ALTA CONVICTIONS IM

Note d'information

Juin 2026

ALTAREA
INVESTMENT MANAGERS

Portail-SCPI.fr

Fortuny

Sommaire

Introduction 1

1. Avertissement 1
2. Renseignements sur les fondateurs 2
3. Capital 3
4. Objectifs et politique d'investissement de la SCPI 4
5. Responsabilité des associés 8
6. Principaux facteurs de risques pour les associés 8
7. Procédure d'évaluation des placements immobiliers de la SCPI 10
8. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissements 10

Chapitre 1 : Conditions générales de souscription des parts 11

1. Composition du dossier de souscription qui doit être remis à tout souscripteur 11
2. Modalités de versement du montant des souscriptions 11
3. Nombre minimum de parts à souscrire 12
4. Lieux de souscription et de versement 12
5. Jouissance des parts 12
6. Modalité de calcul du prix de souscription 12
7. Garantie - souscription inférieure à 15% du capital 13
8. Traitement équitable des investisseurs 13
9. Agrément et restriction 13

Chapitre 2 : Modalités de sortie 15

1. Dispositions générales relatives aux cessions 15
2. Retrait des associés 16
3. Registre des ordres de vente 19
4. Blocage du marché des parts 21

Chapitre 3 : Frais et commissions 21

Chapitre 4 : Fonctionnement de la Société 23

1. Régime des assemblées générales des associés 23
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et provisions pour gros entretiens 25
3. Conventions particulières 26
4. Régime fiscal 26
5. Modalités d'informations 33
6. Modalités et échéances de communication des informations exigées au titre du démarchage et de la publicité 33

Chapitre 5 : Administration, Contrôle, Information de la Société 34

1. Conseil de surveillance de la SCPI 34
2. Autres acteurs 36
3. Information 37

ANNEXE 38

Caractéristiques environnementales et/ou sociales 38

Introduction

1. Avertissement

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 9 ans.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans une SCPI dépend du patrimoine personnel de l'investisseur, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre des risques spécifiques à l'investissement immobilier.

La SCPI ALTA CONVICTIONS (la « SCPI ») s'adresse aux clients non professionnels ou professionnels souhaitant investir dans l'immobilier locatif dans une optique de diversification du patrimoine. Le taux de distribution et les valeurs de parts de la SCPI ne sont pas assurés et pourront évoluer à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

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

Les parts de la SCPI ne sont pas cotées et 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, en effet la sortie nécessite l'existence d'une contrepartie à l'achat.

En effet, la SCPI n'ayant pas l'obligation de racheter vos parts, le délai de revente de celles-ci dépend de l'existence de demandes de souscription. En l'absence de souscriptions, les délais et, éventuellement, le prix de rachat de vos parts pourraient en être affectés. En pratique, vous ne serez en mesure d'obtenir le rachat de vos parts que dans les conditions suivantes :

- il existe des souscriptions permettant de compenser les demandes de rachat, le rachat s'effectuant alors à un prix de retrait,
- en l'absence de souscriptions, au moyen d'un fonds de remboursement, sous réserve qu'un tel fonds ait été constitué par la SCPI notamment grâce au produit de la cession d'actifs immobiliers. Le rachat s'effectue alors à un prix décoté,
- en les cédant de gré à gré à une contrepartie tierce que vous aurez pu identifier. La cession s'effectuant alors à un prix libre.

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

L'attention des porteurs de parts 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 de l'endettement ne pourra dépasser le montant de 35 % de la valeur d'acquisition actes en mains de son patrimoine immobilier.

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.

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

- des dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes est soumis au préalable à la décision des associés en assemblé générale, il n'est pas assuré et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction notamment 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 du marché de l'immobilier, des montants de frais supportés par la SCPI sur la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt de la part du souscripteur pour l'acquisition de parts de la SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère évolutif, 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/du retrait de ses parts.

La SCPI ALTA CONVICTIONS, société civile de placement immobilier à capital variable est un FIA (Fonds d'Investissement Alternatif), et a été constituée le 25 juillet 2023 à l'initiative d'Altarea Investment Managers, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») sous le numéro GP-20230008 à effet du 13/04/2023 (la « Société de Gestion »). La Société de gestion est désignée dans les statuts de la SCPI conformément aux dispositions de l'article L.214-98 du Code monétaire et financier.

La SCPI est une SCPI à capital variable. Toutefois, dans les conditions précisées ci-après, en cas de blocage des retraits, la Société de Gestion dispose de la faculté de suspendre la variabilité. Dans cette hypothèse, tout associé a la possibilité de demander la vente de tout ou partie de ses parts, sur un « marché secondaire » en demandant à la Société de Gestion d'inscrire un ordre sur un registre. Sous réserve de la compatibilité du prix demandé, cet ordre pourra s'appareiller avec un ordre d'achat figurant sur ce même registre.

2. Renseignements sur les fondateurs

2.1. Capital social initial et renseignements sur les fondateurs

La SCPI a été constituée avec un capital initial de 760 050 euros assortie d'une prime d'émission de 760 050 euros, soit un total de 1 520 100 euros, entièrement libéré le jour de sa constitution et divisé en 5 067 parts d'une valeur nominale unitaire de 150 euros complétée par une prime d'émission de 150 euros soit un prix de souscription par part de 300 euros.

Le capital initial (prime d'émission incluse) a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 4 juillet 2023. Les parts souscrites par les associés fondateurs sont inaliénables pendant une durée de 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier.

Les parts de ces Associés fondateurs portent jouissance au 1er jour du 4ème mois qui suit le mois de souscription.

Nom et prénom des associés Fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant du capital souscrit	Montant Total de la souscription (prime d'émission incluse)	Date de souscription
Altarea SCA	5 059	758 850€	1 517 700 €	04/07/2023
Catherine Leroy	1	150 €	300 €	04/07/2023
Anne Decroix	1	150 €	300 €	04/07/2023
Valérie Dellac	1	150 €	300 €	04/07/2023
Lucas Faucquembergue	1	150 €	300 €	04/07/2023
Jacques Lacour	1	150 €	300 €	04/07/2023
Ronald Sannino	1	150 €	300 €	04/07/2023
Pierre Perrodin	1	150 €	300 €	04/07/2023
Xavier Labasque	1	150 €	300 €	04/07/2023
TOTAL	**5 067**	**760 050 €**	**1 520 100 €**	

3. Capital

3.1. 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.

3.2. Capital social maximum

Le capital social maximum est fixé à 300.000.000 euros (hors prime d'émission).

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

3.3. Variabilité du capital

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

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

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 euros (capital social minimum d'une SCPI).

3.4. Suspension et rétablissement de la variabilité du capital

- **Suspension de la variabilité du capital**

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

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

- **Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix d'exécution constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Il est ici rappelé que les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas de suspension des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

4. Objectifs et politique d'investissement de la SCPI

4.1. Objectifs et stratégies d'investissement immobilier

La SCPI ALTA CONVICTIONS est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et gérer un patrimoine d'actifs immobiliers diversifié permettant d'offrir un revenu locatif régulier et une valorisation du prix de la part. Cet objectif de gestion s'inscrit dans un environnement long terme et n'est pas garanti.

