NOTE D'INFORMATION

Société Civile de Placement Immobilier

SCPI PATRIMONIA CAPITAL ET RENDEMENT

Mise à jour en date du 16 mars 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION 6
Article 1. Renseignements sur les fondateurs et la société de gestion 7
1.1. Associés fondateurs 7
1.2. La Société de Gestion 10
Article 2. Objectif et politique d'investissement de la SCPI 11
2.1. Politique d'investissement 11
2.2. Politique de recours au financement bancaire 11
2.3. Octroi de garanties par la SCPI 12
2.4. Octroi d'avances en compte-courant par la SCPI 12
2.5. Liquidités et dépôts détenus par la SCPI 12
2.6. Caractéristiques ESG promues par la SCPI 12
2.7. Mise à jour de la politique d'investissement de la SCPI 13
Article 3. Évaluation du patrimoine de la SCPI 13
3.1. Fréquence des valeurs de reconstitution, de réalisation et comptable 13
3.2. Nomination de l'expert externe en évaluation 13
3.3. Évaluation des actifs immobiliers détenus par la SCPI 13
3.4. Évaluation des parts de sociétés détenues par la SCPI 16
3.5. Évaluation des actifs financiers détenus par la SCPI 16
Article 4. Responsabilité des associés et de la SCPI 17
4.1. Responsabilité des associés 17
4.2. Responsabilité de la SCPI 17
Article 5. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 17
CHAPITRE 1er : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 18
Article 1. Composition du dossier de souscription 18
Article 2. Modalités de versement du montant des souscriptions 18
Article 3. Parts sociales 19
3.1. Valeur nominale 19
3.2. Forme des parts 19
3.3. Modalités de calcul du prix de souscription 19
Article 4. Nombre minimum de parts à souscrire 20
Article 5. Lieu de souscription et de versement 20
Article 6. Jouissance des parts 20
Article 7. Prix de souscription 20
Article 8. Agrément des nouveaux associés (hors cession de gré-à-gré) 21
Article 9. Suspension de la création de parts nouvelles 21
Article 10. Garantie bancaire 21
Article 11. Conflit d'intérêt et traitement équitable des investisseurs 22
CHAPITRE 2 : MODALITES DE SORTIE 23
Article 1. Dispositions générales applicables aux cessions 23
1.1. Principe généraux applicables aux cessions 23
1.2. Agrément du cessionnaire 23
Article 2. Retraits 24
2.1. Principe 24
2.2. Modalités de retrait 25
2.3. Fixation du prix de retrait et information des associés 25
2.4. Fonds de remboursement 26

2.5. Effet du retrait ... 27
Article 3. Suspension de la variabilité du capital et mise en place du marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) ... 27
3.1. Suspension de la variabilité du capital de la SCPI ... 27
3.2. Blocage des retraits ... 28
Article 4. Cession de gré à gré et sur le marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité du capital) ... 28
4.1. Dispositions générales ... 28
4.1.1. Registre des ordres ... 28
4.1.2. Jouissance des parts – distribution potentielle de revenus ... 28
4.1.3. Droit d'enregistrement ... 29
4.1.4. Modalités communes à toute mutation à titre gratuit ... 29
4.1.5. Gestion du risque de liquidité de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital ... 29
4.1.6. Interdiction des cessions de parts de la SCPI à des « *US Person* » ... 30
4.1.7. Loi FATCA ... 32
4.1.8. Interdiction des cessions de parts de la SPCI à des ressortissants russes ou biélorusses ... 33
4.2. Cession de gré à gré ... 33
4.2.1. Modalités ... 33
4.2.2. Agrément ... 33
4.2.3. Prix de cession ... 34
4.2.4. Frais ... 34
4.3. Cessions effectuées dans le cadre du marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité du capital) ... 34
4.3.1. Enregistrement des ordres ... 34
CHAPITRE 3 : FRAIS ... 39
Article 1. Commission de souscription ... 39
Article 2. Commission de gestion ... 39
Article 3. Commission de cession de parts de la SCPI ... 40
Article 4. Commission d'acquisition et de cession d'actifs ... 40
Article 5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier ... 41
CHAPITRE 4 : FONCTIONNEMENT DE LA SCPI ... 41
Article 1. Régime des assemblées ... 41
1.1. Droit de participer aux décisions collectives – représentation ... 41
1.2. Président de l'assemblée générale – scrutateurs – secrétaire ... 41
1.3. Convocations ... 41
1.4. Quorum ... 42
1.5. Majorité ... 43
1.6. Ordre du jour ... 43
1.7. Information des associés ... 43
1.8. Vote par correspondance ... 44
1.9. Consultation par correspondance ... 45
1.10. Feuille de présence – procès-verbal ... 45
Article 2. Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux ... 45
2.1. Répartition des bénéfices ... 45
2.2. Provision pour gros entretiens ... 46

Article 3. Régime fiscal 46
3.1. Avertissement 46
3.2. Détermination du revenu imposable réalisé par la SCPI 47
3.3. Sur la quote-part de résultat représentative des revenus locatifs perçus par la SCPI 48
3.3.1. Les associés personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers) 48
3.3.2. Les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux 49
3.3.3. Les associés personnes morales passibles de l'IS 50
3.4. Sur la fraction de la quote-part de résultat représentative des revenus financiers perçus par la SCPI (Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire) 50
3.4.1. Les associés personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 50
3.4.2. Les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux 51
3.4.3. Les associés personnes morales passibles de l'IS 51
3.5. Sur la fraction de la quote-part de résultat représentative des plus-values de cession d'immeubles 51
3.5.1. Les associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé 51
3.5.2. Les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux 52
3.5.3. Les associés personnes morales passibles de l'IS 52
3.6. Fiscalité applicable aux plus-values de cession des parts de la SCPI 52
3.6.1. Les associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé 52
3.6.2. Les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux 53
3.6.3. Les associés personnes morales passibles de l'IS 53
3.7. Impôt sur la fortune immobilière 53
Article 4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés 53
4.1. Conventions particulières 53
4.2. Démarchage financier et publicité 53
Article 5. Modalités d'information 54
5.1. Rapport d'information 54
5.2. Rapport annuel 55
CHAPITRE 5 : LA SOCIETE, ADMINISTRATION, INFORMATION DE LA SOCIETE, ACTEURS 56
Article 1. La Société 56
Article 2. Administration 57
2.1. Société de Gestion 57
Article 3. Conseil de surveillance 58
3.1. Nomination – révocation 58
3.2. Missions 59
3.3. Composition 59
3.4. Règlement intérieur 60
Article 4. Autres acteurs 60
4.1. Dépositaire 60

4.2. Commissaire aux comptes 61
4.3. Expert externe en évaluation 62
4.4. Gestion administrative et comptable 62
Article 5. Information 62

INTRODUCTION

Avertissement à l'investisseur – profil de risques

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.

Il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de huit (8) ans minimum.

Le risque de perte en capital : la SCPI Patrimonia Capital et Rendement ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

Le risque de gestion discrétionnaire : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Le risque de marché (risque immobilier) : les investissements réalisés par la SCPI sont 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 marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

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

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent 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 garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Le risque lié à la liquidité : 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 décoté. En outre, la sortie du fonds pourrait se faire à un prix décoté dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts.

La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée.

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

Risque de durabilité : la SCPI Patrimonia Capital et Rendement est soumise à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le risque de durabilité comprend notamment :

- sur le plan environnemental : les évènements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement ;
- sur le plan social : les risques impactant le bien-être des occupants et la qualité de l'air ;
- sur le plan de la gouvernance : les risques liés au changement climatique et à la prise en compte des critères ESG par les parties prenantes.

Les effets négatifs du risque de durabilité peuvent affecter la SCPI Patrimonia Capital et Rendement notamment par :

- une baisse des revenus ;
- des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs sous-jacents ;
- des coûts du capital plus élevés ;
- des sanctions pécuniaires ou risques sur le plan réglementaires.

Risque lié au financement à crédit des parts : pour les souscriptions à crédit, nous attirons votre attention sur les risques suivants liés au financement à crédit :

- en cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de la SCPI, cela pouvant entraîner une perte de capital.

Article 1. <u>Renseignements sur les fondateurs et la société de gestion</u>

1.1. Associés fondateurs

La SCPI Patrimonia Capital et Rendement a été constituée sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** ») à l'initiative des fondateurs visés ci-dessous. Le capital social initial de la SCPI Patrimonia Capital et Rendement est de dix millions deux cent quatre-vingt-dix-sept mille quatre cent cinquante

(10.297.450,00) euros, divisé en 68.649,66667 parts nominatives d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros chacune en date du 19 juillet 2024.

Les fondateurs ont versé chacun un montant de souscription correspondant au produit du nombre de parts souscrites par la valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) à laquelle s'ajoute la prime d'émission de trente (30) euros de chaque part souscrite et intégralement libérée au 19 juillet 2024.

