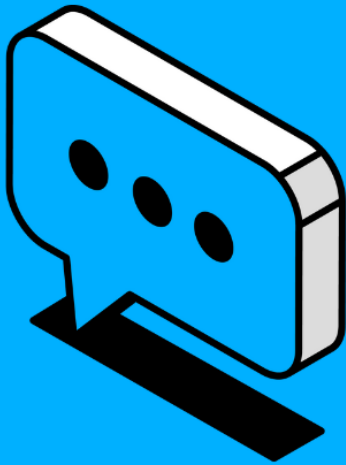


# Note d'information

Mise à disposition du public



Société civile de placement immobilier à capital variable  
faisant offre au public au capital de 1 350 000 euros  
Siège social : 18, rue Jean Giraudoux, 75116 Paris  
[www.osmo-energie.com](http://www.osmo-energie.com)

**AVERTISSEMENT À L'ATTENTION DES ASSOCIES**

**L'attention des associés est attirée sur le fait que les premiers souscripteurs « sponsors » qui souscriront dans la limite d'un montant de collecte de dix-neuf-millions-cent-soixante-dix-mille (19 170 000) d'euros, portant alors le capital social à douze-millions (12 000 000) d'euros, et avant le 31 mai 2024, pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, de deux-cent-soixante-dix (270) euros TTC par part au lieu du prix de souscription de trois cents (300) euros TTC qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission diminuée d'un montant de trente (30) euros TTC. Les investisseurs « sponsors » acceptent que ces parts soient inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.**

**INTRODUCTION****1. AVERTISSEMENT**

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de dix (10) ans.

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti.

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de toute nature situés en France, dans les pays de l'Espace Economique Européen (EEE), au Royaume-Uni et en Suisse. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »). Le montant des emprunts ne pourra dépasser quarante (40) % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays et de leurs évolutions.

Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers).

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un

conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

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

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

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier ; la Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix (10) ans.

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

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

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>1. AVERTISSEMENT .....</b>	<b>2</b>
<b>2. CAPITAL.....</b>	<b>8</b>
2.1 Capital social effectif .....	8
2.2 Capital social minimum .....	8
2.3 Capital social maximum .....	8
2.4 Variabilité du capital.....	8
<b>3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS .....</b>	<b>9</b>
<b>4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI .....</b>	<b>11</b>
4.1 Objectif de gestion.....	11
4.2 Stratégie d'investissement financière .....	13
4.3 Stratégie d'investissement extra-financière.....	14
4.3.1 Taux minimal d'analyse et approche méthodologique .....	14
4.4 Diligences effectuées en phase d'acquisition .....	14
4.5 Diligences effectuées en phase de gestion .....	15
4.6 Prise en compte des principales incidences négatives .....	17
4.7 Stratégie de compensation carbone.....	17
4.8 Limites méthodologies .....	18
4.9 Politique d'endettement.....	18
<b>5. PROCÉDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....</b>	<b>18</b>
<b>6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS .....</b>	<b>18</b>
<b>7. PRINCIPAUX RISQUES .....</b>	<b>19</b>
<b>8. VALORISATION DE LA SCPI.....</b>	<b>22</b>
<b>9. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT .....</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....</b>	<b>23</b>
<b>1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION.....</b>	<b>23</b>
<b>2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION .....</b>	<b>23</b>
<b>3. PARTS SOCIALES .....</b>	<b>23</b>
3.1 Valeur nominale des parts .....	23
3.2 Forme des parts.....	24

<b>4.</b>	<b>NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE .....</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>JOUISSANCE DES PARTS.....</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION .....</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION .....</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>AGRÉMENT.....</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>GARANTIE – SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM.....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES .....</b>	<b>28</b>
<b>12.</b>	<b>RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSONS » .....</b>	<b>28</b>
	<b>CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE .....</b>	<b>29</b>
<b>1.</b>	<b>RETRAIT DES ASSOCIÉS.....</b>	<b>29</b>
1.1	Principe du retrait compensé .....	29
1.2	Faculté de constitution d'un fonds de remboursement.....	29
1.3	Modalités de retrait .....	30
1.3.1	Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait.....	30
1.3.2	Délai de remboursement .....	30
1.4	Effet du retrait .....	30
1.5	Prix de retrait.....	31
1.6	Publication des retraits .....	31
1.7	Blocage des retraits .....	31
<b>2.</b>	<b>CESSIONS DES PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE.....</b>	<b>32</b>
<b>3.</b>	<b>TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ-À-GRÉ .....</b>	<b>32</b>
3.1	Registre des transferts .....	33
3.2	Pièces nécessaires à la SCPI.....	33
3.3	Effet des mutations .....	33
	<b>CHAPITRE III - FRAIS ET COMMISSIONS .....</b>	<b>34</b>
<b>1.</b>	<b>COMMISSION DE GESTION.....</b>	<b>35</b>
<b>2.</b>	<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS.....</b>	<b>35</b>
<b>3.</b>	<b>COMMISSION DE CESSION DE PARTS.....</b>	<b>36</b>
3.1	Commission de retrait.....	36
3.2	Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré.....	36
3.3	Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire.....	36
3.4	COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS .....	36

3.5	COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX .....	37
<b>4.</b>	<b>AUTRES REMUNERATIONS .....</b>	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>INFORMATION SUR LES FRAIS.....</b>	<b>37</b>
	<b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI.....</b>	<b>38</b>
<b>1.</b>	<b>RÉGIME DES ASSEMBLÉES .....</b>	<b>38</b>
1.1	Convocation .....	38
1.1.1	Modalités de convocation.....	38
1.1.2	Information des associés.....	38
1.1.3	Représentation .....	39
1.1.4	Vote par correspondance et par voie électronique.....	39
1.1.5	Quorum et scrutin.....	39
1.1.6	Ordre du jour .....	39
<b>2.</b>	<b>RÉPARTITION DES BÉNÉFICES .....</b>	<b>40</b>
<b>3.</b>	<b>PROVISION POUR GROS ENTRETIEN .....</b>	<b>40</b>
<b>4.</b>	<b>CONVENTIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>40</b>
<b>5.</b>	<b>DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ .....</b>	<b>41</b>
<b>6.</b>	<b>RÉGIME FISCAL.....</b>	<b>41</b>
6.1	Fiscalité des personnes physiques résidentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.....	41
6.1.1	Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers .....	42
6.1.2	Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.....	42
6.1.3	Imposition des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières .....	43
6.1.4	Cas particulier des moins-values .....	45
6.1.5	Prélèvement à la source.....	45
6.1.6	Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 € .....	45
6.2	Fiscalité des personnes morales résidentes de France.....	46
6.2.1	Les revenus.....	46
6.2.2	Les plus-values.....	46
6.3	Précisions concernant les revenus et plus-values de source étrangère.....	46
6.4	Impôt sur la fortune immobilière.....	47
<b>7.</b>	<b>MODALITÉS D'INFORMATION .....</b>	<b>47</b>
7.1	Rapport annuel.....	47
7.2	Bulletins d'information .....	47

<b>CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI .....</b>	<b>48</b>
<b>1. LA SCPI.....</b>	<b>48</b>
<b>2. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE .....</b>	<b>49</b>
<b>3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE.....</b>	<b>52</b>
<b>4. DEPOSITAIRE.....</b>	<b>53</b>
<b>5. COMMISSAIRE AUX COMPTES .....</b>	<b>53</b>
<b>6. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION .....</b>	<b>54</b>
<b>7. PRESTATAIRES DE SERVICES IMMOBILIERS.....</b>	<b>54</b>
<b>8. DELEGATAIRE DE LA GESTION ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE .....</b>	<b>55</b>
<b>9. INFORMATION .....</b>	<b>56</b>

## 2. CAPITAL

**OSMO ÉNERGIE**, société civile de placement immobilier à capital variable (la « **SCPI** »), a été constituée le 24 novembre 2023 à l'initiative de Mata Capital IM, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-16000024 à effet du 28 septembre 2016 (la « **Société de Gestion** »). La Société de Gestion est désignée dans les statuts de la SCPI.