La SCPI ALTA CONVICTIONS investira, directement ou indirectement, sur l'ensemble des classes d'actifs (résidentiels, commerces, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux régions, bureaux Ile-de-France, logistiques et locaux d'activités, etc.), et aucune classe d'actif ne représentera plus de 50% de la valeur totale du patrimoine à partir de la 3ème année suivant sa constitution.

En termes géographiques, la SCPI investit majoritairement dans des métropoles françaises. Une partie des investissements pourra également être réalisée au sein de pays membres ou anciens membres de l'Union Européenne dans une limite de 20 % maximum de l'actif de la SCPI. Les investissements pourront donc être effectués en euros ou en devises étrangères.

Les actifs sélectionnés et analysés intégreront de fortes exigences environnementales (choix de matériaux, procédés constructifs, etc.) afin de contribuer à la création de la ville de demain, respectueuse des usages, flexible et adaptée aux besoins immobiliers identifiés localement.

Ces actifs immobiliers pourront être constitués d'immeubles existants mais également d'immeubles neufs achetés en état futur d'achèvement ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière en cas de rénovation ou de transformation.

La SCPI pourra également investir dans des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière, telles que des sociétés civiles immobilières (« SCI ») contrôlées ou non, de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° 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, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

– des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies aux 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier,
– des parts de SCPI, des parts ou actions d'OPCI ou d'OPPCI et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme,
– des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Des travaux de toute nature peuvent être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La SCPI pourra avoir recours à l'endettement principalement bancaire, en application des dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier, à hauteur maximale de 35 % de la valeur d'acquisition actes en mains de son patrimoine immobilier, dans les conditions détaillées ci-après.

Sur la base du marché actuel, l'objectif de rendement cible de la SCPI ressort à un taux supérieur à 5%. Cet objectif est non garanti par la SCPI.

La stratégie extra-financière

Pour ses investissements immobiliers, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs. La SCPI promeut des caractéristiques environnementales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « Règlement Disclosure »). La SCPI ALTA CONVICTIONS a été labellisée ISR en mai 2024.

Actifs Immobiliers Directs

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements d'actifs immobiliers directs seront systématiquement analysés et sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la SCPI.

100% des acquisitions d'actifs immobiliers feront l'objet d'une due diligence ESG afin d'intégrer ce critère dans la prise de décision des comités d'investissement.

De plus, la SCPI ALTA CONVICTIONS a mis en place, des grilles d'évaluation sur des critères ESG compatibles avec les exigences du label ISR.
L'analyse sera conduite de manière annuelle, pour au moins 90% de ses actifs immobiliers sous gestion, et fera l'objet d'un rapport périodique ESG annuel disponible sur le site internet de la Société de Gestion. Les 10% complémentaires pourront correspondre à des actifs en cours d'arbitrage ou d'acquisition et ne feront pas l'objet de cette analyse.

La grille d'analyse extra-financière interne a été élaborée pour chaque typologie d'actifs immobiliers et selon une base commune d'au moins 60% des indicateurs afin de mesurer l'engagement ESG suivant les pratiques sectorielles ainsi que les dernières publications des organisations de la place (AFREXIM : Association française des sociétés immobilières, OID : Observatoire de l'immobilier durable). Elle intègre également les exigences du label ISR.

Une note extra-financière par actif immobilier, comprise entre 0 et 100, découlera de cette grille afin d'évaluer la performance des actifs immobiliers du fonds via des critères et des indicateurs associés suivant les 3 piliers :

Environnementaux :
- Consommation énergétique (en KWhep/m².an)
- Emissions de Gaz à Effet de Serre (pourcentage d'énergie renouvelable acheté)
- Mesure de l'emprunte carbone de l'année (en kgCO_2e/kWh)
- Gestion de l'eau (pourcentage de présence de solutions hydro-économes)
- Gestion des déchets (pourcentage de tri)
- Dispositifs favorisant la biodiversité (existence d'un plan d'action biodiversité)

Sociaux :
- Mobilité (distance transports en commun < 500 m),
- Enjeux de l'accessibilité handicap (présence ou non d'un label et réglementation)

- Confort des occupants (mise en place de bornes de recharges électriques)

Gouvernance,

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement (signature charte achats responsables par les property managers)
- Relations locataires (réalisation d'une enquête auprès des preneurs)

Une pondération fixe par typologie d'actifs est appliquée pour chacun des 3 piliers E, S et G et répartis de la manière suivante : E : entre 35 et 60% de la notation / S : entre 20 et 40% de la notation / G : entre 20 et 30% de la notation. Pour chacun des piliers (E, S et G), les différents critères ont une pondération prédéfinie entre 2.5, 5 ou 10 points en fonction de leur niveau d'importance.

Une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition d'exclusion à l'investissement, la SCPI Alta Convictions n'investira pas non plus dans des actifs exploités directement dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Chaque actif sera noté lors de l'acquisition : un cabinet externe indépendant sera mandaté pour un audit de l'actif suivant la grille ESG au moment de la due diligence d'acquisition.

Durant la période de gestion, l'équipe d'asset management mettra à jour annuellement la note ESG des actifs et pourra avoir ponctuellement recours, sous sa responsabilité, à des prestataires externes dans ce cadre.

La note initiale de chaque actif est comparée à une note seuil fixée à 70/100 pour chaque typologie d'actifs. Les actifs ayant une note supérieure à la note seuil sont affectés à la poche « Best In Class » avec un engagement de maintien de la note ESG moyenne de cette poche d'actifs. Les actifs ayant une note inférieure à la note seuil sont affectés à la poche « Best In Progress » et font l'objet d'un plan d'amélioration par actif dont le déploiement sera confié aux équipes d'asset management de la SCPI. L'amélioration devra être significative (+20 points à 3 ans ou atteinte de la note seuil). En cas de dégradation de la note, une analyse ad hoc spécifique sera réalisée afin de documenter les raisons de la baisse de cette note et un plan de remédiation sera établie pour revenir à la note précédente dans un horizon de temps défini.

Cette approche ESG peut présenter certains biais méthodologiques : la politique de gestion précédemment exposée repose sur l'approche du label ISR, sur les propositions de l'AFREXIM et de l'OID, mais aussi sur les textes règlementaires. Si un de ces éléments est amené à évoluer, la SCPI modifiera la grille en conséquence et communiquera les changements méthodologiques opérées dans le rapport périodique ESG. De même, la qualité de la donnée remontée ainsi que l'appui de tiers pour obtenir et/ou traiter cette donnée sont des limites inhérentes à la production de la grille et à la note qui en découle.

Actifs Immobiliers Indirects

En ce qui concerne les investissements immobiliers gérés par des tiers, la SCPI choisira de n'investir que dans des fonds précédemment labellisés ISR ou article 8 ou 9 selon la règlementation SFDR et capables de communiquer annuellement les consommations énergétiques du patrimoine. Les consommations ainsi collectées seront intégrées au rapport périodique ESG de la SCPI. Si les sociétés de gestion précitées se retrouvent dans l'incapacité de fournir les consommations et après plusieurs relances de la part de la SCPI, alors la SCPI engagera un processus de désinvestissement.
Les liquidités et les actifs financiers détenus par la SCPI ne feront pas l'objet d'une stratégie extra-financière.

