SCPI ELEVATION TERTIOM







NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public

Mise à jour en mars 2026

ELEVATION TERTIOM

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public
Siège social : 21 rue Fortuny – 75017 Paris
RCS Paris 930 614 078

AVERTISSEMENT A L'ATTENTION DES SOUSCRIPTEURS

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF et dans la limite de 83 400 parts (soit dans la limite d'un montant de collecte de 12 510 000 euros (15 846 000 euros prime d'émission incluse) et portant le capital social de 1 708 800 euros à 14 218 800 euros), les premiers souscripteurs dits « sponsors » pourront souscrire à un prix de de 190 euros au lieu du prix de souscription de 200 euros qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite à 40 euros. Cette limite de 83 400 parts devra être souscrite dans un délai maximum de 120 jours à compter de la date d'obtention du visa de l'AMF. Les parts souscrites par les « sponsors » seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

SOMMAIRE

INTRODUCTION
1. Avertissement
2. Renseignements sur les fondateurs
3. Politique de gestion et d'investissement de la SCPI
4. Gestion des potentiels conflits d'intérêt
5. Procédure pour modifier la politique d'investissement
6. Capital social
7. Responsabilité des associés
8. Principaux risques
9. Valorisation de la SCPI
10. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

I CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS
1. Composition du dossier de souscription
2. Modalités de versement du montant de souscription
3. Parts sociales
4. Nombre minimum de parts à souscrire
5. Lieu de souscription et de versement
6. Jouissance des parts
7 Modalité de calcul du prix de souscription
8 Prix de souscription
9 Agrément des souscripteurs
10. Garantie bancaire - souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum
11. Information sur la manière dont la société de Gestion garantit un traitement équitable des associés
12. Classification des souscripteurs de parts de SCPI
13. Restriction à l'égard des "U.S PERSON"
14. Obligations relatives à la loi FATCA

II MODALITES DE SORTIE
1. Retrait des associés
2. Cession des parts sur le marché secondaire
3. Transactions sur le marché de gré à gré
4. Dispositions générales relatives à toutes transactions

III FRAIS ET COMMISSIONS
1. Commission de gestion
2. Commission de souscription des parts
3. Commission de retrait ou de cession des parts
4. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers
5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux
6. Autres rémunérations accordées à la Société de Gestion
7. Information sur les frais

IV FONCTIONNEMENT DE LA SCPI
1. Régime des Assemblées
2. Répartition des bénéfices
3. Provisions pour gros entretiens
4. Conventions particulières

5. Démarchage et publicité
6. Régime fiscal
7. Modalités d'information

V ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI

1. La SCPI
2. Administration : Société de Gestion nommée
3. Conseil de Surveillance
4. Commissaire aux Comptes
5. Expert immobilier
6. Dépositaire
7. Information

INTRODUCTION

1. Avertissement à l'investisseur

La SCPI ELEVATION TERTIOM est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable avec possibilité de cession des parts sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de dix (10) ans.

Les retraits avant une période de cinq (5) ans sont soumis à une commission de retrait qui impacterait la performance de l'investissement.

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti. 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. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers commerciaux. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier à usage professionnel, et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de hausse et de baisse.

Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité.

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.

Seulement deux possibilités de sortie, telles qu'énoncées au Chapitre II ci-dessous, sont par principe offertes aux associés :

(i) Le remboursement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion et qui ne peut intervenir qu'en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription. Par ailleurs, un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Enfin, Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion au siège de la SCPI. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

(ii) La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

L'attention des investisseurs est en outre attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Le montant maximal de la dette souscrite par la SCPI restera cependant en adéquation avec les capacités de remboursement de la SCPI, et sera déterminé par l'Assemblée Générale des associés. Le montant des emprunts ne pourra pas dépasser 30 % de la valeur globale des actifs, étant précisé que l'endettement résultant de l'acquisition d'un actif pourra représenter plus de 30 % de la valeur d'acquisition dudit actif. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les collectivités d'outre-mer ou les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues avec la France.