La souscription des fondateurs a eu lieu le jour de la création de la SCPI :

- pour **FONCIERE ACTIPARCS** par apports en nature d'actifs immobiliers d'une valeur totale de 1.463.650,00 euros, correspondant à 8131,38889 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **ARTIGUES INVEST** par apports en nature d'un actif immobilier d'une valeur totale de 594.950,00 euros , correspondant à 3305,27778 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **FONCIERE AQUITAINE** par apports en nature d'actifs immobiliers d'une valeur totale de 4.201.150,00 euros, correspondant à 23339,72222 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **FONCIERE CHALON** par apports en nature d'actifs immobiliers d'une valeur totale de 3.208.350 euros, correspondant à 17824,16667 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **FONCIERE SAINT-AGATHON** par apports en nature d'actifs immobiliers d'une valeur totale de 1.606.000,00 euros, correspondant à 8922,22222 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **FONCIERE OUEST** par apports en nature d'un actif immobilier d'une valeur totale de 1.090.900,00 euros, correspondant à 6060,55556 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Jérôme Moitry**, par apport en numéraire d'un montant de 20 000 euros, correspondant à 111,11111 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **MIELIMMO** , par apport en numéraire d'un montant de 20.000 euros, correspondant à 111,11111 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Vincent Colin**, par apport en numéraire d'un montant de 10.000 euros, correspondant à 55,55556 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **CDMH CARPE DIEM MARRONE HOLDING**, par apport en numéraire d'un montant de 15.000 euros, correspondant à 83,33333 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **CDAH CARPE DIEM AMATO HOLDING**, par apport en numéraire d'un montant de 15.000 euros, correspondant à 83,33333 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Philippe Salmona**, par apport en numéraire d'un montant de 1.800 euros, correspondant à 10 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Pierre Luttenbacher**, par apport en numéraire d'un montant de 4.500 euros, correspondant à 25 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Rose-Hélène Miel**, par apport en numéraire d'un montant de 20.000 euros, correspondant à 111,11111 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **DVH-OPTIS GESTION**, par apport en numéraire d'un montant de 10.800 euros, correspondant à 60 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Sophie Philippe**, par apport en numéraire d'un montant de 5.000 euros, correspondant à 27,77778 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Didier Zeugschmitt**, par apport en numéraire d'un montant de 1.000 euros, correspondant à 5,55556 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **PERFORMER AL**, par apport en numéraire d'un montant de 10.000 euros, correspondant à 55,55556 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **SC COPASE**, par apport en numéraire d'un montant de 29.700 euros, correspondant à 165 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **TREVARESSE PATRIMOINE**, par apport en numéraire d'un montant de 5.000 euros, correspondant à 27,77778 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **FINANCIERE SAINT LAMBERT**, par apport en numéraire d'un montant de 3.000 euros, correspondant à 16,66667 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Alain Perrollaz**, par apport en numéraire d'un montant de 15.000 euros, correspondant à 83,33333 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Clément Cossy**, par apport en numéraire d'un montant de 1.080 euros, correspondant à 6 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **Julien Ribes**, par apport en numéraire d'un montant de 3.060 euros, correspondant à 17 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **EXPERT & PATRIMOINE** par apport en numéraire d'un montant de 1.000 euros, correspondant à 5,55556 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

- pour **HAUSSMANN PATRIMOINE INVEST**, par apport en numéraire d'un montant de 1.000 euros, correspondant à 5,55556 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros ;

Foncière Actiparcs, Artigues Invest, Foncière Chalon, Foncière Saint-Agathon, Foncière Ouest, ont intégralement libéré les parts souscrites en apport en nature.

Les apports en numéraire de Jérôme Moitry, MIELIMMO, Vincent Colin, CDMH CARPE DIEM MARONNE HOLDING, CDAH CARPE DIEM AMATO HOLDING , Philippe Salmona, Pierre Luttenbacher, Rose-Hélène Miel, DVH OPTIS GESTION, Sophie Philippe, Didier Zeugschmitt, SARL PERFORMER AL, SC COPASE, TREVARESSE PATRIMOINE, FINANCIERE SAINT LAMBERT, Alain Perrollaz, Clément Cossy, Julien Ribes, EXPERT & PATRIMOINE, HAUSSMANN PATRIMOINE INVEST ont été intégralement libérés en date du 19 juillet 2024.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers (visa SCPI n°24-22 en date du 20 septembre 2024), conformément à l'article 422-189-1 du Règlement général de l'autorité des marchés financiers (ci-après le « **RGAMF** ») et à l'article L. 214-86, alinéa 3 du Code monétaire et financier (ci-après « **CMF** »).

Le capital social maximum statutaire de la SCPI est fixé à 25.000.000 €.

1.2. La Société de Gestion

PATRIMONIA CAPITAL, société de gestion de portefeuille agréée le 21 février 2019 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-19000008, société par actions simplifiée, au capital de 1 500 000 €, dont le siège est situé 11, rue Christophe Colomb, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 848 224 101, est désignée statutairement

société de gestion, sans limitation de durée, de cette SCPI (la « **Société de Gestion** »).

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

2.1. Politique d'investissement

La SCPI Patrimonia Capital et Rendement vise à constituer un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers situés en France métropolitaine. Ce patrimoine sera principalement constitué d'actifs immobiliers tertiaires tels que bureaux, locaux d'activité, commerces, logistique, stockage et de loisir. Accessoirement, le patrimoine immobilier de la SCPI Patrimonia Capital et Rendement pourra être constitué d'actifs ayant un lien direct ou indirect avec le secteur de la santé, des résidences gérées ou de l'habitation. Ces actifs immobiliers pourront être acquis déjà construits, en VEFA ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière (CPI).

L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, au travers de SCI, SCPI ou OPCI, contrôlées ou non, de droits français ou toutes autres formes équivalentes et éligibles de droit étranger.

Dans le cadre de la gestion de la SCPI, conformément aux exigences d'une démarche d'investissement socialement responsable, la Société de gestion prendra en compte des caractéristiques extra-financières portant sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. A ce titre, des indicateurs de suivi de ces caractéristiques seront mis à disposition des investisseurs annuellement, par le biais d'une publication concomitante à celle du rapport de gestion.

La Société a pour objectif de générer un taux de rendement interne (« TRI ») cible de 6,5 % et un taux de distribution cible de 6 %. Ces objectifs sont communiqués à titre informatif uniquement et ne constituent en aucun cas des engagements de performance.

2.2. Politique de recours au financement bancaire

Conformément à l'article 422-225 du RGAMF et à l'article L. 214-101 du CMF, l'intégralité des Associés (décision unanime des associés par acte sous seing privé en date du 26 aout 2024) autorisent la Société de Gestion à contracter des emprunts, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite de 30 % de la valeur globale des actifs immobiliers (ce pourcentage comprenant la valeur de l'actif immobilier à financer) ; ce taux d'endettement prend en compte l'endettement des sociétés de personnes à prépondérance immobilières sous-jacentes, conformément à l'article L. 214-101, alinéa 2, du CMF.

Le recours à l'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais, corrélativement, augmente son exposition aux risques de perte et à la baisse de la valeur des parts. Les fluctuations du marché immobilier

peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette ; les fluctuations du marché du crédit, quant à elle, peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût du financement.

2.3. Octroi de garanties par la SCPI

Conformément à l'article L. 214-102, I du CMF, la SCPI peut consentir, sur ses actifs, des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, en ce compris les emprunts visés à l'article 2.2 ci-dessus.

2.4. Octroi d'avances en compte-courant par la SCPI

Conformément à l'article L. 214-102, II du CMF, la SCPI peut consentir des avances en compte courant aux sociétés visés à l'article L. 214-115, 2° et 3°, dont elle détient au moins cinq pour cent (5%) du capital social (les sociétés de personnes sont visées sous certaines conditions, tout comme les SCPI, OPCI, OPPCI et tout organisme étranger ayant un objet équivalent, quel que soit sa forme).

2.5. Liquidités et dépôts détenus par la SCPI

Conformément à l'article L. 214-115, 4° du CMF, l'actif de la SCPI peut comprendre des dépôts et liquidités.

2.6. Caractéristiques ESG promues par la SCPI

La stratégie adoptée par la SCPI n'intègre pas la promotion de caractéristiques environnementales et ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. La SCPI est donc catégorisé article 6 au sens du Règlement européen n°2019/2088 (dit « **Règlement SFDR** »).
Les risque en matière de durabilité sont intégrés dans chaque décision d'investissement en prenant en compte:
- la vétusté de l'actif immobilier
- la capacité d'effectuer des travaux limitant les risques en terme de durabilité
- la sensibilisation du ou des locataires sur les risques en matière de durabilité
- la mise en place d'un plan décennal de travaux sur l'atténuation des risque en matière de durabilité

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental, au sens du Règlement européen n°2020/852 (dit « **Règlement Taxonomie** »).

La société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au sens des contraintes globales des critères ISR et ESG; mais la société de gestion prend en compte ses incidences de manière ponctuelle actif par actif. Nous avons considéré qu' une approche actif par actif était plus efficiente et plus pragmatique.

Au final, nous prendrons en compte les incidences négatives en matière de durabilité du produit actif par actif ; ce qui nous permettra d'être au plus près de la spécificité de chaque actif en fonction de la possibilité de faire des travaux en site occupé, de l'efficience de ces travaux et du dialogue avec le ou les preneurs à bail.

Avertissement : Les informations qui vous sont fournies ci-dessus relatives à SFDR et Taxonomie ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour serait réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la Société de Gestion.

2.7. Mise à jour de la politique d'investissement de la SCPI

Conformément à la réglementation applicable, la politique d'investissement de la SCPI pourra être modifiée sur proposition de la Société de Gestion, par l'assemblée générale extraordinaire, et lorsqu'il s'agit d'une modification substantielle, après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

Tout changement substantiel concernant la politique d'investissement sera porté à la connaissance des investisseurs par la Société de Gestion.

Article 3. Évaluation du patrimoine de la SCPI

3.1. Fréquence des valeurs de reconstitution, de réalisation et comptable

Les valeurs de reconstitution, de réalisation et comptable sont calculées semestriellement, conformément aux stipulations de l'Article 3.3 ci-dessous.

3.2. Nomination de l'expert externe en évaluation

Un expert externe en évaluation est nommé, pour une durée de cinq (5) ans, au sein des statuts constitutifs de la SCPI à l'unanimité des associés fondateurs.

Cet expert externe en évaluation :

- fait l'objet d'un enregistrement professionnel obligatoire reconnu par des dispositions législatives ou est soumis à des dispositions législatives ou réglementaires ou à des règles de conduite professionnelles ; et

- offre des garanties professionnelles suffisantes pour exercer efficacement sa fonction d'évaluation.

Ce dernier ne peut déléguer sa fonction à un tiers.

3.3. Évaluation des actifs immobiliers détenus par la SCPI

En vertu de l'article 422-234 du RGAMF, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI (chacune étant définie à l'article L. 214-109, alinéa 5 du CMF) sont arrêtées chaque semestre par la Société de Gestion, sur la

base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation formalisée au sein d'un rapport semestriel produit par ce dernier.

Pour chaque immeuble évalué, l'expert externe en évaluation indique :

- la valeur vénale retenue, exprimée hors droits et taxes ;
- le montant des taxes et droits afférents à une aliénation éventuelles ; et
- le total de la valeur vénale et des droits et taxes.

L'expert externe en évaluation peut également, au sein de son rapport semestriel, indiquer toute explication qu'il jugera opportune et utile à la compréhension de son rapport.

La Société de Gestion intègre le résultat de ces évaluations au rapport de gestion soumis à l'assemblée générale.

L'expert externe en évaluation procède à l'évaluation de la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine locatif de la SCPI.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. La valeur vénale déterminée à la suite de ladite expertise fait l'objet d'une actualisation semestrielle.