Règlement Disclosure

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales au sens de l'article 8, tout en s'assurant que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance, mais la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement Disclosure.

Des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI sont disponibles en Annexe du présent document.

Le Fonds prend en compte les principales incidences négatives définies par le Règlement Disclosure et vise ainsi à intégrer les considérations environnementales dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

Règlement Taxonomie

La SCPI est tenue, conformément à l'article 6 du règlement (UE) 2020/852 (le « Règlement Taxonomie »), de déclarer que le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société de Gestion s'engage à investir au minimum 0 % de l'actif du Fonds dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie.

4.2. Politique d'investissement financier et de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI et ses filiales peuvent contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant, à tout moment, à 35 % de la valeur d'acquisition des actifs actes en mains, de la SCPI, dont 30 % maximum d'emprunt bancaire, en vertu de la décision de l'assemblée générale constitutive des associés et ce jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale ordinaire.

Conformément à l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, cette limite tient compte de l'endettement par transparence des sociétés non cotées à prépondérance immobilière dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale.

La SCPI pourra également, en son nom et pour le compte de ses filiales, consentir des garanties sur les actifs de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux d'intérêts et de change. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré. La méthode de calcul du risque global appliquée sur les instruments financiers à terme sera celle de l'engagement ou tout autre méthode que la Société de Gestion jugera applicable.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de couverture du risque, existants ou futurs, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. Ces besoins de couverture sont également liés au risque du taux de change comme mentionné dans la partie 6 : « Principaux facteurs de risques pour les associés » ci-dessous.

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies, dans la mesure où cela est compatible avec le programme d'activités de la Société de Gestion, en actifs liquides, c'est-à-dire (i) des dépôts à terme et des dépôts à vue dans les conditions prévues par les articles R. 214-92 et 93 du Code monétaire et financier et (ii) des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier.

Enfin, la SCPI pourra conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

4.3. Modification de 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.

5. Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée par les statuts au montant de sa part dans le capital. 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 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.

6. Principaux facteurs de risques pour les associés

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 9 ans.

6.1. Risques généraux

Comme tout investissement, l'immobilier physique (résidentiels, commerces, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux, logistiques et locaux d'activités, etc.), présente des risques, comme notamment l'absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Toutefois, les investisseurs potentiels sont informés que cet objectif de diversification n'est pas garanti.

- **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 à la gestion discrétionnaire**

Le style de gestion pratiqué par la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

- **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 Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. En effet, le retrait de la SCPI n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription correspondante effectuée par un tiers au prix de retrait, ou, à défaut, grâce à un fonds de remboursement si un tel fonds a été doté à cet effet au prix décoté fixé dans ce cadre (cf. Chapitre 2 : Modalités de sortie). En outre, la sortie de la SCPI ne pourrait s'effectuer qu'à un prix décoté dans une situation du marché immobilier dégradée, ou de blocage du marché des parts.

- **Risque lié à l'endettement**

L'attention des porteurs de parts est attirée sur le fait que la SCPI ALTA CONVICTIONS est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur d'un montant maximum correspondant à tout moment à 35 % de la valeur d'acquisition des actifs actes en mains de la SCPI, dont 30 % maximum d'emprunt bancaire. Les caractéristiques d'endettement sont précisées dans le paragraphe « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » de la note d'information.

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 d'intérêt**

Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SCPI pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable.
Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SCPI.

- **Risque de taux de change**

Dans l'hypothèse d'investissements ou d'opérations libellés en devises étrangères et malgré une couverture éventuelle du risque de change, la SCPI pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux de changes, à la hausse comme à la baisse. Ce qui pourrait réduire le résultat de la SCPI.

- **Risque de contrepartie**

Il existe un risque de défaillance pour la SCPI induit par la possible utilisation de contrats dérivés de gré à gré dans le cadre de ses opérations de couverture (mentionnées au paragraphe 4.2 « Politique de recours au financement bancaire »).

- **Risques liés au marché immobilier**

Les investissements réalisés par la SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont notamment marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale.

En effet, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

– des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent notamment des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
– du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

- **Risques en matière de durabilité**

Le risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance d'entreprise, dont la survenance pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

– **Risques environnementaux** : la Société de Gestion prend notamment en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement, les risques physiques liés au changement climatique,
– **Risques sociaux** : la Société de Gestion prend notamment en compte les risques liés à l'accessibilité du bâtiment, à la sécurité des occupants, à la qualité sanitaire de l'eau et de l'air intérieur ; mais également les risques liés à la Cybersécurité ainsi que les risques de pandémie qui peuvent freiner l'économie,
– **Risques liés à la gouvernance** : la Société de Gestion prend spécifiquement en compte les risques liés à l'éthique des affaires et l'engagement de l'entreprise sur les sujets RSE.

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 filtrages négatifs et positifs, etc.) et en tenant compte des meilleurs intérêts des associés. Dans le cadre de sa politique, la Société de Gestion peut diligenter des audits dont les résultats sont pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

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

7. Procédure d'évaluation des placements immobiliers de la SCPI

Selon le règlement ANC n° 2016-03, les placements immobiliers sont évalués à leur valeur actuelle.

7.1. Actifs immobiliers

La valeur des actifs immobiliers est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou par plusieurs experts externes en évaluation agissant solidairement, conformément à l'article 422-234 du RGAMF.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins :

- une expertise complète avec visite tous les cinq ans,
- une actualisation annuelle entre chaque évaluation complète.

Cette valeur fait également 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 RGAMF 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.

L'évaluateur interne de la Société de Gestion, sur la base du rapport établi par l'expert externe en évaluation, réalise une revue critique de la valeur des actifs immobiliers détenus.

Ainsi, la Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs détenus. Ces valeurs sont appréciées conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés.

Par ailleurs, la valorisation des actifs immobiliers peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un évènement majeur sur la période (incendie, dégradations, etc.). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

7.2. Titres financiers contrôlés

La valeur estimée des titres financiers contrôlés par la Société de Gestion, sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

7.3. Parts de sociétés détenues par la SCPI

Les sociétés détenues, en tant qu'entités juridiques distinctes de la SCPI, enregistrent leurs opérations selon les dispositions réglementaires et comptables qui leur sont applicables. Par conséquent les comptes sociaux de ces sociétés ne reflètent pas systématiquement l'évaluation à la valeur actuelle des actifs et passifs. Dans ce cas, la Société de Gestion retraite les comptes pour substituer la valeur actuelle des actifs ou droits et passifs ou obligations de la société à leur valeur comptable.

8. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissements

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné au préambule de la présente note d'information.