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

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

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

(i) des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;

(ii) du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts, de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;

(iii) de la durée du placement.

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

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

(iv) le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

(v) en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;

(vi) en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

2. Renseignements sur les fondateurs

ELEVATION TERTIOM, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la « SCPI ») a été constituée le 14/06/2024 à l'initiative d'Elevation Capital Partners, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-15000006 en date du 25 février 2015 (la « Société de Gestion »). La Société de Gestion est désignée dans les statuts de la SCPI.

La SCPI a été constituée avec un capital initial de 1 708 800 euros, divisé en 11 392 parts de 150 euros de valeur nominale.

Une prime d'émission de 30 euros par part, soit 341 760 euros au global, a été versée par les associés fondateurs.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Capital social initial	Capital social prime d'émission incluse
FINANCIERE DES JACOBINS	5 556	833 400 €	1 000 080 €
NIPHIMMO	833	124 950 €	149 940 €
FINANCIERE ELITE	556	83 400 €	100 080 €
DVH OPTIS GESTION	300	45 000 €	54 000 €
EMMANUEL BITSCHENE	278	41 700 €	50 040 €
I&F MANAGEMENT	278	41 700 €	50 040 €
MAVI	278	41 700 €	50 040 €
SOLEVACYP	277	41 550 €	49 860 €
GROUPE SM CRISTAL	112	16 800 €	20 160 €
THEUX TRUST	112	16 800 €	20 160 €
EVOLUFI CONSEIL	111	16 650 €	19 980 €
PATRIMONIALF	84	12 600 €	15 120 €
TETIS PATRIMOINE	84	12 600 €	15 120 €
COPASE	84	12 600 €	15 120 €
SILVER PROJETS	75	11 250 €	13 500 €
ELUMY	60	9 000 €	10 800 €
NP CONSULTING	56	8 400 €	10 080 €
W3BBIZ	56	8 400 €	10 080 €
LFC	45	6 750 €	8 100 €
CAPITAL PATRIMOINE ET CONSEIL	28	4 200 €	5 040 €
ALMAGI	28	4 200 €	5 040 €
EPN	28	4 200 €	5 040 €
FINANCE PATRIMOINE	28	4 200 €	5 040 €
KB FINANCES	28	4 200 €	5 040 €
AUBE	28	4 200 €	5 040 €
GROUPE VALOREM	28	4 200 €	5 040 €
FAMANI	25	3 750 €	4 500 €
SIGEE IMMOBILIER ET ENTREPRISE	22	3 300 €	3 960 €
ELOLO AND CO	17	2 550 €	3 060 €
SAINTE CLAIRE	15	2 250 €	2 700 €
FIN INV PN	15	2 250 €	2 700 €
Morgan Aubrun	58	8 700 €	10 440 €
Sylvain Bonnet	56	8 400 €	10 080 €
Eric Bouhana	28	4 200 €	5 040 €
Julien Brummer Ruscio	52	7 800 €	9 360 €
Pierre-Jérôme Cherriere	56	8 400 €	10 080 €
Benoit Chevalier	30	4 500 €	5 400 €
Florian Christmann	15	2 250 €	2 700 €
Antoine Claude	278	41 700 €	50 040 €
Benjamin Cohen	15	2 250 €	2 700 €
Thomas Coutant	30	4 500 €	5 400 €
Jean-Baptiste de Pascal	56	8 400 €	10 080 €
Jérôme Devaud	56	8 400 €	10 080 €
Guillaume Donnedieu De Vabres	139	20 850 €	25 020 €