Méthodologie

Méthodes par le revenu

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée). Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs (DCF).

APPROCHE PAR CAPITALISATION

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) [auxquels] (si c'est les revenus) [à laquelle] si c'est l'assiette auxquelles correspondent des taux de rendement distincts. En France, l'assiette est généralement constituée :

- en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives,
- en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives

Lorsqu'il est prévu de débourser des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en main)

APPROCHE PAR ACTUALISATION DES FLUX

La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted cash-flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.
La valeur vénale d'un bien, au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location;
- pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants ;
- pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché (national lease) et d'une valeur locative de marché.

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

Sont notamment pris en compte au titre des revenus :

- les loyers des locaux loués, indexés,
- les loyers de relocations calculés sur la base de la valeur locative de marché, indexés,
- la valeur de l'immeuble en fin de période, en tenant compte de la vétusté.

Sont notamment pris en compte au titre des dépenses et charges non récupérables :

- les impôts, taxes et assimilés (hors fiscalité propre au véhicule d'investissement),
- les travaux d'entretien, de grosses réparations et d'investissement,
- les frais de gestion non récupérables,
- les honoraires de commercialisation des locaux vacants.
- les travaux avant relocation.

Dans cette méthode, sont pris en compte les potentiels d'évolution des revenus futurs, fonction notamment :

- du taux de vacance, constaté ou envisageable,
- du taux d'indexation des loyers,
- du niveau des loyers de relocation

Dans la méthode par discounted cash-flows, l'actualisation des flux financiers générés par le bien immobilier, sur une période longue, généralement 10 ans, conduit à rehausser le taux de référence à faible risque, l'OAT à 10 ans, d'une prime de risque liée au secteur immobilier dans lequel s'inscrit l'actif et d'une prime de risque liée à l'immeuble, tenant compte notamment de la volatilité des flux financiers qu'il génère

Hypothèses :

- Période d'analyse : 10 années pleines et entières correspondant à la période d'analyse de variation des flux la plus communément retenue par la profession, de surcroît identique à celle des O.A.T. 10 ans (Obligations Assimilables du Trésor).
- Indexation des loyers :
    - Loyers variables : considérés comme des revenus complémentaires des revenus bruts communiqués et indexés.
- Vide locatif pour mise en location des locaux vacants.

- Honoraires de gestion déduits, le cas échéant, du loyer brut, selon mention dans l'état locatif transmis.
- Taux de vacance structurelle : éventuellement retenu, selon appréciation de l'Expert
- Taux de rendement de sortie retenu pour déterminer la valeur future tenant compte notamment de l'in certitude du niveau du marché de l'investissement à l'horizon de dix ans.
- Travaux envisagés
- Taux d'actualisation des flux financiers
- Frais de commercialisation des locaux vacants.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc.).

Observations sur les cas particuliers

Immeubles monovalents ou spécifiques
Pour un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent, tels que les hôtels, cinémas, hôpitaux, cliniques, en immobilier de loisir et pour certaines surfaces commerciales, sont utilisées les méthodes des ratios professionnels.
Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu. Elles privilégient généralement la considération du chiffre d'affaires et de la marge brute, réels ou potentiels, de l'activité exercée dans les locaux, et d'un pourcentage sur ceux-ci admissible sur le
Loyer

Biens détenus en indivision :
La valeur indiquée pour ceux-ci correspond à une simple et stricte application à La valeur de l'entier actif immobilier, du pourcentage détenu par le véhicule d'investissement concerné, sans prise en compte d'une décote particulière tenant au fait même de l'indivision.

3.4. Évaluation des parts de sociétés détenues par la SCPI

Les parts de sociétés de personnes (ou autres, visées à l'article L. 214-115, 3° du CMF), non cotées sur un marché réglementé sont évaluées de la façon suivante :

- évaluation des actifs et droits réels à la valeur de marché, et
- évaluation des autres actifs et passifs à la valeur comptable.

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 audités de ces sociétés ne reflètent pas systématiquement l'évaluation des actifs immobiliers à leur valeur de marché.

3.5. Évaluation des actifs financiers détenus par la SCPI

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

Dans ce cas, la Société de Gestion retraite les comptes pour substituer la valeur de marché des actifs immobiliers à leur valeur comptable.

Article 4. Responsabilité des associés et de la SCPI

4.1. Responsabilité des associés

Conformément à l'article L. 214-89 du CMF, dérogeant à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés de la SCPI ne peut être poursuivie que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie en justice.

La responsabilité de chacun des associés est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI, en optant pour le retrait, reste tenu, pendant une durée de cinq 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.

4.2. Responsabilité de la SCPI

La Société de Gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire en application de l'article L. 214-89 du CMF.

Article 5. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

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 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 note d'information.

La société de gestion Patrimonia Capital pourra être amenée à se faire accompagner par des cabinets d'avocats spécialisés en droit immobilier et/ou droit des sociétés pour l'audit et la contractualisation des dossiers d'investissement. Dans le cadre de l'émission de lettres d'engagement ou de promesses nous prendrons de soins d'émettre les conditions suspensives les plus adaptées aux fins de sécuriser l'engagement contractuel. Il va de l'intérêt des porteurs que nous nous donnions les moyens les plus adéquats, dans des

budgets d'avocats maîtrisés, souvent au travers d'un forfait d'intervention, pour sécuriser le ou les investissements.

CHAPITRE 1er : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Article 1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGMAF, un dossier comprenant :

- la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation ;
- les statuts de la SCPI ;
- le rapport annuel du dernier exercice social, le cas échéant ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information, le cas échéant ;
- le bulletin de souscription, dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur, contenant les informations relatives à l'émission en cours, il doit être daté et signé par le souscripteur, et
- le document d'information clé (DIC) au format PRIIPS.

Ces documents sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion à l'adresse suivante : http://www.patrimonia-capital.com et peuvent être communiqués par voie électronique aux associés.

Les parts de la SCPI ne peuvent être souscrites par des US persons ou des ressortissants russes ou biélorusses conformément au règlement (UE) 833/2014.

Article 2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Les parts souscrites en numéraire seront intégralement libérées lors de la souscription, pour la totalité du prix d'émission (valeur nominale majorée de la prime d'émission).

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et, en particulier, le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts. La souscription sera validée dès lors que les fonds correspondant au montant spécifié dans le bulletin de souscription seront enregistrés sur le compte de la SCPI.

Les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante. A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Les souscriptions peuvent être financées à crédit par le souscripteur, toutefois, toute opération de financement à crédit présente un risque pour le souscripteur

décrit au sein de la partie « Profil de risques », en introduction de la présente note d'information.

Les souscriptions sont reçues sous format électronique ou papier par la Société de Gestion, au 11, rue Christophe Colomb, 75008 Paris ainsi que par les distributeurs. Les versements devront être effectués par virement bancaire sur le compte du dépositaire de la SCPI Patrimonia Capital et Rendement.

Article 3. Parts sociales

3.1. Valeur nominale

La valeur nominale des parts est fixée à 150 €.

3.2. Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance.

Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

A chaque associé, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de ses parts. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la SCPI.

3.3. Modalités de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle pourront être couverts :

- les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles ;
- les frais de constitution, de recherche et d'investissement ; et
- les frais liés aux augmentations de capital et à la collecte, inclus dans la commission de souscription versée à la Société de Gestion.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et comprend le montant de commission de souscription visé à l'Article 1 du chapitre 3 de la présente note d'information.

Le montant de la prime d'émission sera indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

Le prix de souscription pourra être modifié par la Société de Gestion. Ce prix est déterminé, conformément à l'article L. 214-94 du CMF, sur la base de la valeur

de reconstitution de la SCPI (laquelle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI).

En vertu de l'article L. 214-94, alinéa 2 du CMF, le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus de dix pour cent (10%) de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale, sauf autorisation de l'AMF.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution, arrêtées par la Société de Gestion, font l'objet chaque année de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 4. Nombre minimum de parts à souscrire

Toute personne peut souscrire à partir de 1.000 euros d'investissement lors de sa première souscription.

Il n'existe aucun montant minimal de souscription de la SCPI Patrimonia Capital et Rendement pour toute souscription ultérieure.

Article 5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de toute personne habilitée, notamment auprès de la Société de Gestion et des distributeurs.

Seuls les bulletins de souscription dûment complétés et signés, accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, seront pris en compte.

Les bulletins de souscriptions sont portés à la connaissance de la Société de Gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen (y compris tout moyen électronique avec accusé de réception) permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de sa souscription et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

Article 6. Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance à compter du 150ème jours (jours calendaires) suivant la date de souscription. A partir de leur date d'entrée en jouissance, les parts souscrites sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Article 7. Prix de souscription

A compter du 16 mars 2025 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription est fixé à 210 euros par part et se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale : 150,00 euros
- Prime d'émission : 60,00 euros, incluant le montant de la commission de souscription
- Soit un prix de souscription net de tout autre frais de 210,00 euros.

Le délai de jouissance des parts, visé également à l'Article 6 du présent chapitre, est de 150 jours. Les parts porteront donc jouissance le 150ème jours suivant la date de souscription.

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit vingt euros (21 € HT) (soit vingt-quatre euros (25,20 € TTC) au taux de TVA en vigueur) prélevée sur la prime d'émission comme indiqué à l'Article 3.3 du présent chapitre.

Ces conditions sont mentionnées dans le bulletin de souscription. Les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information.

Article 8. Agrément des nouveaux associés (hors cession de gré-à-gré)

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. A cette fin, tout nouvel associé adresse son bulletin de souscription à la Société de Gestion ; à compter de la réception dudit bulletin, dans un délai de huit (8) jours ouvrés, soit la Société de Gestion notifie son agrément, ou son refus d'agrément, ou courrier électronique, soit, à défaut de réponse de la Société de Gestion dans le délai de huit (8) jours ouvrés susvisés, le nouvel associé est réputé être agréé par la Société de Gestion.

En cas de refus d'agrément, lequel n'a pas à être motivé, la Société de Gestion procédera au remboursement du souscripteur dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification du refus d'agrément. À défaut d'avoir procédé au remboursement sous ce délai, le souscripteur sera considéré comme agréé.