La présente note d'information sera régie et interprétée conformément au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la présente note d'information.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous,

(ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre 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 États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

Chapitre 1 : Conditions générales de souscription des parts

1. Composition du dossier de souscription qui doit être remis à tout souscripteur

Conformément aux dispositions de l'article 422-226 du RGAMF, chaque souscripteur reçoit préalablement à la souscription sur support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF, un dossier comprenant **:**

- la note d'information, visée par l'AMF, complétée le cas échéant par son actualisation,
- les statuts de la SCPI,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- le document d'informations clés.

Sont également remis aux associés sur un support durable ou mis à la disposition du souscripteur, préalablement à la souscription, les documents suivants :

- le rapport annuel du dernier exercice (à compter de la première approbation des comptes de la SCPI),
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription.

Ces documents sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion : www.altarea-im.com.

Un exemplaire papier des documents mentionnés au présent article est fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

2.1. Valeur nominale

La valeur nominale des parts est fixée à 150 euros.

2.2. Prix de souscription

Le prix de souscription est fixé à 308 euros par part et se décompose comme suit :

- une valeur nominale de la part d'un montant de 150 euros,
- une prime d'émission d'un montant de 158 euros par part, destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

La prime d'émission, sur laquelle est prélevée la commission de souscription, est destinée à couvrir :

- les frais d'établissement,

- les divers frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie),
- les frais attribués à la recherche et à l'acquisition des immeubles,
- les frais liés à la prospection des capitaux,
- les montants permettant, pour chaque nouvelle souscription, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission constitue un supplément d'apport laissé à la libre disposition de la Société de Gestion, il sera fixé par celle-ci et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

2.3. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des attestations de propriété de parts, établies au nom des associés.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la société de gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes, cent millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

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 les associés, 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.

3. Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de la première souscription, pour tout nouvel associé, est de 1 part.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

4. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements seront reçus au siège de la Société de Gestion, Altarea Investment Managers, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, et par les distributeurs autorisés par la Société de Gestion.

5. Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance au 1er jour du 4ème mois qui suit le mois de souscription.

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

Par exemple : pour une souscription effectuée en octobre 2023, la jouissance des parts court à partir du 1er février 2023.

6. Modalité 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. Les autres actifs et passifs, reportés pour leur valeur comptable dans la colonne « valeur estimée », sont arrêtés 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 par la Société de Gestion. 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.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs 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.

Le prix de souscription est entendu net de tous autres frais. La commission de souscription tel que précisé au chapitre III – Frais et commissions, s'élève à 8,45 % HT (soit 10,14 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 26,03€ HT par part (31,23 euros TTC au taux de TVA en vigueur), est prélevée sur la prime d'émission.

7. Garantie - souscription inférieure à 15% du capital

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum, initialement fixé à 25.000.200 euros (hors prime d'émission), devait être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 3.750.030 euros (hors prime d'émission), dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Cette obligation a été respectée et la garantie bancaire correspondante, délivrée par Société Général Securities Services et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été levée en octobre 2023.

8. Traitement équitable des investisseurs

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.

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

9. Agrément et restriction

9.1. Agrément

Toute souscription de parts sociales de la SCPI doit recueillir l'agrément 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. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre simple, fax, ou courrier électronique, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

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

9.2. Restriction à l'égard des US Person

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des États-Unis d'Amérique (le « Securities Act »).

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

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

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

9.3. FATCA et autres obligations déclaratives

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

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

acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

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

Chaque associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'US Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec l'associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section 8 surviendrait.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, y compris mais non limité à tout bénéficiaire effectif de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné aux parts de la SCPI.

9.4. Autre Restriction

La souscription des parts de cette SCPI est interdite à tout ressortissant, personne physique ou personne morale/entité mentionnés dans le règlement UE N°833/2014.

Chapitre 2 : Modalités de sortie

1. Dispositions générales relatives aux cessions

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

- le remboursement de ses parts (la demande de retrait doit être effectuée auprès de la Société de Gestion) sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion, dans le cadre de la variabilité du capital,
- se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente. Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire,
- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (qui ne peut pas être US Person ou mentionné dans le règlement UE n°833/2014, conformément aux articles 9.2 et 9.4 du Chapitre 1).

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

<u>Cession directe</u>

Les cessions directes de l'associé, celles faisant suite à des liquidations de communauté, par suite de donations ou encore les transmissions par décès sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de

parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

- Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.
- Si la SCPI n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code Civil.
- Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la SCPI.

Registre des transferts

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pièces à envoyer à la Société de Gestion pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus :
En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

Délai de versement des fonds, le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés,
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

2. Retrait des associés

- **Principe du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.
Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la SCPI peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

Modalités de retrait

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 demande de retrait doit être faite par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L. 100 du code des postes et des communications électroniques (dénommé "envoi recommandé électronique") aux conditions suivantes :

- l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique, et
- il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

Cette information est contenue dans la lettre ou l'envoi recommandé électronique de notification.

Délai de remboursement

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

Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté sur autorisation de l'assemblée générale.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception **:**

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

Il convient de noter que le fonds de remboursement et sa mise en œuvre ne se substituent pas au fonctionnement du registre des parts en attente de retrait décrit dans la présente section, ni au mécanisme de marché secondaire susceptible d'être mis en œuvre dans les conditions décrites à la section 3. du présent chapitre.

- **Prix de retrait**

Les valeurs de retrait sont fonction des différentes situations ci-après, susceptibles de se présenter au jour de la demande :

Retraits compensés

Lorsque des demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription de 8,45% HT versée à la Société de Gestion.

Prix de retrait à dater de l'ouverture au public, les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 281,97 € par part, soit :

Prix de souscription	308,00 €
Commission de souscription (8,45% HT)	26,03€
Prix de retrait	281,97€

Retraits non compensés

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'AMF, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné au paragraphe ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Blocage des retraits et suspension de la variabilité du capital

- En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins dix (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'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment 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 périodique.

- En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la société de gestion, courrier, courriel, etc.), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent. La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts.

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

- **Effet du retrait**

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 cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er février.

3. Registre des ordres de vente

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L 214-93-II du Code Monétaire et Financier, prend la décision de suspendre la variabilité du capital, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article 7 des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

La Société de Gestion, assure l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout associé peut adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite SCPI, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

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

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

- **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

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

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

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,25 % HT (augmenté le cas échéant de la TVA au taux en vigueur), tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

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

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

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

- **Mode de transmission des ordres**

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

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

Les ordres doivent être transmis par :

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

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission. Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

- **Couverture des ordres d'achat**

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

Dans le cadre d'une exécution totale de l'ordre, les fonds sont encaissés et virés sur le compte de la SCPI.

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

- **Modification d'un ordre**

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

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

- **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution.

Elles sont rendues publiques sur le site internet d'Altarea Investment Managers (www.altarea-im.com) ou sur simple appel téléphonique au 01.44.95.89.00, où ces informations seront disponibles en permanence.

- **Périodicité des prix d'exécution**

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

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendues publics (internet www.altarea-im.com, ou sur simple appel téléphonique au 01.44.95.89.00). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence mensuelle, le dernier mercredi du mois à 12 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés par la Société de Gestion au plus tard la veille, le mardi à 15 heures.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.
Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante.