### 2.1 Capital social effectif

Le capital initial d'un-million-trois-cent-cinquante-mille (1 350 000) euros divisés en neuf-mille (9 000) parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 24 novembre 2023 moyennant le prix de cent-cinquante (150) euros par part, prime d'émission incluse.

Les fondateurs n'ont pas supporté de prime d'émission, les frais de constitution de la SCPI ayant été pris en charge par la Société de Gestion, ni de commission de souscription couvrant uniquement les frais de collecte.

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.

### 2.2 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.

### 2.3 Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à quatre-cent-quatre-vingt-dix-neuf millions quatre-cent-quatre-vingt-dix-neuf mille neuf-cent-cinquante (499 999 950) euros correspondant à trois millions trois-cent-trente-trois mille trois-cent-trente-trois (3 333 333) parts entières.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. En application de l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, au moins quinze (15) % du capital maximum devra être souscrit par le public dans un délai d'une année suivant la date d'ouverture des souscriptions.

### 2.4 Variabilité du capital

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

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.
- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.



Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- dix (10) % du capital social maximum ;
- sept-cent-soixante-mille (760 000) euros (capital social minimum).

### 3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Les membres fondateurs de cette SCPI sont :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Montant nominal de la souscription	Montant total de souscription (nominal et prime d'émission)	Pourcentage de capital détenu
MANA BLEU SAS	1 666,00000	249 900,00	249 900,00	18,51%
NOVA CAPITAL HOLDING SARL	1 666,00000	249 900,00	249 900,00	18,51%
BINGO SCI	1 333,00000	199 950,00	199 950,00	14,81%
Aurore PERRIN	504,00000	75 600,00	75 600,00	5,60%
François LAVIALE	333,00000	49 950,00	49 950,00	3,70%
ROCHEBELLE	333,00000	49 950,00	49 950,00	3,70%
NAOTOM SAS	333,00000	49 950,00	49 950,00	3,70%
Martine BERNARD	333,00000	49 950,00	49 950,00	3,70%
Patrick GAUTIER	233,00000	34 950,00	34 950,00	2,59%
Guillaume GAUTIER	233,00000	34 950,00	34 950,00	2,59%
Cécile PEGHAIRE	200,00000	30 000,00	30 000,00	2,22%
Kévin VAN RUYMBEKE	166,00000	24 900,00	24 900,00	1,84%
Amaury VAN RUYMBEKE	166,00000	24 900,00	24 900,00	1,84%
Laure VAN RUYMBEKE	166,00000	24 900,00	24 900,00	1,84%
Antonin FRIQUET	150,00000	22 500,00	22 500,00	1,67%
Quentin FOURNIER	133,00000	19 950,00	19 950,00	1,48%
Rémi JERFEL	133,00000	19 950,00	19 950,00	1,48%

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Montant nominal de la souscription	Montant total de souscription (nominal et prime d'émission)	Pourcentage de capital détenu
JASE EURL	133,00000	19 950,00	19 950,00	1,48%
PI EDEN SAS	133,00000	19 950,00	19 950,00	1,48%
Vincent TURBIN	133,00000	19 950,00	19 950,00	1,48%
Aron AZANCOT	66,00000	9 900,00	9 900,00	0,73%
Abla EL FASSI	66,00000	9 900,00	9 900,00	0,73%
Clémence GAUTIER	66,00000	9 900,00	9 900,00	0,73%
LEMON CAPITAL SAS	66,00000	9 900,00	9 900,00	0,73%
Arthur CHEVILLOTTE	40,00000	6 000,00	6 000,00	0,44%
Salma GUENNOUN	40,00000	6 000,00	6 000,00	0,44%
Younes ARKOUB	40,00000	6 000,00	6 000,00	0,44%
LUNA CAPITAL SAS	36,00000	5 400,00	5 400,00	0,40%
Oumaima HADI	33,00000	4 950,00	4 950,00	0,37%
Benjamin GERMANDE	20,00000	3 000,00	3 000,00	0,22%
Paul BLANDIN	13,00000	1 950,00	1 950,00	0,14%
Jennifer MAILLOT	11,00000	1 650,00	1 650,00	0,12%
NEWMAY SAS	10,00000	1 500,00	1 500,00	0,11%
Clément GARROT	6,00000	900,00	900,00	0,07%
Valentin HIPPOCRATE	6,00000	900,00	900,00	0,07%
Dominique TALIS	1,00000	150,00	150,00	0,01%
<b>TOTAUX</b>	<b>9 000,00000</b>	<b>1 350 000,00</b>	<b>1 350 000,00</b>	<b>100,00%</b>

Le capital social initial de la SCPI s'élève à un-million-trois-cent-cinquante-mille (1 350 000) euros, divisé en neuf-mille (9 000) parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros, soit un capital social initial prime d'émission incluse s'élevant à un-million-trois-cent-cinquante-mille (1 350 000) euros.

## 4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI

### 4.1 Objectif de gestion

La SCPI est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier locatif diversifié, principalement en France, dans les pays de l'Espace Économique Européen (EEE), au Royaume-Uni et en Suisse, permettant de maximiser le potentiel de rendement du portefeuille immobilier sur la durée de placement recommandée et de répondre aux nouveaux défis liés à la sobriété énergétique et sobriété carbone des bâtiments.

Plus particulièrement, la SCPI poursuit un objectif d'investissement durable, au sens de l'article 9 (3) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « **SFDR** »), de diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) en ayant une double approche de sobriété (usage et locataire) et d'efficacité (technique et bâtiment) énergétique tout au long du cycle de vie des investissements réalisés.

Pour atteindre cet objectif d'investissement durable, la Société de Gestion mettra en place des leviers d'action concrets sur les investissements réalisés, en lien avec les deux principaux piliers de la stratégie extra-financière de la SCPI — l'énergie et le carbone — qui peuvent être déclinés de la façon suivante : la sobriété énergétique (consommer moins), l'efficacité énergétique (consommer mieux) et au cas par cas les énergies alternatives (consommer mieux).

Opérationnellement, la SCPI s'inscrira dans trois dynamiques permettant d'inclure une approche à la maille du fonds et une approche à la maille de ses actifs :

- Un objectif d'engagement d'alignement du fonds aux trajectoires du CRREM (accessibles sur le [site internet du CRREM](#) et reprises en Annexe). Les trajectoires des actifs seront consolidées au niveau de la SCPI et calculées dans l'outil Deepki à l'aide d'une pondération basée sur la moyenne des intensités énergétique (kWh/m<sup>2</sup>/an) et carbone (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an) du patrimoine elle-même pondérée en fonction de la surface de chacun des actifs immobiliers. Dans le cadre de cet objectif, Mata Capital IM déploiera un outil de pilotage permettant de suivre les évolutions des consommations énergétiques et des émissions GES des actifs immobiliers afin de les comparer aux objectifs des différentes trajectoires du CRREM et apporter des solutions opérationnelles avec :
  - La mise en place d'une plateforme digitale globale de pilotage des consommations énergétiques et des émissions GES de l'ensemble des actifs immobiliers ; Le respect et l'application du décret tertiaire sur les immeubles situés en France et éligibles ;
  - La réalisation annuelle du bilan carbone à minima scope 1 (émissions directes) et 2 (émissions provenant de la production d'électricité, de vapeur, de chaleur et de froid achetée ou acquise et consommée) des actifs, en complément et au cas par cas des postes ciblés sur le scope 3, telles que les émissions liées à la consommation de l'eau, et l'acheminement de l'énergie non incluse dans les catégories 1 et 2 ; et
  - La mise en place d'une stratégie basée sur la Séquence MERCA : Mesurer, Éviter, Réduire, Compenser, Adapter.
- L'obtention du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») pour la SCPI dans l'année qui suit l'agrément avec la mise en œuvre d'une grille ESG dédiée et adaptée à l'objectif d'investissement durable de la SCPI ; et
- L'objectif d'avoir a minima cinquante (50 %) des locataires engagés ou labellisés « Sobriété Énergétique » en 2030.

Cet objectif s'inscrit également dans le cadre de l'objectif d'atténuation du changement climatique fixé par le règlement (UE) 2020/852 (ci-après « **Taxonomie** »). Il contribue également à atteindre les deux Objectifs de Développement Durable suivant :

- Énergie propre et coût abordable (ODD 7) ; et
- Mesures relatives à la lutte contre le changement climatique (ODD 13).