Article 9. Suspension de la création de parts nouvelles

Conformément à l'article L. 214-96 du CMF, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu aux articles 422-218 du RGAMF et L. 214-93 du CMF depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Article 10. Garantie bancaire

Conformément aux dispositions de l'article L.214-116 CMF, le capital maximum de la SCPI, tel qu'il est fixé à l'Article 7 de ses statuts, annexés aux présentes, doit être souscrit à concurrence minimale de quinze pour cent (15%) par le public dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la SCPI est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Par suite, afin d'assurer le remboursement éventuel des associés dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, la SCPI a souscrit une garantie bancaire approuvée par l'AMF, en application des dispositions de l'article L. 214-86 du CMF.

Le montant de cette garantie est égal à quinze pour cent (15%) du montant du capital maximal statutaire majoré du montant de la prime d'émission. Cette garantie a été délivrée par la banque Société Générale en date du 29 août 2024 pour un montant de 5.000.000 euros.

Cette garantie sera mise en jeu dans l'hypothèse où une somme de 5.000.000 €, correspondant à quinze pour cent (15%) du capital maximal statutaire souscrit par le public majoré de la prime d'émission n'aurait pas été collectée dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture de la souscription.

La garantie bancaire ne peut être mise en jeu sous réserve de la réunion des conditions cumulatives suivantes :

- les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts, soit la somme de 5.000.000 € ;

- justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

- après la remise par la SCPI à la banque :

    - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
    - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Article 11. <u>Conflit d'intérêt et traitement équitable des investisseurs</u>

La Société de Gestion est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion doit être informé de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts. Ces conflits d'intérêts sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de Gestion.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des associés de la SCPI. Conformément à la règlementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI.

Aucun investisseur de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel, sous réserve des précisions suivantes.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SCPI fera l'objet d'une information par tout moyen auprès des associés de la SCPI.

CHAPITRE 2 : MODALITES DE SORTIE

Article 1. Dispositions générales applicables aux cessions

1.1. Principe généraux applicables aux cessions

L'associé qui souhaite réaliser tout ou partie de ses parts dispose de trois (3) moyens qui ne garantissent toutefois pas la revente des parts :

- le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion dans les conditions normales du marché et compensé par des souscriptions de montant équivalent ;

- se substituant au retrait, dans les cas de suspension de la variabilité du capital visés ci-après, la cession de ses parts dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achats et de ventes inscrits sur le registre tenu au siège de la SCPI (cession sur le marché secondaire).

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Ces deux possibilités ne peuvent en aucun cas être mises en œuvre concomitamment. Dans ce contexte, 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 par confrontation des ordres d'achats et de ventes ;

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La SCPI ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.
Le cédant perd au profit de l'acquéreur son droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du trimestre au cours duquel le transfert intervient.

Conformément à l'article L. 214-93 du CMF, il est tenu au siège social de la SCPI un registre numérique ou dématérialisé, au choix de la Société de Gestion, sur lequel sont inscrits, à peine de nullité, les ordres de vente de parts de la SCPI.

1.2. Agrément du cessionnaire

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-97 du CMF et de l'Article 16.1.1 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion peut exercer son droit d'agrément en cas de cession de gré à gré. Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé ou en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant : la cession est libre (i.e., non soumise à l'agrément de la Société de Gestion) ;

- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions de l'Article 16.1.1 des statuts. Celui-ci résulte, soit d'une notification de la Société de Gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, cette dernière est tenue, dans un délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément ou de l'expiration du délai de deux mois susvisé, de faire acquérir les parts :

- soit par un associé ou par un tiers ;
- soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

La Société de Gestion n'aura pas à motiver son choix de ne pas agréer un tiers. Le refus d'agrément est insusceptible d'entraîner une réclamation contre la Société de Gestion ou la SCPI.

La Société de Gestion pourra solliciter l'avis consultatif du conseil de surveillance à l'effet de se prononcer sur une demande d'agrément, et sera obligée à solliciter un tel avis en cas de doute sur l'éligibilité de la personne physique ou morale qui demande l'agrément.

Conformément à l'article L. 214-97 du CMF, si le rachat n'est pas intervenu à l'expiration d'un délai du délai d'un mois susvisé, l'agrément est réputé être donné. Ce délai peut être rallongé par décision de justice à la demande de la SCPI.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Article 2. <u>Retraits</u>

2.1. Principe

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue à l'Article 7 des statuts de la SCPI, sauf cas de blocage détaillé ci-après.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et en absence de souscriptions permettant de compenser les retraits, l'assemblée générale ordinaire pourra

décider sur proposition de la Société de Gestion de la constitution d'un fonds de remboursement selon les modalités définies ci-après.

Dans le strict cadre du marché primaire (marché d'émission de nouvelles parts afin de satisfaire aux demandes de souscription), et sous réserve d'une dotation suffisante du fonds de remboursement, dès lors que les souscriptions nouvelles ne permettent plus de compenser les demandes de retraits, celle-ci demeurant insatisfaites pendant une période de six (6) mois, le mécanisme de suspension de variabilité du capital de la SCPI, prévu à l'article 3.1 ci-dessous, pourra être actionné. Dans ce cadre, la SCPI ne créera aucune part nouvelle afin de satisfaire les demandes de souscription et procédera à la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achats et de retraits).

2.2. Modalités de retrait

En vertu de l'article 422-128 du RGAMF, les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait.

Les parts remboursées seront annulées.

A compter de la date de réalisation du retrait, le règlement du retrait interviendra sous trente (30) jours maximums, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

2.3. Fixation du prix de retrait et information des associés

La Société de Gestion détermine un prix de retrait dans les conditions suivantes :

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription TTC ;

Lorsque le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Prix de retrait à la date de l'ouverture du capital au public

L'associé se retirant perçoit, dans le cadre des conditions de retrait en vigueur au jour de la cession des parts de la SCPI, un montant par part se décomposant comme suit :

Prix de souscription prime incluse – commission de souscription TTC = valeur de retrait

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

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

2.4. Fonds de remboursement

Conformément à l'article 422-231 du RGAMF, la possibilité de créer et de doter un fonds de remboursement des parts, destiné à contribuer à la liquidité des parts, a été décidé par l'assemblée générale constitutive de la SCPI. La Société de Gestion déterminera librement son montant et le rythme de sa dotation.

Ce fonds de remboursement sera constitué de liquidités destinées à satisfaire au remboursement des associés retrayant.

Les liquidités susvisées comprendront :

- les sommes affectées spécialement au fonds de remboursement lors de chacune des assemblées générales d'approbation des comptes ; et
- des dépôts à terme, à vue ainsi que des instruments financiers liquides tels que visés à l'article R. 214-93 du CMF.

Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'apposition du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la présente Note d'Information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

Toutefois, en cas de création et de dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre, une lettre recommandée avec avis de réception ou courrier électronique :

- 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-dessus auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de cette lettre recommandée avec avis de réception ou du courrier électronique, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement et

au prix de retrait indiqué. À cette fin, le courrier ou le courrier électronique de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) 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 est précisé qu'à ce jour, il n'existe pas de fonds de remboursement.

2.5. Effet du retrait

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

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part, et des droits y afférant, au premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.

Article 3. Suspension de la variabilité du capital et mise en place du marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente)

3.1. Suspension de la variabilité du capital de la SCPI

Lorsque la Société de Gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non-satisfaites, au prix de retrait en vigueur et quel que soit leur volume, depuis six (6) mois, et sous réserve de la dotation suffisante du fonds de remboursement, l'assemblée générale ordinaire pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers par la Société de Gestion, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en aient été informés, par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier, courrier électronique).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.

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

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ; et

- la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93-I du CMF, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

3.2. Blocage des retraits

En application de l'article L. 214-93, II du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non-satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

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. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93, I du CMF, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93, II du CMF et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

Article 4. Cession de gré à gré et sur le marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité du capital)

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts entre eux sans intervention de la Société de Gestion (la « **Cession de gré à gré** »). Dans le cadre d'une Cession de gré à gré, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément de la Société de Gestion visé à l'article 4.2.2 du présent chapitre et à l'article 16.1.1 des statuts de la SCPI.

En cas de suspension de la variabilité du capital comme indiqué à l'article 3.1 ci-dessus, la Société de Gestion mettra en place un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente). Dans le strict cadre du marché secondaire, les potentiels souscripteurs devront obtenir l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions de l'Article 1.2 du Chapitre 2.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du CMF, il est tenu au siège social de la SCPI un registre sur lequel sont inscrits, à peine de nullité, les ordres d'achat et de vente de parts de la SCPI.

La cession est opposable à la SCPI dès son inscription au sein du registre susvisé.

4.1.2. Jouissance des parts – distribution potentielle de revenus

En cas de cession, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre des transferts de la SCPI.

Le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

En cas de transmission des parts par voie de succession ou de mutation, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la société.

Le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

4.1.3. Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de la SCPI doivent être enregistrées aux services des impôts. Il appartient au cédant et au cessionnaire de se charger eux-mêmes de l'enregistrement et du paiement de la cession. Ils sont seuls responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui en résulteraient.

A la date d'édition de la présente note d'information, les droits d'enregistrement pour les cessions de parts de SCPI sont fixés à cinq pour cent (5%), et calculés sur le prix de cession des parts (au sens du 2° du I de l'article 726 du Code général des impôts).

4.1.4. Modalités communes à toute mutation à titre gratuit

En cas de décès ou de donation à titre gratuit, la mutation des parts est valablement réalisée sur la production à la société de tout certificat de propriété ou acte notarié, justifiant de la mutation.

4.1.5. Gestion du risque de liquidité de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital

La société ne garantit pas la revente des parts.

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par Cession de gré à gré, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (marché secondaire).

La cession des parts dépend, d'une part, de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet, et, d'autre part, de la faculté pour l'associé de les céder dans le cadre d'une cession de gré à gré à son initiative.

Dans des circonstances normales de marché, l'associé souhaitant sortir de la SCPI peut céder ses parts sur la base du prix d'exécution déterminé par la Société de Gestion.

En cas de circonstances exceptionnelles et dans les conditions telles que définies ci-après, la Société de Gestion peut être amenée à suspendre l'inscription d'ordres et/ou à annuler des ordres inscrits sur le registre.