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

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (internet www.altarea-im.com, ou sur simple appel téléphonique au 01.44.95.89.00) dans les mêmes délais.
Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité :

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

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

4. Blocage du marché des parts

4.1. Ordres de vente insatisfaits

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

4.2. Suspension des inscriptions sur le registre

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

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

Chapitre 3 : Frais et commissions

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes versées par la SCPI :

1.1. Une commission de souscription :

La Société de Gestion percevra 8,45% HT maximum (soit 10,14 % TTC maximum au taux de TVA en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche et d'investissement.
La société de gestion pourra rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs.

1.2. Une 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 correspondant à 11,45 % HT maximum (soit 13,74% TTC maximum au taux de TVA en vigueur) du montant HT des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la société et des autres produits encaissés par la Société. Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

La commission de gestion couvre notamment 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, notamment 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.

1.3. Une commission de cession d'actifs :

Au titre de ses missions dans le cadre de cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, la Société de Gestion percevra une commission égale à 2,50% HT du prix de cession, soit 3% TTC maximum du prix de cession net vendeur (hors frais, hors droit) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

1.4. Une commission d'acquisition d'actifs :

Au titre de ses missions dans le cadre de l'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, non consécutive à de nouvelles souscriptions, la Société de Gestion percevra une commission égale à 1,25% HT du prix d'acquisition hors droit, soit 1,50% TTC maximum des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement au prorata le cas échéant de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI.

1.5. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

La Société de Gestion pourra percevoir une commission égale à 3% HT, soit 3,60% TTC maximum, du montant TTC des travaux effectivement réalisés sur le patrimoine immobilier détenus directement ou indirectement par la SCPI, au titre de sa mission de suivi et de pilotage des travaux et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

1.6. Commissions de cessions de parts :

- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente, il est dû par le vendeur à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.
- Pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, un droit fixe de 200 € HT. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital.

Les droits d'enregistrements 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.

1.7. Autres rémunérations

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.

La SCPI gardera notamment à sa charge, sans que cette liste soit limitative :

- le prix d'acquisition de son patrimoine, tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- les frais, droits, taxes et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine,
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles,

- les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les frais relatifs à la location des biens et droits immobiliers,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais du Dépositaire,
- les frais entraînés par la convocation et la tenue du conseils de surveillance et des assemblées générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),
- la rémunération éventuelle et les frais des membres du conseil de surveillance,
- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes),
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire,
- les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils,
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les impôts et taxes divers,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles, y compris des Property Managers,
- les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants),
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

La Société de Gestion pourra recourir à une société qui lui est liée pour la réalisation de certaines fonctions (par exemple *property management*). Le conflit d'intérêt sera dans ce cas encadré, en particulier en s'assurant que les tarifs pratiqués seront en ligne avec le marché et avec la moyenne des autres prestataires.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément aux statuts, par déduction sur les sommes lui revenant. 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 quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires. Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la SCPI. Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Chapitre 4 : Fonctionnement de la Société

1. Régime des assemblées générales des associés

Les associés sont réunis, chaque année en assemblée générale sur convocation de la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le conseil de surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales extraordinaires.

1.1. Convocations

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Ils peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du conseil de surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

Ordre du jour - inscription de résolutions

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 social 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 par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du 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 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

1.2. Quorum et majorité

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale se tient et statue dans les conditions de quorum et de majorité légales et réglementaires en vigueur.

1.3. Vote électronique

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

1.4. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion prévu par l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la SCPI au plus tard trois (3) jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la SCPI ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion pour une assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

1.5. Consultation écrite

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une assemblée générale.

2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et provisions pour gros entretiens

2.1. Dispositions générales

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

2.2. Répartition des bénéfices

Conformément aux Statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes (trimestriels, mensuels, ou autre), si une attestation du commissaire aux comptes fait ressortir que le résultat de l'exercice et le report à nouveau le permettent. Ces distributions interviendront dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes auxquelles elles se rapportent Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

La SCPI sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu propriétaire en cas de convention contraire.

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition (plus-values réalisées notamment). En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine. Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

2.3. Provisions pour gros entretiens

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà ce celle prévue initialement.

Conformément au règlement ANC 2016-03, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien estimé pour chaque immeuble.

3. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

4. Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la Société de Gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

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

En cas de modification de la législation fiscale ou de note complémentaire mise en ligne sur le site Internet d'Altarea IM (www.altarea-im.com), les associés seront tenus informés par le bulletin d'information.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.
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.

Les revenus de la SCPI sont majoritairement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe, il convient de préciser les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

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

4.1. Revenus locatifs

- **Personnes physiques**

Lorsque l'associé de la SCPI est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la base d'imposition applicable aux revenus locatifs perçus par la SCPI est déterminée comme en matière de revenus fonciers. Le montant total du revenu foncier brut annuel détermine le type de régime applicable **:**

Micro foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.
Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

Régime de droit commun : déduction des charges réelles

Les charges déductibles pour la détermination du revenu net foncier sont les dépenses de réparation et d'entretien, des frais d'administration et de gestion, effectivement supportés par le propriétaire, ainsi que de certaines déductions spécifiques : les propriétaires sont autorisés à déduire les autres frais qu'ils ont supportés, à la condition que ces dépenses soient engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de leur revenu foncier.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €.
Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 euros, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

Revenus des immeubles situés hors de France

Certaines des SCPI gérées par Altarea Investment Managers pourront détenir des actifs situés en Europe, mais hors de France. Pour les revenus issus de ces actifs, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

En effet, ces conventions fiscales prévoient généralement :

- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France (ex : revenus des immeubles situés aux Pays-Bas ou en Irlande), ou
- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers (ex : revenus des immeubles situés en Allemagne ou en Espagne), dans certains cas à la condition selon laquelle ces revenus sont soumis à l'impôt dans leur pays de source (ex : Allemagne, Royaume-Uni).

Ainsi, une analyse doit être menée au cas par cas en fonction du lieu de situation des immeubles.
La circonstance que les revenus soient déclarés selon le régime micro-foncier ne fait pas obstacle aux dispositions des conventions fiscales visant à éliminer la double imposition. Les revenus fonciers font toutefois alors l'objet de modalités particulières de déclaration.

Prélèvement à la source

L'impôt dû au titre des revenus fonciers issus de parts de SCPI, sera dorénavant prélevé sur votre compte bancaire sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable), déterminés par les services fiscaux.

- **Personnes morales**

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'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement…).

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Les associés entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé organisme sans but lucratif et ayant une activité exclusivement non lucrative sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 24 %,
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

Déficit

Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :

- l'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC),
- l'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre,
- l'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux,
- les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

  – affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial),
  – ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit,
  – ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

Cas particulier des revenus locatifs de source étrangère

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt français sur les sociétés, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus fonciers et les plus-values de source européenne d'impôt sur les sociétés en France entre les mains des associés de la SCPI, via l'octroi d'un crédit d'impôt. Les modalités effectives d'imposition doivent être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale applicable.