La SCPI se conformera également aux objectifs du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « **Décret tertiaire** », pour 100 % des actifs immobiliers situés en France et éligibles :

- -40% d'ici 2030 ;
- -50% d'ici 2040 ;
- -60% d'ici 2050.

Les principaux indicateurs de durabilité utilisés par la SCPI pour mesurer l'atteinte de l'objectif d'investissement durable seront classifiés en deux thématiques :

- Les indicateurs liés au carbone : suivi des émissions GES de l'ensemble des actifs immobiliers (Intensité carbone et Émissions GES) et mise en parallèle avec le bilan carbone consolidé de la SCPI. Ces indicateurs sont mesurés en intensité carbone  $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$  et en émission GES  $\text{TeqCO}_2/\text{an}$  (à minima scope 1 et 2 et en complément des postes ciblés sur le scope 3) :
  - L'indicateur d'émissions GES : Suivi des émissions GES des actifs immobiliers en continu avec un objectif annuel consolidé au niveau de la SCPI à atteindre au regard des trajectoires CRREM (palier 2030 pour les actifs immobiliers de type bureau : entre 10 et  $15\text{kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$ ) ;
  - L'indicateur de Compensation/Contribution Carbone : la Société de Gestion s'engage à effectuer un suivi des émissions GES des bâtiments, basé sur la trajectoire CRREM (émissions résiduelles incompressibles) ainsi que les émissions réelles des actifs immobiliers, et à compenser tout ou partie des tonnes de  $\text{CO}_2$  émises. Le fonds financera donc annuellement, auprès de son partenaire EcoTree, une quantité de tonnes de  $\text{CO}_2$ , sous forme de crédits carbones certifiés par Bureau Veritas, qui seront consommés et retirés du registre (sans inscription à l'actif du fonds), et correspondant à une partie ou à la totalité des tonnes émises, à la discrétion de la société de gestion, notamment sous réserve d'atteindre les objectifs en termes de taux de rendement interne (TRI) et de taux de distribution fixé.
- Les indicateurs liés à l'énergie : la consommation énergétique des actifs immobiliers ainsi que le % d'actifs labellisés « Sobriété Énergétique » par un organisme tiers indépendant. Ces indicateurs sont mesurés en  $\text{kWhEF}/\text{m}^2/\text{an}$ ,  $\text{kWhEP}/\text{m}^2/\text{an}$ , % d'actifs labellisés « sobriété énergétique » et notamment :
  - L'indicateur de performance Énergétique : Suivi de la consommation énergétique des actifs immobiliers en continu avec un objectif annuel consolidé à atteindre au niveau du fonds au regard de la trajectoire CRREM (palier 2030 pour les actifs immobiliers de type bureau :  $116\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$ ) ;
  - L'indicateur de sobriété Énergétique : Nombre de locataire inscrit dans une démarche de labellisation Sobriété Énergétique avec un objectif d'avoir 50% des locataires engagés ou labellisés en 2030.

Les trajectoires CREEM consolidées au niveau de la SCPI seront calculées dans l'outil Deepki à l'aide d'une pondération basée sur la moyenne des intensités énergétique ( $\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$ ) et carbone ( $\text{kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$ ) du patrimoine, qui sera par la suite pondérée en fonction de la surface de chacun des actifs immobiliers.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers pourrait impliquer une incidence sur le rendement financier des actifs immobiliers à court terme mais est essentielle pour assurer une pérennité de ces actifs à long terme.

Ces objectifs de gestion ne sont pas garantis.

## 4.2 Stratégie d'investissement financière

La SCPI aura vocation à investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers de toute nature, achevés ou en cours de construction (VEFA), en France, dans les pays de l'Espace Économique Européen (EEE), au Royaume-Uni et en Suisse, de telle manière à constituer un patrimoine immobilier diversifié.

Le patrimoine de la SCPI sera principalement composé de droits et/ou d'actifs immobiliers à usage de bureau, commerce, activité, entrepôt, logistique, éducation, avec des emplacements dans des quartiers établis ou en devenir, ayant des fondamentaux immobiliers solides. Seront notamment pris en compte le dynamisme du pays, de la ville ou de l'agglomération visés, le dynamisme de la zone tertiaire, commerciale ou logistique visée, l'accessibilité de l'actif (à pied, en voiture, ou en transports en commun), la profondeur et le potentiel du marché locatif visé, la situation locative de l'actif, la qualité intrinsèque du bâtiment (technique) et son fonctionnement (plans).

La SCPI conduira une politique d'investissement sélective de manière à respecter les objectifs de distribution qu'elle s'est fixés, et portera une attention particulière aux éléments suivants :

- dynamisme de la zone géographique (démographie, économie) ;
- profondeur du marché locatif et perspectives d'évolution (valeurs locatives et valeurs vénales) ;
- solvabilité et solidité financière des locataires, mutualisation du risque locatif ;
- qualité technique et environnementale des immeubles, mesures en faveur de la sobriété énergétique identifiées.

La constitution de ce portefeuille pourra se faire via l'acquisition directe ou indirecte, au travers de sociétés, d'immeubles ou lots de copropriété existants, loués ou vacants.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

- d'immeubles construits et sous garantie décennale ou acquis en état futur d'achèvement (« VEFA ») ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction...);
- de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2<sup>o</sup> du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (« SCI »), les parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;
- dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
  - de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2<sup>o</sup> du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
  - de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;

- de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- détenir des dépôts et des liquidités ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La SCPI pourra céder les actifs détenus afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

### 4.3 **Stratégie d'investissement extra-financière**

#### 4.3.1 **Taux minimal d'analyse et approche méthodologique**

Le patrimoine de la SCPI sera réparti de la manière suivante :

- Au moins quatre-vingt-dix (90) % du portefeuille en actifs immobiliers contribuant à un objectif d'investissements durables dont un (1) % minimum seront alignés sur la Taxonomie ; et
- Dix (10) % maximum du portefeuille en actifs non-alignés sur un objectif d'investissement durable et se composant du solde de l'actif et des actifs liquides.

L'intégralité (100%) des actifs immobiliers acquis par la SCPI seront soumis à une évaluation ESG et la mise en place d'un plan d'actions spécifique.

La Société de Gestion adopte une approche en « amélioration de note », consistant à améliorer la notation extra-financière moyenne du patrimoine de la SCPI conformément aux exigences du label ISR immobilier.

### 4.4 **Diligences effectuées en phase d'acquisition**

En phase d'acquisition, dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard des objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI.

Afin d'atteindre ses objectifs de gestion extra-financiers, les actifs immobiliers seront ainsi évalués et sélectionnés à l'aide d'une grille ESG comprenant entre 27 et 30 critères (selon la typologie

d'actifs immobiliers) afin de noter chaque actif sur une échelle de 0 à 100 le potentiel ESG et Taxonomique de l'actif (prise en compte à ce jour des exigences liées à l'atténuation au changement climatique) et/ou son futur potentiel avec notamment la mise en place de CAPEX/OPEX ESG.

Le domaine « Environnement » représente 50% de la note ESG d'un actif. Le domaine « Social » 25% et le domaine « Gouvernance » 25 % également.

La thématique « Energie » représente 40 % du domaine environnement et la thématique « Carbone » 30% soit 70% de la notation finale du domaine « Environnement ».

Les indicateurs utilisés sur l'ensemble de ces thématiques seront les suivants:

- Energie
  - Audit énergétique ;
  - Performance énergétique ;
  - Équipement d'efficacité énergétique ;
  - Alimentation en énergie renouvelable ;
  - Production d'énergie renouvelable ; et
  - Système de pilotage centralisé.
- Carbone
  - Calcul des émissions de GES ;
  - Suivi de la trajectoire carbone CRREM ;
  - Mesure de compensation/contribution carbone ; et
  - Label ou certification prenant en compte l'enjeu carbone.