En cas de circonstances exceptionnelles et dans les conditions telles que définies ci-après, la Société de Gestion peut être amenée à suspendre l'inscription d'ordres et/ou à annuler des ordres inscrits sur le registre. En cas de blocage du marché des parts, la Société de Gestion peut être amenée à convoquer une assemblée générale extraordinaire et lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

4.1.6. Interdiction des cessions de parts de la SCPI à des « *US Person* »

Il est rappelé que :

- les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoire et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de la SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI ;

- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons » ;

- la Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts, il devra notifier, dans les dix (10) jours suivant l'évènement ayant conduit à devenir associé de la SCPI, sa situation à la Société de Gestion qui lui demandera de céder ses parts dans les trente jours de l'évènement concerné, au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

L'expression « U.S. Person » s'entend de :

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

L'expression « U.S. Person » n'inclut pas :

- *tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas « U.S. Person » par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique;*
- *toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une « U.S. Person » si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;*
- *toute fiducie (trust) dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire (trustee) est une « U.S. Person » si un fiduciaire qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie (trust) est révocable) n'est une « U.S. Person » ;*
- *un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un État autre que les États-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel État ;*
- *toute agence ou succursale d'une « U.S. Person » établie en dehors des États-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la règlementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;*
- *le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la reconstruction et le développement, la Banque Inter-Américaine pour le développement, la Banque Asiatique de développement, la Banque Africaine de développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres affiliés et régimes de pension ;*
- *toute entité exclue de la définition de « U.S. Person » sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.*

4.1.7. Loi FATCA

Chacun des souscripteurs s'engage à fournir à la Société de Gestion, si cela est nécessaire, le formulaire dûment complété et signé IRS W-9, W-8BEN, W-8BENE, W- 8EXP, W8ECI ou -8IMY W et ses mises à jour régulières ainsi que toute la documentation nécessaire et s'engage à procéder aux mises à jour rendues nécessaires par toute évolution de sa situation dans les trente (30) jours de ladite évolution et à communiquer les dites mises à jour.

Chacun des souscripteurs s'engage à fournir à la Société de Gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le tiers désigné ») dans les formes et conditions fixées par la Société de Gestion ou le tiers désigné, toutes les informations, attestations, déclarations et formulaires relatifs au souscripteur (ou à son détenteur direct ou aux personnes qui le contrôlent indirectement) qui pourront être demandés par la Société de Gestion ou le tiers désigné pour leur permettre de bénéficier d'une exonération, d'une réduction ou d'un remboursement de toute retenue à la source ou de toute autre taxe imposée par ou due à toute autorité fiscale ou tout organisme gouvernemental (y compris les retenues d'impôt prévues en application de dispositions du « Foreign Account Tax Compliance Provisions of the U.S. Hiring Incentives to Restore Employment Act » des États-Unis d'Amérique ou de toute législation similaire ou découlant d'un accord intergouvernemental passé dans le cadre de ces législations et réglementation, ou de tout accord conclu en vertu d'une telle loi ou d'un accord intergouvernemental (« **FATCA** ») à l'égard de la SCPI pour les montants perçus par elle ou versés au profit de ses associés.

Dans l'hypothèse où le souscripteur serait défaillant et ne respecterait par l'un des engagements visés ci-avant, la Société de Gestion pourra prendre les mesure suivantes sans que le souscripteur ne puisse s'y opposer : (i) retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu de toute loi, règlements, règles ou accords applicables, (ii) procéder au rachat forcé des parts du souscripteur.

La Société de Gestion ou tout tiers désigné dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions FATCA. Chacun des souscripteurs reconnaît et accepte que la Société de Gestion peut divulguer à un tiers désigné les informations requises.

La Société de Gestion et le tiers désigné peuvent divulguer des informations concernant les associés de la SCPI (y compris les informations fournies en application du présent article) à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale, y compris, dans chacun des cas visés ci-avant, le transfert d'informations à des territoires qui ne disposent pas de lois ou de réglementations imposant une protection stricte des données personnelles.

Dans le cadre du présent article, chacun des investisseurs renonce à tout droit dont il peut bénéficier en vertu du secret bancaire applicable, de la protection des données personnelles ou d'une législation similaire qui interdirait toute

divulgation et se porte fort de cette même renonciation pour le compte des personnes pour lesquelles il a fourni des informations au titre du présent article. Chacun des investisseurs reconnaît et accepte que la SCPI ou la Société de Gestion peuvent conclure des accords avec toute autorité fiscale compétente (y compris tout accord conclu en application de FATCA).

4.1.8. Interdiction des cessions de parts de la SPCI à des ressortissants russes ou biélorusses

Toute cession de parts de la SCPI par tout ressortissant russe ou biélorusse, non établi dans un pays de l'Union Européenne, conformément au règlement UE N°833/2014, est interdite.

4.2. Cession de gré à gré

Il est rappelé que toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans intervention de la Société de Gestion.

4.2.1. Modalités

Toute mutation de part est valablement opposable et réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription sera opérée après signification dans la forme prévue par l'article 1690 du Code civil des pièces suivantes, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation et justification du paiement du droit d'enregistrement :

- d'un bordereau de transfert signé, le cas échéant par voie électronique, par le titulaire des parts et indiquant les nom(s), prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;

- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire accompagné d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois (3) mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

Les certificats nominatifs, s'ils sont créés, doivent être restitués impérativement à la Société de Gestion préalablement à la transcription sur le registre des cessions.

4.2.2. Agrément

Conformément aux dispositions de l'Article 16.1.1 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion peut exercer son droit d'agrément.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé ou en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant : la cession est libre (i.e., non soumise à l'agrément de la Société de Gestion) ;

- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion suivant la procédure de l'Article 16.1.1 des statuts.

4.2.3. Prix de cession

Dans le cadre d'une Cession de gré à gré, le prix de cession des parts de la SCPI est librement déterminé par les parties.

À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

4.2.4. Frais

Lors de chaque transfert sans intervention de la Société de Gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution/traitement de dossier, une somme s'élevant à 200 € hors taxes (220 € TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts transférées. Ces frais sont supportés par le vendeur, donateur ou l'ayant-droit.

4.3. Cessions effectuées dans le cadre du marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité du capital)

En cas de suspension de la variabilité du capital, dans ce seul cas et dans les conditions prévues par la loi et aux textes d'application, il sera tenu, au siège de la SCPI, un registre des ordres d'achat et de vente. La confrontation des ordres d'achat et de vente permettra, dans cette situation, de déterminer le prix d'exécution.

4.3.1. Enregistrement des ordres

La Société de Gestion vérifie la validité des ordres d'achats et de ventes qu'elle reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodates aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique. Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion par tout moyen approprié déterminé par la Société de Gestion, notamment courrier avec demande d'accusé de réception, courrier électronique ou sur le site internet de la Société de Gestion.

Les ordres enregistrés participent à la confrontation. L'exécution d'un ordre est assurée s'il a été émis en prix d'exécution et qu'il existe une contrepartie à l'achat ou à la vente.

4.3.1.1. *Prise en compte des ordres d'achat de parts*

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la Société de Gestion au choix de cette dernière par lettre recommandée avec accusé de réception ou courrier électronique ou via le site internet de la Société de Gestion. Pour qu'un ordre puisse être pris en compte, l'acheteur doit déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- s'il accepte une exécution partielle de son ordre ;
- la durée de validité de l'ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, l'ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus (commission de souscription et frais et droit d'enregistrement de cinq 5%), doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus).

Toutefois, seuls les ordres reçus, accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

4.3.1.2. *Prise en compte des ordres de vente*

Pour céder des parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à la SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de l'ordre.

La désignation de la Société de Gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du trésor public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier la signature du cédant auprès d'un établissement bancaire, de la mairie ou d'un officiel d'état civil, ou de joindre une copie d'une pièce d'identité en cours de validité.

La déclaration et l'acquittement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

4.3.1.3. *Valeur des ordres - Frais*

Le prix indiqué par le donneur d'ordre de vente s'entend hors frais.

Pour l'acquéreur, les frais comprennent les droits d'enregistrement (5% du prix d'exécution) revenant au Trésor Public.

Pour le cédant, les frais comprennent la commission de cession de parts de la SCPI (fixée selon les cas définis à l'Article 3 du chapitre 3) perçue par la Société de Gestion.

Ne sont enregistrés que les ordres d'achat à prix maximum et les prix de vente à prix minimum.

4.3.1.4. *Durée de validité des ordres*

Les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. Par défaut, la durée de validité des ordres d'achat correspond à trois confrontations (soit trois (3) mois).

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre sera préalablement informé de ce délai sur le formulaire de demande de cession. Ce délai pourra être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.

4.3.1.5. *Couverture des ordres d'achat*

Conformément à l'article 422-208 du RGAMF, la Société de Gestion peut :

- subordonner l'inscription de ces ordres à un versement des fonds correspondant au montant de l'ordre, frais compris, sur un compte spécifique ouvert dans les livres de la SCPI ; et
- annuler les ordres inscrits si elle n'a pas constaté, au crédit du compte ouvert à cet effet, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents, vingt-quatre (24) heures au moins avant la date de confrontation.

4.3.1.6. *Modification et annulation des ordres*

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente le prix minimum de vente ou diminue le prix maximum d'achat, augmente la quantité de parts, modifie le sens de son ordre.

4.3.1.7. *Prix et conditions d'exécution des ordres*

(i) Date de fixation du prix

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période mensuelle d'enregistrement des ordres. La Société de Gestion fixe le prix le dernier jour ouvré du mois à 12 heures (12h00) heures. Pour être pris en compte au titre de la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus par la Société de Gestion avant douze heures (12h00), le premier jour ouvré précédant le jour de détermination du prix d'exécution, heure de réception par la Société de Gestion. À défaut, ils participeront à la confrontation suivante.
Dans l'hypothèse où le jour de détermination du prix d'exécution est chômé, l'échéance sera reportée au jour ouvré suivant.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent.

En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet.

Cette diffusion s'effectuera au choix de la Société de Gestion par tous moyens appropriés (courrier postal, courrier électronique ou via le site internet de la Société de Gestion) pour les donneurs d'ordres, à travers un accès sécurisé sur le site internet de la Société de Gestion : http://www.patrimonia-capital.com et dans le cadre du bulletin trimestriel d'informations pour les intermédiaires et le public.

(ii) Modalités de fixation du prix

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent être fixés sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution retenu est celui auquel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

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

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, 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 sont disponible sur simple demande à la Société de Gestion ; la Société de Gestion le publiera également sur son site internet : www.patrimonia-capital.com.

(iii) Exécution des ordres

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas sont exécutés en priorité. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription.