4.2. Revenus financiers (revenus non soumis au prélèvement à la source)

- **Personnes physiques**

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

Depuis le 1er janvier 2026, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 18,6% soit, une taxation globale à 31,4

%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année sur cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018 (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la Société de Gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source soit le Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de Gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus. En effet, les revenus de capitaux mobiliers et plus-values de cession de valeurs mobilières ne sont pas soumises au prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu et sont toujours soumises aux obligations déclaratives.

- **Personnes morales**

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'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement, etc.).

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé organisme sans but lucratif sont fonction de la nature des revenus la composant.

Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est exonérée d'impôt sur les sociétés,
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

Déficit

Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :

- l'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC),
- l'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre,
- l'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux,
- les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

  – affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial),
  – ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit,
  – ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

Cas particulier des revenus locatifs de source étrangère

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt français sur les sociétés, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus fonciers et les plus-values de source européenne d'impôt sur les sociétés en France entre les mains des associés de la SCPI, via l'octroi d'un crédit d'impôt. Les modalités effectives d'imposition doivent être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale applicable.

4.3. Plus-values sur cessions de valeurs mobilières (revenus non soumis au Prélèvement à la source)

- **Personnes physiques**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Depuis la réglementation AIFM, la SCPI peut détenir des actions d'OPCI ou équivalent étranger qui constituent des valeurs mobilières.

A compter du 1er janvier 2026, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs de mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 31,4 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 18,6 % de prélèvements sociaux). Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

Toutefois, les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant 2018, à condition pour le contribuable d'opter pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option pour le barème portera alors sur l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières réalisées par le contribuable.

- **Personnes morales**

La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) :

- Lorsque l'associé est une entreprise individuelle ou une personne morale imposable relevant de l'impôt sur le revenu (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites en immobilisation à l'actif), ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (CGI, art. 155 II.3) ou que l'exploitant individuel n'a pas usé de cette option. Si les parts de SCPI ne sont pas immobilisées à l'actif, ou que la quote-part excède 5% du résultat professionnel de l'associé (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent), l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values mobilières au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 18,6% selon les modalités prévues pour les personnes physiques,
- Les organismes sans but lucratif sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values mobilières.

4.4. Plus-values immobilières (revenus non soumis au prélèvement à la source)

- **Personnes physiques**

Les 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 Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

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

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

Durée de détention	**Taux d'abattement applicable chaque année de détention**	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	**Assiette pour les prélèvements sociaux**
< 6 ans	0%	0%
De 6 à 21 ans	6% *(96% d'abattement la 21ème année révolue)*	1,65% *(26,4% d'abattement la 21ème année révolue)*
22ème année révolue	4%	1,60%
> 22 ans	*Exonération totale*	9% *(Exonération totale la 30ème année révolue)*

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

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

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

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 18,6 %, s'ajoutent également au taux d'imposition, soit un taux d'imposition de 37,6 % de la plus-value imposable (hors surtaxe).

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

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

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

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable.
Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

  – des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  – des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

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

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les associés par le biais du bulletin d'information.

Les plus-values sur cession de parts de sociétés à prépondérance immobilières détenus par la SCPI.

Dans le cas où la SCPI réaliserait une plus-value sur la cession de parts de sociétés civiles à prépondérance immobilière, l'imposition de la plus-value entre dans le champ d'application de l'article 150 UB du Code général des impôts.

La plus-value est calculée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des titres augmenté de certains frais (code général des impôts (CGI), art. 150 V). Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention (CGI, art. 150 VC : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html%20-%20292-PGP_Determination_de_labattement_23)

L'impôt correspondant à la plus-value est acquitté par la Société de Gestion au moment de la cession des parts, les associés personnes physiques doivent cependant déclarer la plus-value via le formulaire 2048-IMM.

- **Personnes morales**

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

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

4.5. Prélèvements sociaux

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

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,9%,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5%,
- le prélèvement social de 4,5%,
- la contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3%,
- la Contribution de revenu de solidarité active (RSA), au taux de 2%.

4.6. Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les porteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

5. Modalités d'informations

L'information des associés est assurée au moyen de support papier ou sur tout autre support durable, qui sont mis à la disposition des associés et accessibles sur le site Internet de la Société de Gestion (www.altarea-im.com).

5.1. Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient notamment : le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

5.2. Bulletin d'information

Le bulletin trimestriel d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq jours, suivant la fin de chaque trimestre, le bulletin trimestriel d'information est diffusé aux associés ou mis à disposition sur le site internet de la Société de Gestion.

Cependant, la Société de Gestion se laisse la possibilité de communiquer ces informations à fréquence semestrielle.

5.3. Modalités échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du RGAMF

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

6. Modalités et échéances de communication des informations exigées au titre du démarchage et de la publicité

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

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI ALTA CONVICTIONS prévoient cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du règlement général de l'AMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- 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 au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

Chapitre 5 : Administration, Contrôle, Information de la Société

SCPI

Dénomination sociale :	SCPI ALTA CONVICTIONS
Siège Social :	87 rue de Richelieu, 75002 Paris
Nationalité :	Française
Forme :	Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants, R214-30 et suivants du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
Registre du commerce :	977 574 284 du RCS de Paris
Objet social :	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et à l'étranger
Durée de la Société :	99 ans à compter de son immatriculation au RCS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés
Exercice Social :	du 1er janvier au 31 décembre et, par exception, le premier exercice social a commencé à la date de l'immatriculation de la SCPI et s'est terminé le 31 décembre 2023.
Capital social initial :	760.050 €
Capital maximum statutaire :	300.000.000 €

1. Conseil de surveillance de la SCPI

1.1. Attributions

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés. Il est à noter que les membres du conseil seront tenus de se conformer au règlement intérieur du conseil de surveillance.

1.2. Nombre de membres

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de trois (3) membres au moins et de dix (10) au plus, choisis parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

1.3. Durée des mandats

Les membres du conseil de surveillance sont désignés pour trois ans et sont rééligibles.

1.4. Composition du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est composé des membres suivants dont les mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale 2029 appelée à statuer sur les comptes de 2028 :

- Altarea SCA,
- Madame Catherine Leroy,
- Monsieur Ronald Sannino,
- Monsieur Pierre Perrodin,
- Monsieur Christophe Decaix,
- Monsieur François Denis,
- Monsieur Matthieu Mancuso.

1.5. Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social, le conseil de surveillance a été renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents, représentés et les votes par correspondance. La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

Le règlement intérieur du conseil de surveillance prendra notamment en compte certains principes prévus par le Code de déontologie des SCPI :

- Les membres du conseil de surveillance de la SCPI ne peuvent exercer simultanément plus de dix mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère).