La note initiale de chaque actif est comparée à une note seuil fixée à 50 sur 100 (la « **Note Seuil** ») pour chaque actif immobilier. Pour la définir, trois conditions ont été retenues :

- A minima, l'ensemble des indicateurs devra atteindre le seuil 1, équivalent à 33.33% de la note finale ;
- Les indicateurs obligatoires au sens de l'ISR et supplémentaires choisis au sens de l'ISR devront atteindre le seuil 2 : +12.32 points de pourcentages soit un total de 45.65% de la notation finale ;
- Les indicateurs liés à la démarche de sobriété énergétique, et à la compensation/contribution carbone devront atteindre le seuil 3 : +4.91 points de pourcentage soit 50.56% de la notation finale.

Une notation initiale inférieure à 5/100 est considérée comme une condition d'exclusion à l'investissement, l'actif étant considéré comme non performant.

Un actif immobilier ayant une note initiale supérieure ou égale à la Note Seuil (donc supérieure ou égale à 50) sera affecté à la poche « Best In Class ».

Un actif immobilier ayant une note initiale inférieure à la Note Seuil (donc entre 5 et 49) sera affectés à la poche « Best In Progress ».

#### 4.5 Diligences effectuées en phase de gestion

En phase de gestion, les actifs immobiliers seront évalués chaque année au regard des indicateurs ESG de la grille d'analyse, en particulier les indicateurs liés à la consommation d'énergie et aux émissions de GES et la contribution à l'objectif d'atténuation du changement climatique fixé par la taxonomie, afin de s'assurer de la bonne trajectoire entreprise pour répondre à la définition d'investissement durable et aux objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI. La Société de Gestion s'assure notamment que l'ensemble des investissements de la SCPI contribuent à l'objectif



d'investissement durable défini sans porter atteinte de manière significative à aucun des autres objectifs durables, environnementaux et sociaux, définis par l'article 2 (17) du règlement SFDR en réalisant une évaluation globale de la durabilité de chaque actif.

Pour appuyer son positionnement sur la sobriété énergétique, la SCPI mettra en place différentes actions :

- Les actions en faveur de la sobriété
  - Faire respecter autant que possible les consignes de température au sein des bâtiments ;
  - Optimiser le fonctionnement de l'éclairage des bâtiments (détection de présence, gradation de l'éclairage) ;
  - Développer des clauses « sobriété » dans les contrats avec les locataires des actifs de la SCPI ; et
  - Promouvoir des dispositifs de reconnaissance comme le label Sobriété Énergétique auprès des locataires.
- Les actions en faveur de l'efficacité énergétique :
  - Effectuer des relevés et des suivis précis des consommations énergétiques des bâtiments ;
  - Favoriser autant que possible les solutions techniques les moins énergivores ;
  - Mettre en place un système de pilotage intégré de la gestion énergétique du bâtiment ;
  - Maintenir et réviser systématiquement le matériel et les équipements ; et
  - Instaurer des contrôles réguliers du bon fonctionnement des équipements.
- Les actions en faveur des énergies renouvelables (sous réserve de contraintes techniques et financières)
  - Etude de potentiel solaire photovoltaïque ;
  - Installation de panneaux photovoltaïques ;
  - Installation d'autres sources d'énergies renouvelables telles que la géothermie ; et
  - Sensibiliser et former autant que possible les parties prenantes.

En complément, la SCPI procédera systématiquement à la mise en place des actions suivantes :

- Réaliser ou mettre à jour les audits énergétiques sur l'ensemble du patrimoine ;
- Réexaminer les contrats en place, en vue d'effectuer des économies ;
- Financer les travaux en lien avec les certificats économies d'énergie (CEE) ou en mettant en place des Contrats de Performances Énergétiques (CPE) avec un tiers, et renouveler les équipements devenus obsolètes ;
- Former les collaborateurs de la société de gestion, et sensibiliser/impliquer autant que possible les locataires de la SCPI à la transition énergétique et notamment à la sobriété énergétique ; et
- Mettre en place des partenariats stratégiques avec des acteurs spécialisés, par thématiques.

Pour les actifs immobiliers de la poche « Best In Class », l'objectif poursuivi par la SCPI sera de maintenir une note ESG moyenne de cette poche d'actifs au moins équivalente à la Note Seuil.

Pour les actifs immobiliers de la poche « Best In Progress », l'objectif poursuivi par la SCPI sera d'améliorer la note ESG moyenne de cette poche d'au moins vingt points de pourcentages sur trois



(3) ans, par rapport à l'année initiale d'obtention du label ISR dans un premier temps, puis par rapport à un nouveau périmètre réévalué au moins tous les trois (3) ans.

#### 4.6 Prise en compte des principales incidences négatives

La Société de Gestion prendra en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI et de sa gestion. L'ensemble des indicateurs de durabilité définis par la Société de Gestion (exposition du portefeuille aux énergies fossiles et aux actifs immobiliers à faible efficacité énergétique ainsi que l'intensité énergétique des actifs immobiliers, les émissions de gaz à effet de serre) sont évalués dans le cadre de l'analyse et du suivi ESG de chaque actif immobilier afin d'identifier toute incidence négative sur les facteurs de durabilité. Ainsi sont prises en compte les principales incidences négatives suivantes :

- L'exposition aux combustibles fossiles via la part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles ;
- L'exposition à des actifs immobiliers non efficaces sur le plan énergétique via la part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G) ;
- L'intensité de la consommation énergétique des actifs immobiliers via les consommations énergétiques des bâtiments en kWh/m<sup>2</sup> ;
- Les émissions de Gaz à Effet de Serre.

#### 4.7 Stratégie de compensation carbone

La SCPI compensera les émissions carbone dans une part représentant au minimum les émissions résiduelles de la part incompressible du scénario CRREM.

Le périmètre d'émissions couvertes sera le suivant :

- Scope 1 & 2 :
  - Émissions liées à la consommation énergétiques (parties communes) ;
  - Émissions liées à la consommation énergétiques (parties privatives) ;
  - Émissions liées aux fluides frigorigènes ; et
  - Émissions liées à la production d'énergie.
- Scope 3 :
  - Émissions liées à la consommation d'eau (aval) ; et
  - Émissions liées à l'acheminement de l'énergie et à l'énergie non incluse dans les catégories 1 et 2 (amont).

Les émissions de CO<sub>2</sub> seront calculées par un prestataire d'agrégation et de fourniture de données, à l'aide de facteurs d'émission nationaux ou locaux afin de refléter la réalité physique des émissions de GES associés au bouquet énergétique national, selon la méthodologie du Protocole GHG « *location based* », mais aussi des données de consommation fournies par les fournisseurs d'énergie.

La Société de Gestion prend donc l'engagement de mettre en œuvre une compensation partielle de ces émissions sur l'intégralité (100%) des actifs immobiliers de la SCPI. La compensation pourra toutefois être totale, à la discrétion de la Société de Gestion, sous réserve d'atteindre au préalable ses objectifs financiers.

L'action de compensation s'effectuera notamment par l'achat de certificats de réductions d'émissions vérifiées (VER) auprès de partenaires sélectionnés, dans le but de financer des projets dits de compensation carbone.

#### 4.8 Limites méthodologies

Les diligences effectuées par la Société de Gestion dans le cadre de sa stratégie extra-financière reposent tout ou partie sur des données fournies par des sources externes. La disponibilité des données pourrait avoir un impact sur la qualité de l'analyse extra-financière effectuée par la Société de Gestion, notamment lors des phases d'acquisition et/ou de gestion.

A titre d'exemple, les données de consommation pourraient ne pas être transmises par les locataires des actifs, et être estimées par des organismes tiers partenaires.

Le périmètre d'évaluation de la progression de la poche « Best in Progress » devra être réévalué au moins tous les trois (3) ans par la Société de Gestion. Il sera communiqué au sein du rapport ESG annuel élaboré par la Société de Gestion.

Davantage de détails sur la manière dont les actifs immobiliers de la SCPI contribuent à l'objectif d'investissement durable de la SCPI, et la manière dont la SCPI intègre les exigences du label ISR sont fournis en Annexe.

Un compte rendu de ce suivi sera intégré au rapport ESG annuel élaboré par la Société de Gestion et sera disponible sur le site internet de la SCPI.

#### 4.9 Politique d'endettement

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 24 novembre 2023 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette limite pourra être revue annuellement par l'assemblée générale des associés.