(iv) Versements des fonds

Du côté de l'acquéreur : si le donneur d'ordre ne dispose pas de la garantie de couverture d'un intermédiaire dûment référencé auprès de la Société de Gestion, et pour que l'ordre puisse être valablement inscrit sur le « registre des ordres », la Société de Gestion devra avoir constaté au crédit du compte ouvert à cet effet dans les livres de la SCPI, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents vingt-quatre (24) heures au moins avant la date de confrontation.

Du côté du vendeur : dès lors qu'un ordre de vente est exécuté lors d'une confrontation mensuelle, le cédant sera crédité du montant lui revenant (nombre de parts cédées multiplié par le prix d'exécution déterminé), déduction faite des éventuelles retenues à grever, dans un délai de quinze (15) jours. En cas de paiement par chèque, le délai peut être plus long en fonction des délais postaux et d'encaissement.

(v) Information du public

La Société de Gestion met à la disposition du public les informations suivantes : dernière valeur de réalisation approuvée par les associés, dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées, revenu distribué prévisionnel pour l'année en cours, les cinq ordres d'achat les plus élevés et les cinq ordres de vente les plus bas de la période de rapprochement en cours.

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la Société de Gestion sur simple demande écrite.

(vi) Suspension de l'inscription des ordres

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

(vii) Blocage du marché des parts (marché secondaire)

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentant au moins dix pour cent (10%) des parts émises par la SCPI, elle en informe, sans délai, l'Autorité des marchés financiers.

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/ou toute autre mesure appropriée.

CHAPITRE 3 : FRAIS

La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

Article 1. Commission de souscription

Pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Étant précisé que 8% HT (9,60% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse sont destinés à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux et 2% HT (2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) sont destinés à rémunérer la préparation et l'exécution des programmes d'investissement.

La commission de souscription sera imputée sur la prime d'émission et la Société de Gestion est autorisée à prélever ses honoraires lors de la souscription.

Article 2. Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % H.T maximum, soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur), sur les produits locatifs H.T encaissés et les produits financiers nets et assimilés, pour tous les actifs détenus directement ou indirectement (via la détention de titres de sociétés) par la SCPI et pour tous autres produits provenant de l'utilisation et/ou de l'exploitation des actifs immobiliers encaissés par la SCPI.
Cette commission de gestion est réglée le dernier jour ouvré de chaque trimestre et est prélevée directement lors de l'encaissement des revenus bruts par la SCPI, sous forme d'acomptes mensuels.

Elle couvre tous les frais relatifs à la gestion de la Société de Gestion et à la gestion locative du patrimoine, notamment :

- gestion administrative et financière de la SCPI (fund management) ;
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier) ;
- tenue du registre.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques ;

- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- les frais des membres du conseil de surveillance ;
- les frais de comptabilité ;
- les frais des commissaires aux comptes ;
- les frais du dépositaire ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles, y compris les quote-part refacturées par la Société de Gestion.

Article 3. **Commission de cession de parts de la SCPI**

Une commission de cession est versée à la Société de gestion afin de couvrir les frais liés aux cessions ou retraits de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations, successions). La Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 200€ HT soit 220€ TTC quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateurs ou ayant droits. Ces frais fixes correspondent à des frais de traitement de dossier.

Le montant de commission forfaitaire de 200€ HT est indexé sur l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac, publié par l'INSEE.

Article 4. **Commission d'acquisition et de cession d'actifs**

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lors de la vente ou de l'achat en réemploi des fonds issus de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de la Société.

La Société de Gestion perçoit une commission égale à :

- 2 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,

- 2 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion par la perception de la commission de souscription.

Article 5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

En cas de travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectués.

CHAPITRE 4 : FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

Article 1. Régime des assemblées

1.1. Droit de participer aux décisions collectives – représentation

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives directement, ou, conformément à l'article L. 214-104 du CMF, par l'intermédiaire d'un mandataire choisi obligatoirement parmi les associés de la SCPI.

Conformément à l'article R. 214-145 du CMF, dès lors qu'un mandat spécial de représentation est conclu entre associés ou entre un associé et le président de l'assemblée, ledit pouvoir doit indiquer le nom, le(s) prénom(s) usuel(s), le domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

En vertu de l'article L. 214-104, alinéa 3 du CMF, pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.

1.2. Président de l'assemblée générale – scrutateurs – secrétaire

Les assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les statuts. A défaut, l'assemblée élit son président.

S'ils acceptent cette fonction, les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix peuvent être élus scrutateurs.

Le bureau de l'assemblée est formé du président de l'assemblée, des deux scrutateurs et du secrétaire. Le secrétaire peut être choisi en dehors des associés

1.3. Convocations

Conformément à l'article R. 214-138 du CMF, les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des annonces

légales obligatoires et par une lettre ordinaire (ou lettre recommandée avec avis de réception, sur demande de leur part et aux frais de la Société de Gestion ou mail) qui leur est personnellement adressée.

Les associés peuvent toutefois accepter le recours à la convocation par voie électronique ; ils doivent alors impérativement transmettre à la SCPI leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse.

Afin de bénéficier de la convocation électronique, conformément à l'article R. 214-137 du CMF, il est nécessaire d'adresser à la SCPI le formulaire d'e-convocation disponible sur le site internet de la société de gestion à l'adresse suivante : serviceassocies@patrimonia-capital.com au moins vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale.

Tout associé décidant de ne pas opter pour la convocation électronique continuera automatiquement à recevoir sa convocation aux assemblées par voie postale.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

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

Au minimum, l'assemblée générale est convoquée une fois par an, pour l'approbation des comptes de l'exercice clos. L'approbation des comptes a lieu dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

1.4. Quorum

Afin de délibérer valablement, l'assemblée générale réunie sur première convocation doit être composée d'un nombre d'associés, présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, au moins le quart du capital social ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, au moins la moitié du capital social.

Si le quorum requis n'est pas atteint sur première convocation, une nouvelle assemblée générale est convoquée dans les mêmes formes que la première ; aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

1.5. Majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Les décisions des assemblées générales ordinaires, visées à l'Article 27 des statuts de la SCPI, sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions des assemblées générales extraordinaires, visées à l'Article 28 statuts de la SCPI, sont prises à la majorité des deux tiers (2/3) dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

1.6. Ordre du jour

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion, lequel est intégré, conformément à l'article R. 214-138 du CMF, à la publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et à la lettre de convocation personnellement adressé à chacun des associés de la SCPI.

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.

Selon les modalités précisées à l'article R. 214-138, II du CMF, un ou plusieurs associés représentant au moins cinq pour cent (5%) du capital social peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée, réunie sur première convocation. Cette demande est adressée au siège social de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique.

Le pourcentage visé à l'alinéa précédent peut varier selon le montant du capital social de la SCPI.

1.7. Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;

- s’il s’agit de l’assemblée générale ordinaire approuvant les comptes de l’exercice clos, le compte de résultat, le bilan, l’annexe et les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes ;
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l’ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- le nom, prénom usuel, l’âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années ;
- les fonctions occupées dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

1.8. Vote par correspondance

Conformément aux dispositions des articles L. 214-105 du CMF, tout associé à la faculté de voter par correspondance, au moyen d’un formulaire papier ou électronique permettant à l’associé :

- d’émettre un vote favorable ou défavorable sur chacune des résolutions présentées, dans l’ordre chronologique de présentation ;
- de connaître la date limite de renvoi pour qu’il soit pris en compte pour l’assemblée concernée ;
- de savoir que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l’absence d’indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l’adoption de la résolution.

Doit être annexé au formulaire de vote par correspondance :

- le texte des résolutions proposées ;
- un exposé des motifs de chacune des résolutions et l'indication de leur auteur.

Tout associé ayant opté pour un vote par correspondance électronique aura accès, dès réception du formulaire d’e-convocation visé à l’article 1.3 ci-dessus par la Société de Gestion, c’est-à-dire au plus tard vingt (20) jours avant la date de l’assemblée générale, aux documents susvisés sur le site internet de la Société de Gestion.

La Société de Gestion dispose d’un système de vote électronique sécurisé garantissant le respect des droits de chacun des associés de la SCPI.

Conformément à l’article R. 214-143 du CMF, si le formulaire de vote par correspondance et la formule de procuration figurent sur un même document, celui-ci comporte également les indications suivantes :

- le nom, le prénom usuel, le domicile ainsi que le nombre de parts dont l’associé est titulaire ;
- la signature de l’associé ou de son représentant légal ou judiciaire ;

- La mention que le document peut être utilisé pour chaque résolution présentée, pour un vote par correspondance ou pour un vote par procuration ;
- La mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L. 214-104 du CMF, dont les dispositions sont reproduites ;
- La précision que, si des résolutions nouvelles sont susceptibles d'être présentées à l'assemblée, le signataire a la faculté d'exprimer dans ce document sa volonté de s'abstenir ou de donner mandat au président de l'assemblée générale ou à un mandataire désigné dans les conditions prévues à l'article L. 214-104 ;

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de votes par correspondance, au format papier ou électronique, reçus par la SCPI avant la réunion de l'assemblée, dans le délai visé au sein du formulaire.

1.9. Consultation par correspondance

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

Dans le strict cadre d'une consultation électronique concernant un sujet pour lequel la loi n'a pas prévu la réunion d'une assemblée générale, la Société de Gestion mettra à disposition des associés, sur son site internet, tous documents nécessaires à leur prise de décision.

1.10. Feuille de présence – procès-verbal

Lors de chaque assemblée, est dressée une feuille de présence contenant les mentions visées à l'article R. 214-145 du CMF.

Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent les informations visées à l'article R. 214-147 du CMF et sont établis sur un registre spécial tenu au siège social de la SCPI.

Article 2. <u>Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux</u>

2.1. Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires

(après prise en compte des sommes mises en réserve ou affectées au report à nouveau par la collectivité des associés).

Les bénéfices distribuables sont répartis proportionnellement, entre les associés de la SCPI, au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

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

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.
En cours d'exercice, conformément à l'article L. 214-103 du CMF et aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable (notamment en ce qui concerne le montant), au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts, à la condition qu'un bilan certifié par un commissaire aux comptes fasse 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.

Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant la date d'arrêté comptable.

