté d'une prime d'émission de quarante-six (46) euros par part et réparti entre les fondateurs
Capital social statutaire ou maximum	Le capital social statutaire est le plafond au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront plus être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à deux milliards d'euros (2.000.000.000€) divisé en quatre millions (4.000.000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500€) chacune.
Capital social minimum	Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000€).
Capital social effectif	Le capital social effectif consiste en la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés. Il est susceptible d'augmenter par les versements successifs faits par les associés ou par l'admission de nouveaux associés et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports des associés, dans les conditions prévues à l'article 8 des statuts et les dispositions légales et réglementaires applicables.

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

2.1. Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

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

2.2. Nombre de membres

Le Conseil de surveillance est composé de trois (3) associés au moins et neuf (9) au plus.

2.3. Durée de mandat

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

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

2.4. Composition

Le conseil de surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous, depuis l'assemblée générale du 27 avril 2026, nommés pour trois ans jusqu'à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Nom, prénom ou raison sociale :

- Monsieur Philippe BARATTE
- Monsieur Pierre CHERRIERE
- SCI BELEMEO PATRIMOINE – Monsieur David CLAIR
- Monsieur Jean-Philippe DUBOST
- SCI CRILIN – Monsieur Pierre GARIN
- Monsieur Philippe GERMAIN
- Monsieur Franck GIRARD
- SCI ANAMA – Monsieur Franck IMBERT
- Monsieur Xavier MOREAU

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

2.5. Renouvellement, candidatures, désignation

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

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

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

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

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

Il est précisé que les membres du conseil de surveillance doivent souscrire initialement et conserver au minimum vingt (20) parts pendant toute la durée de leur mandat.

3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La SCPI ActivImmo est administrée par une première Société de Gestion de portefeuille, Alderan, désignée dans les statuts et agréée par l'AMF.

Alderan est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

Dénomination sociale	Alderan
Siège social	4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris
Bureaux et adresse courrier	4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés	GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017
Objet social	Alderan a pour objet social, (i) à titre principal, notamment (a) la gestion de portefeuilles individuels ou collectifs d'instruments financiers pour le compte de tiers et (b) la fourniture de conseil en investissement immobilier sur la base d'un programme d'activité immobilier dans les limites fixées par l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF, et (ii) à titre accessoire, notamment (a) la gestion immobilière et la gérance de toutes sociétés civiles ou commerciales et, à ce titre, notamment la location, l'exploitation, directe ou indirecte, la gestion, la mise en rendement sous quelque forme que ce soit, la prise à bail de tous immeubles bâtis ou non bâtis, et (b) la valorisation éventuelle des droits ou biens immobiliers construits ou à construire notamment par la réalisation de tous travaux de construction, d'extension et/ou d'amélioration d'entretien, d'aménagement et de réparation ou tous autres travaux nécessaires à l'activité.
Capital social	1.619.297 euros
Répartition du capital	Actionnaire direct majoritaire : la société Team Force 6
Direction	M. Rémy Bourgeon (Président), M. Benjamin Le Baut (Directeur Général).
Responsabilité	Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité

professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour assurer l'adéquation de couverture au regard de la valeur totale des portefeuilles de FIA gérés et garantir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

4. LE DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion a désigné la Société Générale, société anonyme, dont le siège social est situé au 29, boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, en qualité de dépositaire de la SCPI, cette désignation a été ratifiée par l'assemblée générale des associés le 24 juin 2019. Une convention a été signée le 24 juin 2019 entre Alderan et Société Générale afin de définir les termes et conditions de la mission de cette dernière en qualité de dépositaire.

Le dépositaire a pour mission de veiller :

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

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

Les missions du dépositaire sont notamment :

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

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

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

5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes est BM&A SAS (RCS 348 461 443 Paris) représenté par Marie-Cécile Moinier, a été nommé pour une durée de six exercices, son mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030. Le mandat du commissaire aux comptes sus-désigné expirera le jour de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

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

6. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Cushman & Wakefield a été nommé en tant qu'expert externe en évaluation par l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq (5) ans, prorogé d'une année par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 2025, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2029.

7. INFORMATION

Responsable de l'information : Monsieur Rémy Bourgeon

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : Monsieur Rémy Bourgeon – Président d'Alderan

Adresse : Alderan 4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris

Tél : +33 (0)1 42 89 47 95

Site internet : www.alderan.fr

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°19-14 en date du 26 juillet 2019.

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.