### 5. PROCÉDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire. Les modifications de la politique d'investissement proposées à l'assemblée générale feront l'objet d'une information préalable du dépositaire et d'une demande de visa de l'AMF en cas de modification significative.

### 6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. À cet égard, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital social qu'il possède.

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

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

## 7. PRINCIPAUX RISQUES

**Risque en capital** : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risques liés au marché immobilier** : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/ rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

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

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

**Risque de liquidité** : le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. La revente des parts n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

**Risques liés à l'endettement** : la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 4.9 de l'introduction. 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 les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

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

**Risque de change** : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. La SCPI peut détenir des instruments financiers à terme en vue dans le cadre d'une politique de couverture du risque de change mais le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone euro.

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

**Risque de durabilité** : le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques.

Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent. Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipé et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif important sur le prix de marché attendu/estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI.

Deux typologies de risques sont identifiées et semblent dominer en termes de probabilité et d'importance s'ils se réalisent :

- Les risques financiers : la Société de Gestion prend notamment en compte les risques physiques liés au changement climatique, les risques de contentieux et de responsabilité liés

au changement climatique, les risques liés à la biodiversité, le non-respect de la politique d'exclusion, le non-respect des PAI, le risque réputationnel et le risque stratégique et d'écoblanchiment ;

- Les risques liés à la SGP et aux procédures de gestion interne : la Société de Gestion prend spécifiquement en compte les risques liés à la non prise en compte des risques ESG dans le dispositif de gestion des risques, la non prise en compte d'une évolution réglementaire, la non prise en compte des critères ESG dans le processus d'investissement, le non-respect du système de notation et de pilotage de la performance ESG des actifs, le non-respect de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes et le non-respect de la politique d'exclusion.

La Société de Gestion prend en compte ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement. Lors de l'évaluation des risques de durabilité associés aux investissements sous-jacents, la Société de Gestion évaluera le risque que la valeur de cet investissement puisse être matériellement impactée négativement par la survenance de tels risques. Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion en utilisant des processus qualitatifs (c'est-à-dire une politique d'exclusion, des filtres négatifs et positifs...) et en tenant compte des meilleurs intérêts des investisseurs.

De plus amples détails sur les risques de durabilité pertinents auxquels la SCPI est exposée seront fournis dans les rapports périodiques.

**Risques de conflits d'intérêts** : un risque de conflit d'intérêts pourrait résulter d'une situation dans laquelle un actif identifié par la Société de Gestion correspondrait à la stratégie de la SCPI et d'un autre FIA ou portefeuille géré ou conseillé par la Société de Gestion. Ce risque est limité par la vérification des critères d'allocation aux différents FIA présentés dans le processus d'investissement.

La SCPI ne dispose pas de droit de priorité d'allocation des opportunités d'investissements par rapports aux autres FIA ou portefeuille géré ou conseillé par la Société de Gestion.

La répartition des dossiers d'investissements susceptibles d'être affectés à la SCPI et à un (ou plusieurs) autre(s) FIA géré(s) par la société de gestion, est réalisée conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts de la Société de Gestion et notamment en fonction des critères suivantes :

- la politique d'investissement des véhicules (nature des cibles, domaine d'intervention),
- les tickets d'investissement des différents FIA,
- les règles de division des risques,
- la capacité résiduelle de trésorerie des FIA au moment de l'investissement,
- les contraintes de respect de ratios des FIA et les caractéristiques juridiques et fiscales des opérations concernées.

Si après application des critères ci-dessus, un actif cible demeure potentiellement éligible à l'actif de plusieurs FIA, la Société de Gestion privilégiera le co-investissement au prorata des capacités respectives d'investissement de chacun des FIA concernés au moment de l'investissement.

En dernier recours, la Société de Gestion pourra procéder à une rotation des actifs entre les différents fonds.

**UN RISQUE DE CONFLIT D'INTERETS POURRAIT EGALEMENT RESULTER DU RECOURS A DES PRESTATAIRES LIES A LA SOCIETE DE GESTION, NOTAMMENT POUR LES PRESTATIONS DE SERVICES IMMOBILIERS, LE RISQUE ETANT QUE LA SOCIETE DE GESTION PRIVILEGIE CES ENTITES SANS QUE CELA NE SOIT JUSTIFIE PAR DES CRITERES OBJECTIFS. AFIN DE LIMITER CES RISQUES, LES PRESTATAIRES SERONT SELECTIONNES SELON SA PROCEDURE DE MEILLEURE SELECTION FONDEE SUR DES CRITERES OBJECTIFS DE SELECTION ET**

**PERMETTANT UNE MISE EN CONCURRENCE. LA SOCIETE DE GESTION PROCEDERA A UNE REEVALUATION PERIODIQUE DES PRESTATIONS FOURNIES (AU MOINS ANNUELLE). CES PRESTATAIRES SERONT REMUNERES SELON UNE REMUNERATION DE MARCHE QUI SERA PORTEE A LA CONNAISSANCE DES ASSOCIES DANS LE CADRE DES RAPPORTS PERIODIQUES DE LA SCPI.**

## **8. VALORISATION DE LA SCPI**

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par la Société de Gestion par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

Sur la base de cette valeur, la valeur de reconstitution et la valeur de réalisation sont arrêtées annuellement par la Société de Gestion.

La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes.

## **9. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT**

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

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

- de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous ;
- des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers ; et
- que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France.

Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

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



## CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article 422- 226 du RGAMF et du règlement n° 1286/2014 « sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance » du 26 novembre 2014, chaque souscripteur reçoit préalablement à la souscription sur support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le document d'informations clés (DIC) ;
- le bulletin de souscription dont une copie sur un support durable sera remise au souscripteur. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé, y compris par signature électronique, par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

Les informations suivantes sont en outre mises à la disposition des investisseurs avant qu'ils ne souscrivent des parts de la SCPI sur le site internet de la Société de Gestion :

- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de souscription.

La Société de Gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION

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

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire par virement ou mandat de prélèvement sur le compte bancaire de la SCPI.

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

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. *supra* « Avertissement ») :

- l'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts ;
- une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

### 3. PARTS SOCIALES

#### 3.1 Valeur nominale des parts

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

### 3.2 Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

Les parts pourront être fractionnées en cent millièmes dénommés fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

A la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des associés.

En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte du certificat en question signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. A réception de cette déclaration, un nouveau certificat portant la mention « DUPLICATA » sera délivré.

Dès lors que la législation ou la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité de créer des catégories de parts de SCPI, des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion.

## 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le minimum de souscription de parts pour tout nouvel associé est fixé à une (1) part.

Il n'existe pas de minimum de souscription ultérieure.

La souscription est ouverte à tout investisseur, non-professionnels, professionnels ou contreparties éligibles, hors *US Persons*.

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

## 5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions seront reçues par la Société de Gestion, Mata Capital IM, par tout moyen, et par les distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion.

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

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des bulletins de souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne



sauroit prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels événements.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'article 10 ci-après.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription en faveur des anciens associés.

## 6. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entrent en jouissance le premier jour du sixième (6<sup>ème</sup>) mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts de la SCPI.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

## 7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une 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. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'Économie.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.

## 8. PRIX DE SOUSCRIPTION

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

A la date de délivrance du visa de l'AMF le 12 mars 2024 et jusqu'à ce que le montant de collecte de dix-neuf-millions-cent-soixante-dix-mille (19 170 000) d'euros, portant alors le capital social à

douze-millions (12 000 000) d'euros soit atteint, et au plus tard le 31 mai 2024, le prix de souscription par part se décompose de la manière suivante :

<b>Nominal de la part</b>	Cent cinquante (150) euros TTC
<b>Prime d'émission dont 12% TTC de commission de souscription</b>	Cent-vingt (120) euros TTC dont trente-deux euros et quarante centimes (32,40) de commission de souscription TTC
<b>Prix de souscription</b>	Deux-cent-soixante-dix (270) euros TTC

Dès lors que le montant de collecte de dix-neuf-millions-cent-soixante-dix-mille (19 170 000) d'euros, portant alors le capital social à douze-millions (12 000 000) d'euros sera atteint et en tout état de cause au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024, le prix de souscription par part se décomposera de la manière suivante :

<b>Nominal de la part</b>	Cent cinquante (150) euros TTC
<b>Prime d'émission dont 12% TTC de commission de souscription</b>	Cent-cinquante (150) euros TTC dont trente-six euros (36) de commission de souscription TTC
<b>Prix de souscription</b>	Trois cents (300) euros TTC

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription. Celle-ci s'élève à 12% TTC en l'espèce, comme indiqué au Chapitre III - Frais et Commissions ci-dessous.