2.2. Provision pour gros entretiens

La SCPI comptabilise des provisions pour gros travaux pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien conformément au règlement de l'autorité des normes comptables n°2016-03 du 15 avril 2016.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

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

Les dépenses de gros travaux de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Article 3. Régime fiscal

3.1. Avertissement

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour des dispositions applicables à la date de la rédaction de la présente note d'information. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement à présenter la fiscalité applicable aux associés (personnes physiques et personnes morales) domiciliés ou établis fiscalement en France.

Dans le cas où des associés de la SCPI n'auraient pas leur résidence fiscale en France, ils pourraient être soumis à des obligations fiscales en France au titre de leur participation dans la SCPI, ils devront également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence tout en tenant compte, le cas échéant, de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat.

Le changement de lieu de résidence fiscale d'un associé (personne physique ou personne morale) de la SCPI devra être notifié par cet associé à la Société de gestion dans les plus brefs délais.

Le régime fiscal applicable dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour toute question quant à leur situation particulière.

D'une manière générale, l'ensemble des dispositions rappelées ci-dessous est susceptible d'évoluer en fonction des dispositions fiscales en vigueur et à venir, qui trouveront à s'appliquer automatiquement aux associés sans qu'il soit besoin d'actualiser le présent Article 3.

La responsabilité de la Société de Gestion ne pourra être recherchée à cet égard, les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. Chaque associé doit donc, avec son propre conseil, vérifier la fiscalité qui lui est applicable.

3.2. Détermination du revenu imposable réalisé par la SCPI

Conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts, les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 8 du CGI (translucidité fiscale) selon lequel le résultat réalisé par la SCPI est déterminé et déclaré au niveau de la SCPI, mais imposé au niveau des associés selon le régime d'imposition qui leur est propre et proportionnellement au nombre de parts de la SCPI qu'ils détiennent (la quote-part de résultat).

Le traitement fiscal de la quote-part de résultat dépend donc de la nature des revenus et/ou des plus-values à laquelle elle correspond ainsi que de la qualité de l'associé.

Le résultat de la SCPI est composé :

- des produits encaissés et tirés de la location des immeubles détenus directement ou indirectement ;

- des plus-values réalisées de cessions d'immeubles ;
- des produits financiers encaissés, soit essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la SCPI (provenant de supports financiers sans risques).

3.3. Sur la quote-part de résultat représentative des revenus locatifs perçus par la SCPI

3.3.1. Les associés personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers)

La fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs est imposable dans la catégorie des revenus fonciers.
Les revenus locatifs correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI et imposables au niveau de l'associé après déduction de toute dépense engagée par la SCPI en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu locatif soit :

- les frais de gérance et de gestion ;
- les frais d'entretien et de réparation ;
- les frais d'assurance et de contentieux ;
- les taxes foncières et annexes ; et
- les frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

La fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs est ensuite soumise :

- au barème progressif de l'impôt sur le revenu (tranche marginale de 45 %) dans la catégorie des revenus fonciers (régime du micro-foncier ou du réel (cf. ci-dessous) ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %. La CSG est déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global imposable l'année de son paiement ; et
- le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) au taux de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence du foyer fiscal de l'associé personne physique.

3.3.1.1. *Le régime du micro-foncier*

Le régime dit du « micro-foncier » s'applique de plein droit à un associé de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- L'associé de la SCPI est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue ;

- Le montant global de la quote-part de revenus locatifs bruts perçue par l'associé de la SCPI n'excède pas 15.000 € (pas uniquement ceux afférents aux parts de SCPI) ;

- Le logement n'est pas expressément exclu du régime « micro-foncier », exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant à la quote-part de revenus locatif bruts déclarée par l'associé de la SCPI un abattement forfaitaire de 30 %.

Attention, dans le cadre du régime micro-foncier, l'associé n'est imposé qu'à hauteur de 70 % de ses recettes mais aucune autre déduction n'est possible. Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI (Cf. ci-dessous) ne sont pas déductibles en régime micro-foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun d'opter pour le régime réel d'imposition pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt. L'option est alors irrévocable pendant trois ans.

3.3.1.2. *Le régime du réel*

Le régime du réel s'applique lorsque le régime du micro-foncier n'est pas applicable (ou lorsque l'associé a opté pour le régime du réel). L'associé peut alors notamment déduire les intérêts d'emprunt lorsque l'emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de la SCPI.

En effet, si le régime du réel s'applique et que le résultat net foncier est négatif, il est déductible du revenu global de l'associé selon les modalités suivantes :

- Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global de l'associé personne physique dans la limite prévue par la règlementation fiscale en vigueur. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, l'associé personne physique doit conserver ses parts de la SCPI pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée.

Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Il est également rappelé que les revenus fonciers des associés font l'objet d'un acompte devant être acquitté sous leur propre responsabilité en application de la réforme instaurant la mise en place du recouvrement de l'impôt sur le revenu par prélèvement à la source. En pratique, cet acompte, sera calculé et prélevé par l'administration fiscale sur le compte bancaire désigné par chaque associé par douzième au plus tard le 15 de chaque mois de l'année ou, sur option, par quart au plus tard les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

3.3.2. Les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux

La fraction de la quote-part représentative de revenus locatifs réalisés par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

3.3.3. Les associés personnes morales passibles de l'IS

La fraction de la quote-part de résultat représentative de revenus locatifs est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables à l'impôt sur les sociétés.

3.4. Sur la fraction de la quote-part de résultat représentative des revenus financiers perçus par la SCPI (Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire)

3.4.1. Les associés personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

La fraction de la quote-part de résultat représentative de revenus financiers est imposable (sauf option globale pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu) par le biais d'un prélèvement forfaitaire obligatoire l'année de son versement (au taux de 12,8 %) sous la forme d'une retenue à la source pratiquée par la Société de gestion qui reverse le montant prélevé à l'administration fiscale.

La fraction de la quote-part de résultat représentative de revenus financiers est également soumise aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % sous forme de retenue à la source pratiquée par la Société de gestion. (Dans ce cas, aucune fraction de la CSG n'est déductible du revenu global imposable).

Les associés personnes physiques dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants ont la possibilité de demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire obligatoire (mais non des prélèvements sociaux), étant à toutes fins utiles précisé que cette dispense n'emporte pas l'exonération des revenus concernés, lesquels seront imposés ultérieurement.

La demande de dispense doit être formulée auprès de la Société de Gestion sous la responsabilité de l'associé, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le versement des revenus financiers. Cette demande doit être accompagnée d'une attestation sur l'honneur de l'investisseur indiquant que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement des revenus financiers est inférieur à 50.000 € (ou 75.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire sur les dividendes et à 25.000 € (ou 50.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire sur les produits de placement à revenu fixe.

L'année suivant la perception des produits financiers par la SCPI, la fraction de la quote-part de résultat représentative des revenus financiers est en principe passible, au titre de l'impôt sur le revenu, d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8 % sur le montant brut des revenus. Le prélèvement forfaitaire obligatoire

d'impôt sur le revenu prélevé à la source l'année précédente sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au taux de 12,8 % (sauf option au barème progressif de l'impôt sur le revenu). En cas d'excédent, ce dernier sera restitué à l'associé.

Le cas échéant, la CEHR s'appliquera au taux de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence du foyer fiscal de l'associé personne physique.

3.4.2. Les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux

La fraction de la quote-part représentative de revenus financiers perçus par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

3.4.3. Les associés personnes morales passibles de l'IS

La fraction de la quote-part de résultat représentative de revenus financiers est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables à l'impôt sur les sociétés.

3.5. Sur la fraction de la quote-part de résultat représentative des plus-values de cession d'immeubles

3.5.1. Les associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

Les plus-values réalisées par la SCPI relèvent du régime des plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Il faut noter que les cessions d'immeubles ne sont pas imposées si le prix de cession par opération n'excède pas 15.000 €.

Pour toutes les cessions d'immeubles dont le prix de cession excède 15.000 €, la Société de Gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. L'impôt est ensuite prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.

En pratique, la SCPI fait donc l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Les plus-values sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. La quote-part de résultat correspondant à la plus-value de cession d'immeuble est soumise à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (ainsi que le cas échéant à la CEHR au taux de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence du foyer fiscal de l'associé personne physique).

En matière d'impôt sur le revenu, la base de la plus-value brute est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 6 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ;

- 4% la 22ème ;
- ainsi, l'exonération d'IR est acquise à l'expiration d'une durée de 22 ans.

En matière de prélèvements sociaux, la base de la plus-value brute est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 1.65 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ; et
- 1,6 % la 22ème année ;
- 9% pour chaque année de détention de la 23ème année à la 30ème année.

Ainsi, l'exonération de prélèvements sociaux est acquise à l'expiration d'une durée de 30 ans.

Attention, les abattements doivent être calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI indépendamment de la détention des parts de la SCPI par l'associé.

Une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières s'applique également à un taux compris entre 2 % et 6 %, sous réserve que la plus-value imposable (appréciée au niveau de la société cédante) soit supérieure à 50.000 €.

Le montant des plus-values réalisées devra être reporté dans la déclaration d'impôt sur le revenu des associés.

3.5.2. Les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux

La fraction de la quote-part représentative de plus-values de cession d'immeubles perçues par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

3.5.3. Les associés personnes morales passibles de l'IS

La fraction de la quote-part de résultat représentative de plus-values de cession d'immeubles est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables à l'impôt sur les sociétés.

3.6. Fiscalité applicable aux plus-values de cession des parts de la SCPI

3.6.1. Les associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

En cas de revente des parts de la SCPI par une personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées selon le régime des plus-values immobilières (dès lors que l'actif de la SCPI est en principe majoritairement constitué de biens immobiliers).

Les plus-values de cession sont alors soumises :

- A l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % ;
- Aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % ;
- Le cas échéant à la CEHR au taux de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence du foyer fiscal de l'associé personne physique ;
- Le cas échéant, à la taxe additionnelle sur les plus-values immobilières au taux compris entre 2 % et 6 % selon le montant de plus-value imposable.
- La base de la plus-value de cession est réduite du même abattement pour durée de détention (appréciée au niveau de l'associé de la SCPI).

Par ailleurs, le prix de revient des parts de la SCPI à la cession peut faire l'objet de corrections en fonction des bénéfices et pertes antérieurs (retraitements dits « Quémener »).