John Elalouf	83	12 450 €	14 940 €
David Froger	15	2 250 €	2 700 €
Cédric Fromenteau	55	8 250 €	9 900 €
Cécile Gubilo	56	8 400 €	10 080 €
Emmanuel Guibert	28	4 200 €	5 040 €
Nina Guyot	30	4 500 €	5 400 €
Michel Hantute	30	4 500 €	5 400 €
Aurore Hantute	30	4 500 €	5 400 €
Médéric Janbom	15	2 250 €	2 700 €
Johan Lacascade	30	4 500 €	5 400 €
Christophe Lacroix	111	16 650 €	19 980 €
Olivier Limousin	167	25 050 €	30 060 €
Dominique Morettini	55	8 250 €	9 900 €
Anthony Muselli	45	6 750 €	8 100 €
Neil Naudey	17	2 550 €	3 060 €
Julien Pastor	28	4 200 €	5 040 €
Michel Prudon	17	2 550 €	3 060 €
Rudy Valet	30	4 500 €	5 400 €
Boris Van Branteghem	15	2 250 €	2 700 €
François Vincent	15	2 250 €	2 700 €
Hélène Voisin	15	2 250 €	2 700 €
Sandra Waldeck	111	16 650 €	19 980 €
Total	**11 392**	**1 708 800 €**	**2 050 560 €**

3. Politique de gestion et d'investissement de la SCPI

La Société est une SCPI à capital variable ayant comme objectif la constitution d'un patrimoine immobilier permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

L'objectif de TRI sur la durée de détention recommandée de 10 ans que cible ELEVATION TERTIOM est de 9% comprenant un objectif annuel de taux de distribution de 8% nets de frais de gestion et bruts de fiscalité. Cet objectif est fourni à titre d'illustration uniquement et est basé sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion au lancement de la SCPI. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

La stratégie d'investissement d'ELEVATION TERTIOM porte sur des actifs d'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts et logistique, résidences gérées etc.). Les actifs acquis seront situés dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer français (Antilles, Guyane, Océan Indien, Pacifique). En fonction des opportunités, la SCPI pourra aussi investir dans la partie hollandaise de Saint Martin.

La SCPI pourra également détenir des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, qui mettent en œuvre une stratégie similaire à celle de la SCPI.

A titre accessoire, la SCPI pourra également acquérir de l'immobilier résidentiel.

La SCPI procédera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit construits et loués générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit construits et inoccupés ou en fin de bail, soit qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover exclusivement en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actifs à moyen terme tout en préservant l'objectif de rendement.

Il n'existe pas d'allocation prédéfinie quant à la répartition typologique du patrimoine immobilier. Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions et des cycles des marchés immobiliers dans lesquels la SCPI envisage d'investir.

Une attention particulière sera portée sur une granularité des actifs en portefeuille tant en termes de nombre d'immeubles que de locataires et sur la diversité géographique du patrimoine immobilier.

Les investissements seront réalisés en portant une attention particulière à la combinaison :

- La qualité de la zone géographique et de l'emplacement (démographie, économie),
- La qualité des locataires,
- La durée des baux,
- La qualité des bâtiments.

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

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

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location, ou leur équivalent sur le fondement d'un droit étranger.

Elle peut acquérir des actifs immobiliers par l'intermédiaire des contrats de vente à terme, de vente en état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L.214-15 du Code Monétaire et Financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R.214-156 du Code Monétaire et Financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir dans la limitée de 10 % de la valeur vénales de son patrimoine immobilier :

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

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

La SCPI répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 8 du Règlement Européen n° 2019/2088 (S.F.D.R/ Disclosure). A ce titre, la Société de gestion prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un nombre de critères qu'elle a estimé pertinents en matière de durabilité (Critères « E.S.G »). Des informations complémentaires sur la démarche extra-financière de ce produit sont disponibles dans l'annexe intitulée « Caractéristiques environnementales et/ ou sociales ».

Conformément au Règlement SFDR, la société de gestion est tenue de divulguer la manière dont les risques liés à la durabilité sont intégrés dans le processus d'investissement et le résultat de l'évaluation des impacts probables liés à la durabilité sur les rendements de la SCPI.

Le risque de durabilité fait référence à un évènement ou à une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité, ou de la réputation de l'investissement sous-jacent et avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement sur la valeur de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI. L'évaluation des risques en matière de durabilité est complexe et peut être basée sur des données ESG difficiles à obtenir, incomplètes, estimées, dépassées, ou autrement matériellement inexactes. Mêmes lorsqu'elles sont identifiées, il n'y a aucune garantie que ces données seront correctement évaluées.