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

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

## 9. AGRÉMENT

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, toute demande de souscription de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

La décision de la SCPI, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion, ne peut, en cas de refus de l'agrément de la souscription, donner lieu à aucune réclamation contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## 10. GARANTIE – SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum, soit douze millions (12 000 000) d'euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million huit cent mille (1 800 000) d'euros, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée par l'AMF, couvrant un montant représentant 15 % du capital statuaire maximal prime d'émission incluse a été délivrée le 4 août 2023 par Banque Palatine (la « **Banque** »).

La garantie pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
  - après la remise par la SCPI à la Banque ;
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;

- o de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les quinze pour cent (15 %) du capital social auront été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le commissaire aux comptes auprès de l'AMF et la Banque d'une attestation justifiant de ladite souscription.

## 11. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

## 12. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSONS »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent pas être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « *U.S. Person* », telle que définie par la réglementation américaine « *Regulation S* » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« **SEC** »).

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

La Société de Gestion de la SCPI peut notamment (i) opérer le rachat forcé de parts qui seraient détenues par une « *US Person* », ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une « *U.S. Person* ».

L'expression « *U.S. Person* » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « *trust* ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « *U.S. Person* » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « *U.S. Person* » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « *U.S. Person* » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501 (a) » de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de deux (2) possibilités distinctes :

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion :
  - par principe, la demande de retrait ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;
  - par exception, dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement et qu'il serait décidé de suspendre les retraits et de mettre en place un marché secondaire en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les associés auront la possibilité de céder leurs parts par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion au siège de la SCPI.
- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts.

### 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

#### 1.1 Principe du retrait compensé

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

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

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

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

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

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

#### 1.2 Faculté de constitution d'un fonds de remboursement

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

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'assemblée générale ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

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

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La mise en œuvre du fonds de remboursement n'altérera aucunement le déclenchement du mécanisme légal de blocage mentionné à l'article 1.7 ci-après.

### 1.3 Modalités de retrait

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

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

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1<sup>er</sup> entré - 1<sup>er</sup> sorti".

#### 1.3.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet.

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

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

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

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

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

#### 1.3.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date de compensation des ordres de retrait telle que mentionnée ci-après.

### 1.4 Effet du retrait

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois.

Le remboursement des parts 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 cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois du retrait sur le registre des associés.

### 1.5 **Prix de retrait**

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué, d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC).

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de retrait tel que déterminé au paragraphe précédent.

L'associé se retirant perçoit alors, 264 € par part, soit :

Prix de souscription : 300 €

Commission de souscription : 12 % TTC : 36 €

Prix de retrait : 264 €

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

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

### 1.6 **Publication des retraits**

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la SCPI : <https://www.osmo-energie.com>.

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

### 1.7 **Blocage des retraits**

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

La Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin d'information.



## 2. CESSIONS DES PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application de l'article 1.7 ci-dessus, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion.

## 3. TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ-À-GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Lorsque l'acquéreur est déjà associé de la SCPI, la cession est libre, il suffit de la signifier à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'acquéreur n'est pas associé de la SCPI, et sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé cédant par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions de la présente note d'information et en particulier les dispositions de l'article 3 du présent Chapitre, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor peut être exigée par la Société de Gestion.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément de la cession, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.



### 3.1 Registre des transferts

Toute transaction 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. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

### 3.2 Pièces nécessaires à la SCPI

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement par un associé de gré à gré, la SCPI doit être en possession du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion, lorsqu'elle commercialise directement les parts le cas échéant, ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client.

Conformément à la réglementation applicable, les distributeurs ont également la charge de s'assurer que l'investissement dans des parts de SCPI est en adéquation avec les capacités financières et le profil de risque du client. La Société de Gestion se chargera de cette prestation en cas de commercialisation le cas échéant des parts directement auprès des souscripteurs.

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

### 3.3 Effet des mutations

L'objectif (non garanti) de la SCPI est de distribuer des acomptes sur dividendes selon une périodicité mensuelle.

Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu.

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la Société de Gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

### CHAPITRE III - FRAIS ET COMMISSIONS

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

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La SCPI règle notamment, directement :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions liés à l'acquisition des biens ;
- les frais et honoraires de prestataires externes de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non-refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du commissaire aux comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité et de secrétariat juridique ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de *property management*, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la SCPI ;
- les frais bancaires, payés à un établissement de crédit ou à établissement de monnaie électronique, notamment les frais de tenue de compte, les commissions de mouvement ainsi que les frais liés aux opérations d'encaissement et de paiement ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les frais de publicité, de communication et de *marketing* ;
- les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statutoire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;

- les frais liés à la mise en œuvre de la stratégie de compensation carbone, notamment l'achat des certificats de réductions d'émissions vérifiées, étant entendu que la Société de Gestion pourra prendre en charge tout ou partie de ces frais à son entière discrétion ; et
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

## 1. COMMISSION DE GESTION

Au titre de l'administration de la SCPI et de la gestion de ses actifs, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 9,00 % HT maximum du montant (soit 10,80% TTC au taux de TVA en vigueur) :

- des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés) ; et
- des autres produits encaissés par la SCPI.

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

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

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

## 2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de souscription du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant de 12% TTC destiné à couvrir les frais de collecte (notamment préparation et réalisation des augmentations de capital, placement des parts de la SCPI, rémunération des distributions, etc.)

La Société de Gestion se réserve le droit de ne pas prélever ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

### 3. COMMISSION DE CESSIION DE PARTS

#### 3.1 Commission de retrait

La société de gestion ne perçoit pas de commission en cas de retrait de parts de la SCPI.

#### 3.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, ne donnent lieu à aucune commission.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura droit à une commission d'intervention de 1,00% HT (1,20% TTC) du montant de la transaction (prix d'exécution).

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.

#### 3.3 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

Dans l'hypothèse où un marché secondaire serait mis en place et de cessions de parts réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 1,00% HT (1,20% TTC) % du montant de la transaction (prix d'exécution), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par le cessionnaire.

#### 3.4 COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 1,00 % HT (soit 1,20 % TTC) maximum du prix d'acquisition ou de cession hors taxes hors droits des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

La commission de cession d'actifs immobiliers sera perçue uniquement en cas de plus-value sur le prix de vente.

La commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

### 3.5 COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui serait calculée sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés.

### 4. AUTRES REMUNERATIONS

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire des associés.

### 5. INFORMATION SUR LES FRAIS

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

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

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

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

#### 1.1 Convocation

L'assemblée générale de la SCPI réunit les associés.

Conformément à l'article R. 214-136 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, l'assemblée générale peut être convoquée par :

- le conseil de surveillance ;
- un commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième (10<sup>ème</sup>) du capital social, ou tout intéressé en cas d'urgence ;
- le(s) liquidateur(s).

L'assemblée générale se réunit au moins une (1) fois par an pour l'approbation des comptes dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

##### 1.1.1 Modalités de convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au BALO, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée générale est notifiée à la Société de Gestion, au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander, à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'assemblée générale.

Conformément à l'article R. 214-139 du Code monétaire et financier, le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur deuxième convocation.

##### 1.1.2 Information des associés

Avec l'avis de convocation à l'assemblée générale, tout associé recevra une brochure regroupant les documents et renseignements mentionnés à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l'annexe lorsque l'assemblée générale ordinaire sera amenée à se prononcer sur le dernier exercice clos dans les conditions prévues à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier.

### 1.1.3 Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales.

Conformément à l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier, 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.

### 1.1.4 Vote par correspondance et par voie électronique

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus trois (3) jours à la date de la réunion de l'assemblée générale.