3.6.2. Les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux

La plus-value de cession de parts de la SCPI sera imposée selon le même régime que celui applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, c'est-à-dire selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

3.6.3. Les associés personnes morales passibles de l'IS

La plus-value de cession de parts de la SCPI, qui par hypothèse sera une société à prépondérance immobilière à la date de cession des parts, sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables à l'impôt sur les sociétés.

3.7. Impôt sur la fortune immobilière

La valeur de la SCPI prise en compte pour la déclaration IFI est basée sur la valeur de retrait des parts de la SCPI, auxquelles est appliqué un pourcentage représentant la valeur des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. L'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Article 4. <u>Dispositions destinées à protéger les droits des associés</u>

4.1. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

4.2. Démarchage financier et publicité

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

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

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce que prévoient les statuts de la SCPI Patrimonia Capital et Rendement).
La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-196 et 422-221 du RGAMF, qui prévoient que toute publicité doit indiquer :

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement ;
- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice.

Article 5. Modalités d'information

5.1. Rapport d'information

Le bulletin trimestriel d'information de la SCPI contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date) ;
- le montant et la date des paiements acomptes sur dividende déjà réalisés et ceux envisagés ;
- l'état du patrimoine locatif :

    - acquisition, cessions et échanges sur le trimestre,
    - taux d'occupation (loyers facturés/loyers facturables) en moyenne trimestrielle,
    - encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel,
    - les vacances locatives.

Le bulletin trimestriel d'information est numéroté avec indication du trimestre analysé et de la période durant laquelle les énonciations qu'il contient sont valables.

Il comporte la date de délivrance et le numéro du visa de la note d'information par l'AMF ainsi que la date et le numéro d'agrément de la Société de Gestion.

Si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Le bulletin est disponible dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre, sur le site internet de la Société de Gestion : http://www.patrimonia-capital.com.

5.2. Rapport annuel

Le rapport annuel prévu aux articles 422-226 et 422-240 du RGAMF doit contenir, outre les informations précisées en Annexe IV à l'instruction DOC-2019-04 au moins les informations suivantes :

- le rapport de gestion, lequel rend compte des éléments prévus à l'article 422-227 du règlement général de l'AMF ;

- les documents de synthèse définis par le plan comptable ainsi que la certification donnée par le commissaire aux comptes ;

- tout changement substantiel dans les informations mises à la disposition des investisseurs avant qu'ils n'investissent, intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Le SCPI étant gérée par une Société de Gestion agréée au titre de la directive n°2011/61/UE (dite « Directive AIFM »), le rapport annuel comprend également :

- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires ;
- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la SCPI.

Les données comptables contenues dans le rapport annuel sont établies conformément aux normes comptables françaises et aux règles comptables établies dans la présente note d'information.

Le rapport délivré par le commissaire aux comptes et, le cas échéant, ses réserves, sont reproduits intégralement dans le rapport annuel.

Conformément à l'article 421-34 du RGAMF, seront le cas échéant inclues dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :

- le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI ;

- le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques ;
- tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier) ;
- le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

Le rapport annuel est disponible sur le site internet de la Société de Gestion à l'adresse suivante : http://www.patrimonia-capital.com.

CHAPITRE 5 : LA SOCIETE, ADMINISTRATION, INFORMATION DE LA SOCIETE, ACTEURS

Article 1. La Société

Dénomination sociale	SCPI Patrimonia Capital et Rendement
Nationalité	Française
Siège social	11, rue Christophe Colomb, 75008 Paris
Registre du commerce et des sociétés	931 005 524 RCS PARIS
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier
Objet social	La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif de type tertiaire (tels que bureaux, locaux d'activité, commerces, logistique, stockage et de loisir) en France. Accessoirement, le patrimoine immobilier de la SCPI pourra être constitué d'actifs ayant un lien direct ou indirect avec le secteur de la santé, des résidences gérées ou de l'habitation. Ces actifs immobiliers pourront être acquis déjà construits, en VEFA ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière (CPI). L'acquisition de ces biens immobiliers pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, au travers de SCI, SCPI ou OPCI contrôlées ou non, de droits français ou toutes autres formes équivalentes et éligibles de droit étranger. Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du CMF.
Exercice social	L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

	Par exception, le premier exercice social commence à la date de l'immatriculation de la SCPI et se clôture le 31 décembre 2024.
Capital social initial	10.297.450 euros (€).
Capital social maximum statutaire	25.000.000 euros (€).

Article 2. <u>Administration</u>

2.1. Société de Gestion

La gestion de la SCPI est assurée par la Société de Gestion Patrimonia Capital désignée à cet effet dans les statuts de la Société.

Dénomination sociale	Patrimonia Capital
Nationalité	Française
Siège social	11, rue Christophe Colomb, 75008 Paris
Registre du commerce et des sociétés	848 224 101 RCS Paris
Agrément AMF	21 février 2019 - GP-19000008
Forme juridique	Société par Actions Simplifiée
Objet social	La réalisation, directement ou par délégation de tous actes de gestion d'actif ou de conseils de gestion d'actifs pour le compte de tiers comprenant notamment la gestion collective de tous fonds d'investissements alternatifs. L'exécution de tous services ou prestations connexes à la gestion d'actifs pour le compte de tiers. Le conseil en investissement, gestion de patrimoine et ingénierie financière. La commercialisation de tous produits de gestions et de tous produits d'épargne.
Capital social et fonds propres règlementaires	1.500.000 euros.

La Société de Gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RGAMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle et est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

Président — Moitry Jean-Hubert, né le 1er septembre 1960 à Casablanca (Maroc), de nationalité française et résidant au 4, rue Galliera, 75016 Paris.

Directeur Général — Moitry Jérôme, né le 8 novembre 1962 à Nîmes (30), de nationalité française et résidant au 28, avenue Charles Floquet, 75007 Paris.

Article 3. Conseil de surveillance

3.1. Nomination – révocation

Le conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, nommés par les statuts constitutifs de la SCPI, signés par l'intégralité des associés fondateurs et choisis parmi eux.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être des personnes physiques ou morales, à condition pour ces dernières d'élire un représentant.

Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Conformément à l'article 422-200 du RGAMF, les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) ans.

Les fonctions des membres du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du conseil de surveillance intéressé.

Conformément à l'article 422-201 du RGAMF, lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les

candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du conseil de surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par le présent article pour présenter leur candidature au conseil de surveillance.

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

3.2. Missions

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion et opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment, conformément à l'article L. 214-99 du CMF.

Le conseil de surveillance peut se réunir aussi souvent que l'intérêt de la SCPI le commande ; ses membres peuvent être convoqués par courriel.

Le conseil de surveillance tiendra au minimum deux réunions physiques par an dont une avant l'approbation des comptes annuels. D'autres réunions pourront être organisées selon les mêmes modalités ou des modalités différentes, notamment *via* visioconférences.

Les pouvoirs du conseil de surveillance sont détaillés à l'article 22.4 des statuts de la SCPI.

3.3. Composition

Le conseil de surveillance est composé de 7 membres, désignés par les associés dans les statuts constitutif de la SCPI, dont un président.

Membres du conseil	Nomination/renouvellement	Expiration du mandat
CDMH CARPE DIEM MARRONE HOLDING	Statuts constitutifs de la SCPI	Assemblée générale d'approbation des comptes clos de l'exercice 2026
SC COPASE (président)	Statuts constitutifs de la SCPI	Assemblée générale d'approbation des comptes clos de l'exercice 2026
DVH OPTIS GESTION	Statuts constitutifs de la SCPI	Assemblée générale d'approbation des comptes clos de l'exercice 2026
Alain Perrollaz	Statuts constitutifs de la SCPI	Assemblée générale d'approbation des comptes clos de l'exercice 2026

Julien Ribes	Statuts constitutifs de la SCPI	Assemblée générale d'approbation des comptes clos de l'exercice 2026
PERFORMER AL	Statuts constitutifs de la SCPI	Assemblée générale d'approbation des comptes clos de l'exercice 2026
HAUSSMANN PATRIMOINE INVEST	Statuts constitutifs de la SCPI	Assemblée générale d'approbation des comptes clos de l'exercice 2026

3.4. Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance pourra être mis en place afin d'en préciser les règles de fonctionnement.

Article 4. Autres acteurs

4.1. Dépositaire

Le dépositaire désigné par les statuts constitutifs de la SCPI signés par l'intégralité des associés fondateurs est la Société Générale.

Son mandat est d'une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au conseil de surveillance.

Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF et le RGAMF. A ce titre, dans les conditions fixées par le RGAMF, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

- le suivi des flux de liquidités de la SCPI :
  - veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
  - veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI ;
- la garde des actifs de la SCPI :
  - il assure, dans les conditions fixées par le RGAMF, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments

financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
- pour les autres actifs, il vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

- le contrôle de la Société de Gestion et de la SCPI :

  - il s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
  - il s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
  - il exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
  - il s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
  - il s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI.

Le dépositaire ne peut déléguer à un tiers les missions susvisées, à l'exception de la garde des actifs dans les condition du RGAMF.

4.2. Commissaire aux comptes

Le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, société par actions simplifiée au capital de 2.510.460 euros, ayant son siège social situé 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483, désigné dans les statuts constitutifs et dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2029.

Le commissaire aux comptes est chargé notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, il peut, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaires.

Il est convoqué lors de l'arrêté des comptes par la Société de Gestion ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Il fait toutes observations à la Société de Gestion concernant les comptes, en fait part aux associés lors de l'assemblée générale Ordinaire annuelle à laquelle il est convoqué.

Il produit un rapport dans le cadre de l'assemblée générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

4.3. Expert externe en évaluation

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, est désignée par les statuts constitutifs de la SCPI pour une durée de cinq ans en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des marchés financiers. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos en 2028.

4.4. Gestion administrative et comptable

La société Review (anciennement dénommée Tereva Conseil), SAS au capital de 60.000 euros, ayant son siège social situé 16, rue Washington - 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 939 155 552.

Article 5. Information

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles gratuitement sur simple demande écrite auprès de la société de gestion Patrimonia Capital ou sur le site : www.patrimonia-capital.com.

La personne responsable de l'information est :

Monsieur Jérôme Moitry
Adresse postale : 11, rue Christophe Colomb, 75008 Paris
Mail : contact@patrimonia-capital.fr
Téléphone : 01 83 64 54 09

La personne assumant la responsabilité de la note d'information est :

La Société de Gestion Patrimonia Capital, 11, rue Christophe Colomb, 75008 Paris, représentée par Jérôme Moitry.