- L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance devra communiquer à la Société de Gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

2. Autres acteurs

2.1. Administration : société de gestion nommée

Dénomination :	Altarea Investment Managers (la « Société », pour les besoins de la présente section)
Siège Social :	87, rue de Richelieu, 75002 Paris
Nationalité :	Française
Forme juridique :	SASU
N° de RCS :	922 347 950 RCS Paris
Objet social :	

La Société a pour objet, directement ou indirectement dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF :

- la gestion pour le compte de tiers de portefeuilles collectifs,
- la gestion d'actifs immobiliers et de toutes sociétés ou entités dans le cadre de l'activité susmentionnée,
- toute activité de commercialisation, de distribution ou de promotion de tout fonds ou produit géré et/ou créé par la Société, ou de tout service rendu par la Société,
- toute activité de consultant, d'assistance et de conseil aux entreprises et aux particuliers, notamment le conseil en investissement au sens de l'article L.321-1 du Code monétaire et financier, y compris le conseil en investissement immobilier, gestion de patrimoine et ingénierie financière,
- la création, l'acquisition, la vente, l'exploitation, par tous moyens et sous toutes formes, directement ou indirectement, et notamment par prise ou mise en location-gérance, de tous fonds de commerce se rapportant à l'une ou l'autre des activités susmentionnées,
- la prise de participation, directement ou indirectement, dans toutes sociétés, établissements ou groupements d'intérêt économique, à créer ou déjà existants, et poursuivant directement ou indirectement une activité dans les domaines précités,

Et plus généralement :

- toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques, juridiques ou financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ; et
- la participation, directe ou indirecte, de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

Capital social :	1.400.000 euros détenu par un associé unique (ALTAREIT)
Direction :	Président : Baptiste BOREZEE
	Directeur Général : Marc-Olivier PENIN
Agrément délivré par l'AMF :	GP – 20230008 en date du 13 avril 2023

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01%.

2.2. Dépositaire

Le Dépositaire a pour missions de suivre les flux de liquidités, de conserver les actifs de la SCPI (hors immobiliers), de vérifier la propriété des actifs immobiliers et de contrôler la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Le Dépositaire de la SCPI est : SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES – 17 Cr Valmy – 92800 Puteaux

2.3. Commissaire aux comptes

Ont été désignés comme commissaires aux comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028 :

DELOITTE & ASSOCIES – 6, Place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Le commissaire aux comptes a notamment pour mission de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

2.4. Expert externe en évaluation

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, nommée en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'assemblée 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

L'expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI. Dans ce cadre, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les trois ans ; par ailleurs, la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année.

3. Information

Toute information est communiquée par :
Le Service Client d'Altarea Investment Managers
Responsable Relation client
87, rue de Richelieu - 75002 PARIS
service.client@altarea-im.com
01.44.95.89.00

La personne assumant la responsabilité de la note d'information est Altarea Investment Managers représenté par Monsieur Baptiste BOREZEE.

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°23-04 en date du 18 juillet 2023.
Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

ANNEXE

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

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

Dénomination du produit : ALTA CONVICTIONS **Identifiant d'entité juridique :** *N/A*

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**	☒ **Non**
Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☒ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 40% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ avec un objectif social
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social :** ___%	☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

ALTA CONVICTIONS promeut des caractéristiques environnementales au sens de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après le « **Règlement *Disclosure*** »).

ALTA CONVICTIONS promeut les caractéristiques environnementales suivantes :

- Œuvrer pour une ville bas-carbone et résiliente ;
- Contribuer à la préservation des espaces naturels et favoriser la nature en ville ;

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales choisies par ALTA CONVICTIONS, deux indicateurs de suivi sont mis en place pour tous les actifs :

- L'intensité énergétique en KWh/m², sur la surface dont l'énergie est gérée directement par ALTA CONVICTIONS ;
- La part d'énergies renouvelables sur les quantités d'énergies consommées sur l'ensemble du parc.

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

Sur une partie de son portefeuille, fixée à 40%, le fonds ALTA CONVICTIONS poursuivra des objectifs d'investissements durables.
Les actifs inclus dans cette part doivent avoir atteint au moins l'un des deux objectifs environnementaux suivants :

- Gestion des consommations énergétiques, via un audit énergétique systématique à l'acquisition et renouvelé tous les 5 ans. Le suivi des consommations annuel permettra de vérifier l'atteinte des objectifs ;
  OU
- Energies renouvelables, via une augmentation de la part d'énergie renouvelables sur le parc d'actifs détenus.

Le suivi de ces critères sera effectué annuellement sur la base des consommations réelles si disponibles, ou estimées si non disponibles. Ils feront l'objet de reportings, disponibles sur le site internet d'ALTA CONVICTIONS. Un engagement de transparence sera pris vis-à-vis des porteurs de parts par rapport aux valeurs passées connues des actifs.

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

ALTA CONVICTIONS entend réaliser des investissements durables via l'identification et la mise en place de plans d'amélioration sur ses actifs immobiliers tout au long de sa durée de vie.

Par ailleurs, ALTA CONVICTIONS considère que les investissements réalisés ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable, ces derniers prenant en compte les principales incidences négatives identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, au travers notamment de l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, conformément à la politique d'acquisition d'ALTA CONVICTIONS.

Il sera demandé à l'évaluateur de porter une attention particulière à l'identification des risques climatiques ainsi qu'à l'analyse des solutions d'adaptation à mettre en place pour les atténuer.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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

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

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

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

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

ALTA CONVICTIONS est consciente que son portefeuille peut avoir des impacts négatifs sur le changement climatique, au travers notamment des indicateurs relatifs aux incidences négatives figurant dans le tableau 1 de l'annexe I (PAI 1-17 & PAI 1-18) et du tableau 2 de l'annexe I (PAI 2-19) :

- L'exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers, l'utilisation de ces dernières étant reconnue comme l'un des facteurs aggravants de la crise climatique ;

- L'exposition aux actifs énergétiques non efficients, dont l'exploitation représentent une source importante d'émission de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs ;

- Les consommations d'énergie, dont l'intensité est soumise à une règlementation de plus en plus exigeante concernant les actifs immobiliers, notamment via le Dispositif Eco-Energie Tertiaire, visant à la réduction des consommations énergétiques pour les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m².

Ainsi, ALTA CONVICTIONS les examine lors de l'acquisition pour établir des plans d'amélioration si nécessaire. En outre, lors de la gestion, le Fonds adopte une politique durable pour réduire ces impacts négatifs.

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

Les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des investissements durables s'engagent à adopter un comportement responsable en accord avec les principes directeurs de l'OCDE.

La Société de Gestion veille à l'application de ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, qui incluent la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts.

ALTA CONVICTIONS demandera systématiquement à ses property managers de signer une Charte des Achats Responsables basée sur les piliers Environnement, Social et Gouvernance, comprenant des critères tels que des exigences sociales, des exigences liées à la santé et à la sécurité, des exigences environnementales et des exigences en matière de lutte contre la corruption, le terrorisme et le blanchissement. Cette charte sera annexée aux contrats des prestataires.



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

☒ Oui,

☐ Non

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

ALTA CONVICTIONS vise à limiter les impacts négatifs de son portefeuille en veillant à faire ses meilleurs efforts pour réduire les conséquences les plus importantes sur les changements climatiques :

- Elle n'investira pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles ;
- Elle identifiera des axes d'amélioration énergétique pour ses actifs les plus énergivores afin de contribuer à leur efficience énergétique, notamment dans le cadre du Disposition Eco-Energie Tertiaire ;
- Elle mesurera chaque année la consommation d'énergie réelle de ses actifs, si disponible, et estimera cette dernière le cas échéant (en GWh/m2).