### 1.1.5 Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée générale est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée générale 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 et représentés ou ayant voté par correspondance.

### 1.1.6 Ordre du jour

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique conformément à l'article R.214-138, II, du Code monétaire et financier, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760 000 euros), en application de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) et sept millions six cent mille (7 600 000) euros ;

- 1 % pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros;
- 0,5 % pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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

## **2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES**

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'assemblée générale pourra également décider de réinvestir tout ou partie du bénéfice distribuable.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe mensuels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou la fin de l'exercice et certifiée par le commissaire aux comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net.

## **3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

Une provision pour gros entretien peut être constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être réalisés pendant la durée de vie de la SCPI.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé sur la base d'un plan pluriannuel de travaux.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

## **4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES**

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de la SCPI, doit, sur la base des rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.



## 5. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date du visa, le numéro de visa ;
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable ou mise à disposition sur un site internet.

## 6. RÉGIME FISCAL

Les informations sur le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI qui sont communiquées ci-après sont fondées sur les dispositions fiscales françaises en vigueur au moment de l'établissement de la présente note.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur, éventuellement avec effet rétroactif. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale en vertu de l'article 239 septies du Code général des impôts (« **CGI** »). Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont 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.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Chaque année, la Société de Gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à intégrer dans leurs déclarations.

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France.

### 6.1 Fiscalité des personnes physiques résidentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé 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 est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

### 6.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 17,2 %).

#### (a) Déficit Foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de dix mille sept cents (10 700) euros. La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique « répartition du déficit » de la notice explicative de la déclaration 2044 spéciale communiquée par la DGI).

Attention, lorsque l'on procède à l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global dans la limite de dix mille sept cents (10 700) euros annuels, il est nécessaire de conserver les parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit a été pratiquée.

#### (b) Micro Foncier

Le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder quinze mille (15 000) euros au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne doit pas détenir un logement ou des parts de sociétés de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR. Les régimes Malraux, Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier mais les déductions spécifiques Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR ne sont pas applicables.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclaré par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

### 6.1.2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

- **Produits financiers** : les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation

globale de 30 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être soumis au PFU ou, le cas échéant, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire (« **PFNL** ») au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25 000) euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, ou cinquante mille (50 000) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du PFNL. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

Lorsque l'associé n'a pas expressément sollicité cette dispense, la Société de Gestion applique le PFNL.

- **Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers :** conformément à la réglementation (article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale), la Société de Gestion a mis en place un prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers. Les prélèvements sociaux calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement.

Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 17,2 %.

### 6.1.3 Imposition des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières

Depuis le 1er janvier 2004, les plus-values immobilières réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable mais sont déclarées au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de parts.

Ce régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux, ou des bénéfices agricoles, les plus-values réalisées étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

#### (a) Les plus-values sur cession d'immeubles

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

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

La plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values immobilières sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup>, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans<sup>2</sup>.

Ces abattements pour durée de détention sont calculés en fonction de la durée de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par les associés.

Par ailleurs, aucune plus-value n'est soumise lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze-mille (15 000) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception<sup>3</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

Rappel : dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins cinq ans.

#### (b) Imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI

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

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) et ajusté des bénéfices déjà imposés et des déficits déjà déduits (mécanisme « Quémener »).

La plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup>, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans.

Ces abattements pour durée de détention sont calculés à compter de la date d'acquisition des parts par l'associé.

<sup>2</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

<sup>3</sup> En cas de vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

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

#### 6.1.4 Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

#### 6.1.5 Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes.

Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

#### 6.1.6 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à cinquante-mille (50 000) euros réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Montant de la PV imposable (€)	Montant de la taxe (€)
de 50 001 à 60 000	2 % PV - (60000- PV) × 1/20
de 60 001 à 100 000	2 % PV
de 100 001 à 110 000	3 % PV - (110000- PV) × 1/10
de 110 001 à 150 000	3 % PV
de 150 001 à 160 000	4 % PV - (160000- PV) × 15/100
de 160 001 à 200 000	4 % PV
de 200 001 à 210 000	5 % PV - (210000- PV) × 20/100
de 210 001 à 250 000	5 % PV
de 250 001 à 260 000	6 % PV - (260000- PV) × 25/100
Supérieur à 260 000	6 % PV

## 6.2 Fiscalité des personnes morales résidentes de France

### 6.2.1 Les revenus

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée au résultat fiscal annuel de l'associé.

Pour les sociétés de personnes appliquant le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectue au niveau de chaque associé de la SCPI selon son régime fiscal propre.

Les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote-part du résultat de la SCPI (par application de l'article 206-5 du CGI ; en ce sens rep. Beauguitte, n° 18984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).

### 6.2.2 Les plus-values

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

Les plus ou moins-values imposables au nom des sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI sont imposées au niveau de chaque associé, selon son régime fiscal propre.

En principe, les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à une imposition sur les plus-values.

## 6.3 Précisions concernant les revenus et plus-values de source étrangère

La SCPI a vocation à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés dans les Etats éligibles à la politique d'investissement définie en introduction.

Les conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions prévoient généralement que les revenus fonciers de source étrangère ainsi que les plus-values résultant de la cession d'immeubles situés à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle du « taux effectif » ou de l'application d'un crédit d'impôt. En effet, les conventions fiscales prévoient généralement que :

- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable, ou
- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français qui peut être égal, selon les conventions, soit au montant de l'impôt français, soit au montant de l'impôt étranger sans toutefois pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus.

---

<sup>4</sup>Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu, lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère).

---

Au cas où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés résidents français d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit pays, la Société de Gestion s'engage à fournir aux associés résidents de France tout document nécessaire à cette déclaration.

#### **6.4 Impôt sur la fortune immobilière**

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part ainsi que le ratio d'assujettissement.

### **7. MODALITÉS D'INFORMATION**

#### **7.1 Rapport annuel**

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

#### **7.2 Bulletins d'information**

Conformément à l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq (45) jours suivants la fin *a minima* de chaque semestre, la Société de Gestion met à disposition sur son site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale sur la période, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information.

La Société de Gestion établit et met à disposition le bulletin d'information de façon semestrielle.

La Société de Gestion pourra, à sa discrétion, fournir un rapport d'information intermédiaire.

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.



## CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI

1. LA SCPI

<b>Dénomination sociale</b>	OSMO ÉNERGIE
<b>Siège social</b>	18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme juridique</b>	Société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicables aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.
<b>Lieu de dépôt des statuts</b>	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
<b>RCS</b>	RCS Paris sous le numéro 982 344 137.
<b>Objet social</b>	<p>La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé principalement en France et en Europe, permettant de maximiser le potentiel de rendement du portefeuille immobilier sur la durée de placement recommandée et de répondre aux nouveaux défis liés à la sobriété énergétique et la sobriété carbone.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers 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, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les</p>

	dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.
<b>Durée de la SCPI</b>	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
<b>Exercice social</b>	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre.  A titre exceptionnel, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SCPI le 19 décembre 2023, et se terminera le 31 mai 2024. Le deuxième exercice se terminera alors le 31 décembre 2024.
<b>Capital social initial</b>	Un million trois cent cinquante mille (1 350 000) euros.
<b>Capital social minimum</b>	Sept cent soixante mille (760 000) euros.
<b>Capital social maximum</b>	Quatre-cent-quatre-vingt-dix-neuf millions quatre-cent-quatre-vingt-dix-neuf mille neuf-cent-cinquante (499 999 950) euros.
<b>Code ISIN</b>	FR001400JBC4

## 2. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Attributions</b>	<p>Le conseil de surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'assister la Société de Gestion ;</li> <li>• d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;</li> <li>• présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.</li> </ul> <p>De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;</li> <li>• s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.</li> </ul> <p>Un règlement intérieur du conseil de surveillance pourra préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de</p>
---------------------	---

	surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.
<b>Composition</b>	<p>Le conseil de surveillance est composé d'au moins sept (7) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.</p>
<b>Nomination – Révocation – Durée des fonctions</b>	<p>Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.</p> <p>Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée constitutive, le conseil de surveillance sera renouvelé au moins par tiers au cours des assemblées générales statuant sur les premier et deuxième exercices sociaux de la SCPI. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.</p> <p>Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.</p> <p>Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.</p> <p>Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.</p> <p>Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.</p> <p>L'assemblée générale constitutive du 24 novembre 2023 a désigné en qualité de membre du conseil de surveillance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Madame Cécile PEGHAIRE, 36 ans, Responsable Communication &amp; Marketing, domiciliée 45 rue des Rosiers 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, France, n'exerçant aucune</li> </ul>

	<p>fonction au sein de la Société et titulaire de 200 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La société MANA BLEU, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 18 rue Jean Giraudoux 75116 PARIS, France, identifiée sous le numéro 838 944 536 RCS Paris ; représentée par son président, Monsieur Baptiste SAINT-MARTIN, titulaire de 1 666 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années ;</li> <li>• La société NOVA CAPITAL HOLDING, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 3 Passage Bullourde 75011 PARIS, France, identifiée sous le numéro 812 721 751 RCS Paris, représentée par son gérant, Monsieur Laurent DELAUTRE, titulaire de 1 666 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années ;</li> <li>• La société ROCHEBELLE, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 18 rue Jean Giraudoux 75116 PARIS, France, identifiée sous le numéro 821 208 105 RCS Paris, représentée par son président, Monsieur Edouard BADUEL, titulaire de 333 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années ;</li> <li>• La société NAOTOM, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 20 chemin du Buisson Guérin 78750 MAREIL-MARLY, France, identifiée sous le numéro 853 802 015 RCS Versailles, représentée par son président, Monsieur Souleymane-Jean GALADIMA, titulaire de 333 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années ;</li> <li>• Madame Aurore PERRIN, 31 ans, Responsable Communication &amp; Marketing, domiciliée 22 place de la République 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE, France, n'exerçant aucune fonction au sein de la Société, titulaire de 504 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années ; et</li> <li>• Monsieur Clément GARROT, 41 ans, Directeur de la Technologie, domicilié 18 bis rue du capitaine Ferber 75020 PARIS, France, n'exerçant aucune fonction au sein de la Société, titulaire de 6 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années.</li> </ul>
--	---

## 3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

<b>Société de Gestion</b>	Mata Capital IM
<b>Siège social</b>	18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme juridique</b>	Société par actions simplifiée (SAS)
<b>RCS</b>	RCS Paris sous le numéro 814 170 148
<b>Capital social</b>	150 000 euros
<b>Répartition du capital</b>	<p>Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société de Gestion est composé de 150 000 actions dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 149 999 actions ordinaires d'une valeur nominale d'un (1) euro détenues par la société Mata Capital Management ; et</li> <li>• 1 action de préférence d'une valeur nominale d'un (1) euro détenue par la société New Primonial Holding.</li> </ul>
<b>Agrément AMF</b>	n° GP -16000024 en date du 28 septembre 2016
<b>Objet social</b>	<p>La Société de Gestion a pour objet l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, et sur la base du programme d'activité délivré approuvé par l'AMF.</p> <p>Cette activité consiste notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la gestion et l'administration de tout FIA ;</li> <li>• l'activité de gestion individuelle de biens immobiliers ;</li> <li>• la gestion individuelle de portefeuille pour le compte de tiers.</li> </ul> <p>Les activités accessoires de la Société de Gestion sont présentées dans le cadre du programme d'activité de la Société de Gestion.</p>
<b>Direction</b>	<p>Président : Jean-Baptiste PRACCA</p> <p>Directeur Général : Foulques de SAINTE MARIE d'AGNEAUX</p>
<b>Responsabilité professionnelle</b>	Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Mata Capital dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

## 4. DEPOSITAIRE

<b>Dépositaire</b>	<p>L'assemblée générale constitutive du 24 novembre 2023 a nommé ODDO BHF SCA, dont le siège social est 12 boulevard de la Madeleine 75009 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.</p> <p>Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;</li> <li>• le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et</li> <li>• le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.</li> </ul>
--------------------	---

## 5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

<b>Commissaire aux comptes titulaire</b>	<p>La société Deloitte &amp; Associés, ayant son siège social sis Tour Majunga, 6 place de la Pyramide 92800 Puteaux, a été nommée par l'assemblée générale constitutive du 24 novembre 2023 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.</p>
<b>Missions des commissaires aux comptes</b>	<p>Les commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.</p> <p>Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.</p> <p>À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.</p>

## 6. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

<b>Expert externe en évaluation</b>	<b>BNP Paribas Real Estate Valuation France</b> 50 cours de l'île Séguin 92100 Boulogne-Billancourt L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les 5 ans et une actualisation chaque année pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et s. du RGAMF.
<b>Durée des fonctions</b>	L'expert externe en évaluation a été nommé pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## 7. PRESTATAIRES DE SERVICES IMMOBILIERS

<b>Prestataires de services immobiliers</b>	<p>La Société de Gestion pourra confier tout ou partie des missions de <i>property management</i> et d'<i>asset management</i> immobilier relatives aux actifs immobiliers détenus directement ou à travers des filiales à des prestataires immobiliers tiers.</p> <p>Les <i>asset managers</i> interviendront en qualité de conseils dans le cadre de décisions portant sur l'acquisition ou la gestion d'actifs immobiliers, notamment pour la mise en œuvre de stratégies d'investissement spécifiques.</p> <p>Les <i>property managers</i> prendront en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gestion locative (suivi des baux, indexation, mise à jour mensuelle de l'état locatif, états des lieux lors de l'entrée et de la sortie, représentation du propriétaire aux assemblées générales, stockage des contrats et des documents officiels) ;</li> <li>- la gestion technique (budget pour l'année à venir, établissement du Plan Pluriannuel des Travaux, choix des intervenants, conditions des appels d'offre et des rapports d'analyse, suivi des travaux et respect du budget) ;</li> <li>- le suivi des impayés (suivi hebdomadaire et des impayés et relances, validations des communications par lettres recommandées avec accusé de réception, commandements de payer, mise en place d'éventuels échéanciers, et d'une manière générale, la mise en</li> </ul>
---	--



	<p>œuvre de l'ensemble des moyens permettant de recouvrer les sommes) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le suivi et la mise en paiement des impôts, taxes et cotisations (suivi, paiement et recouvrement des taxes foncières).</li> </ul> <p>Ces prestataires seront sélectionnés par la Société de Gestion au regard de la typologie des actifs immobiliers et des stratégies mises en place, de leurs capacités et réputation, et des conditions d'intervention (coût de la prestation notamment), conformément à sa procédure de meilleure sélection.</p> <p>La Société pourra en particulier s'appuyer sur l'expérience d'entités liées à la Société de Gestion, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la société Mata Capital AM qui pourra fournir des services d'<i>asset management</i>, tels que l'identification et l'allocation des opportunités d'investissement, d'assistance et la gestion des actifs immobiliers acquis par la SCPI ou de toute société dans laquelle la SCPI serait investie ;</li> <li>- toute société du groupe Mata Capital qui pourra fournir des services de <i>property management</i>.</li> </ul> <p>Ces prestataires seront sélectionnés selon sa procédure de meilleure sélection fondée sur des critères objectifs de sélection et notamment au regard d'un benchmark des prix pratiqués par un échantillon de concurrents réalisé par un prestataire tiers.</p> <p>Ces prestataires seront à ce titre rémunérés selon une rémunération de marché qui sera portée à la connaissance des associés dans le cadre des rapports périodiques de la SCPI.</p>
--	---

## 8. DELEGATAIRE DE LA GESTION ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE

<b>Déléataire de la gestion administrative et comptable</b>	<p>La gestion administrative et comptable de la Société est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à :</p> <p><b>FORSTONE</b></p> <p>44 rue de Lagny 93100 Montreuil</p>
---	--

## 9. INFORMATION

<b>Responsable de l'information</b>	Monsieur Jean-Baptiste PRACCA 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris Tél. : +33 (0)1 86 95 24 31
<b>Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information</b>	Monsieur Jean-Baptiste PRACCA 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris Tél. : +33 (0)1 86 95 24 31

\*\*\*

**Visa de l'Autorité des Marchés Financiers**

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2 L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI N° 24-04 en date du 12 mars 2024. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.