Ces indicateurs feront l'objet d'un reporting annuel publié dans le rapport annuel d'ALTA CONVICTIONS et sur le site internet du Fonds.

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

La SCPI ALTA CONVICTIONS est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et gérer un patrimoine d'actifs immobiliers diversifié permettant d'offrir un revenu locatif régulier et une valorisation du prix de la part. Cet objectif de gestion s'inscrit dans un environnement long terme et n'est pas garanti.

En termes géographiques, la SCPI investit majoritairement dans des métropoles françaises. Une partie des investissements pourra également être réalisée au sein de pays membres ou anciens membres de l'Union Européenne dans une limite de 20 % maximum de l'actif de la SCPI. Les investissements pourront donc être effectués en euros ou en devises étrangères.

La politique d'investissement de la SCPI s'inscrit dans les convictions du Groupe Altarea. ALTA CONVICTIONS investira, directement ou indirectement, sur l'ensemble des classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux, logistiques et locaux d'activités etc.). Les actifs sélectionnés et analysés intégreront de fortes exigences environnementales (choix de matériaux, procédés constructifs, etc.) afin de contribuer à la création de la ville de demain, respectueuse des usages, flexible et adaptée aux besoins immobiliers identifiés localement.

Ces actifs immobiliers pourront être constitués d'immeubles existants mais également d'immeubles neufs achetés en état futur d'achèvement ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière en cas de rénovation ou de transformation.

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

ALTA CONVICTIONS réalisera des audits ESG pour chaque actif immobilier, dont les résultats seront systématiquement intégrés lors du process d'acquisition

ALTA CONVICTIONS investira au moins 40% de l'ensemble de ses actifs (bruts) dans des investissements durables au sens de l'article 2(17) du Règlement Disclosure, comme indiqué dans la rubrique sur l'allocation d'actifs ci-dessous.

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

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

Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

N/A

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

ALTA CONVICTIONS applique sur son portefeuille des exclusions normatives basées sur l'analyse de controverses. Les cas de controverses majeures qui justifient une exclusion sont ceux qui ne respecteront pas le Pacte Mondial de l'ONU, notamment :

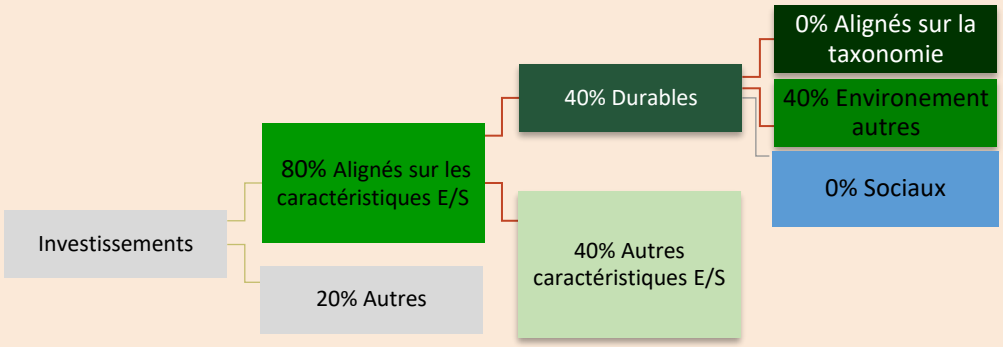
- Les violations graves des droits humains dans les zones de guerre ou de conflit ;
- Les dommages environnementaux graves ;
- Les violations des normes éthiques fondamentales, ainsi que les cas graves de corruption.

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

En outre, dans le cadre des évaluations extra-financières, la gouvernance des actifs immobiliers est évaluée. ALTA CONVICTIONS s'engage à une politique de transparence, promouvant la diversité, veillant à la bonne structure du conseil d'administration, aux rémunérations et aux pratiques anti-corruption ALTA CONVICTIONS s'assurera également que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

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

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
-
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

ALTA CONVICTIONS doit investir au moins 80% de l'ensemble de ses actifs (bruts) dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que

décrites dans la réponse à la question « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ».

ALTA CONVICTIONS s'engage à investir au minimum 40% de l'ensemble de ses actifs (bruts) dans des investissements durables au sens de l'article 2(17) du Règlement Disclosure.

ALTA CONVICTIONS est autorisée à investir le reste de son actif net dans d'autres placements pour lesquels la Société de Gestion ne dispose pas d'information ESG, des liquidités et des instruments dérivés (#2 Autres).

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

ALTA CONVICTIONS n'a pas recours à des produits dérivés afin d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'elle promeut.

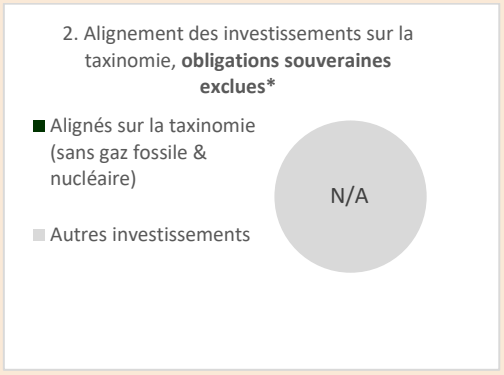
Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

ALTA CONVICTIONS vise à investir un minima sur une année 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie Européenne.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

*Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines * sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*





* *Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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

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

☐

☐	Dans le gaz fossile	☐	Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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

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

La part minimale d'investissements dans des activités transitoires est de 0%.

La part minimale d'investissements dans des activités habilitantes est de 0%.

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

La part minimale d'investissement durable du Fonds ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE est de 40 %.

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

ALTA CONVICTIONS n'allouera pas de part minimale d'investissement durable sur le plan social.

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

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

Les investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres » comprennent les actifs financiers l'ALTA CONVICTIONS dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers (soit les liquidités détenues à titre accessoire), ainsi que les instruments dérivés utilisés à des fins de couverture. Pour ces actifs, la Société de Gestion n'a pas identifié de garanties environnementales ou sociales minimales pertinentes.

Cette poche pourra également être constituée d'actifs ne faisant pas l'objet d'un audit ESG annuel, qui peut être par exemple dû à l'incapacité des exploitants à collecter les données nécessaires à l'audit. Néanmoins, ALTA CONVICTIONS sensibilisera ces exploitants aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance pour les encourager à adopter des pratiques durables.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche.

L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

ALTA CONVICTIONS n'utilise pas d'indice de référence pour juger de la réalisation de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales.

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

N/A

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?***

N/A

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

N/A

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

N/A

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

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

(Site internet : www.altarea-im.com)



ALTAREA INVESTMENT MANAGERS
87, rue de Richelieu – 75002 Paris
T. + 33 (0)1 44 95 89 00
contact@altarea-im.com

Société par actions simplifiée au capital de 1 400 000 € - RCS Paris N°922 347 950
Code d'activité : 6832 B – N° TVA Intracommunautaire : FR37922347950
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 13 avril 2023
Sous le n° GP-20230008

altarea-im.com

Portail-SCPI.fr
Fortuny