Compte tenu de ses obligations en vertu du règlement SFDR, la société de gestion tient compte des incidences négatives de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité (tels que ces termes sont définis par le règlement SFDR). La démarche d'Elevation Capital Partners est par ailleurs disponible sur le site internet de la société de gestion : https://www.elevation-cp.com/durabilite

La SCPI ne vise pas d'alignement avec la Taxinomie européenne (alignement avec la taxinomie de 0 %). Elle n'a pas pour objectif de gestion l'investissement durable. Les investissements sous-jacents de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La SCPI s'inscrit dans la démarche ESG de la société de gestion et s'assure notamment dans le cadre de la sélection de ses investissements de leur résilience face aux risques de durabilité et aux risques climatiques.

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

En toute circonstance et conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec la capacité de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la SCPI a été autorisée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 14 juin 2024 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur globale des actifs immobiliers (en ce compris les droits et coûts de l'acquisition de l'actif à financer, étant précisé que l'endettement résultant de l'acquisition d'un actif pourra représenter plus de 30 % de la valeur d'acquisition dudit actif).

Dès lors, le montant qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

4. Gestion des potentiels conflits d'intérêt

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. C'est pourquoi la Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en

toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-14 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

5. Procédure de modification de la politique d'investissement

Conformément aux dispositions de l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI et doit être soumise à l'obtention d'un nouveau visa délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

6. Capital social

6.1 Capital social effectif

Le capital initial de 1 708 800 euros divisé en 11 392 parts d'une valeur nominale de cent-cinquante (150) euros a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 17 mai 2024 moyennant le prix de cent quatre-vingts (180) euros par part, prime d'émission comprise, à savoir :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Capital social initial	Capital social prime d'émission incluse
FINANCIERE DES JACOBINS	5 556	833 400 €	1 000 080 €
NIPHIMMO	833	124 950 €	149 940 €
FINANCIERE ELITE	556	83 400 €	100 080 €
DVH OPTIS GESTION	300	45 000 €	54 000 €
EMMANUEL BITSCHENE	278	41 700 €	50 040 €
I&F MANAGEMENT	278	41 700 €	50 040 €
MAVI	278	41 700 €	50 040 €
SOLEVACYP	277	41 550 €	49 860 €
GROUPE SM CRISTAL	112	16 800 €	20 160 €
THEUX TRUST	112	16 800 €	20 160 €
EVOLUFI CONSEIL	111	16 650 €	19 980 €
PATRIMONIALF	84	12 600 €	15 120 €
TETIS PATRIMOINE	84	12 600 €	15 120 €
COPASE	84	12 600 €	15 120 €
SILVER PROJETS	75	11 250 €	13 500 €
ELUMY	60	9 000 €	10 800 €
NP CONSULTING	56	8 400 €	10 080 €
W3BBIZ	56	8 400 €	10 080 €
LFC	45	6 750 €	8 100 €
CAPITAL PATRIMOINE ET CONSEIL	28	4 200 €	5 040 €
ALMAGI	28	4 200 €	5 040 €
EPN PATRIMOINE	28	4 200 €	5 040 €
FINANCE PATRIMOINE	28	4 200 €	5 040 €
KB FINANCES	28	4 200 €	5 040 €
AUBE	28	4 200 €	5 040 €
GROUPE VALOREM	28	4 200 €	5 040 €
FAMANI	25	3 750 €	4 500 €
SIGEE IMMOBILIER ET ENTREPRISE	22	3 300 €	3 960 €
ELOLO AND CO	17	2 550 €	3 060 €
SAINTE CLAIRE	15	2 250 €	2 700 €
FIN INV PN	15	2 250 €	2 700 €
Morgan Aubrun	58	8 700 €	10 440 €
Sylvain Bonnet	56	8 400 €	10 080 €
Eric Bouhana	28	4 200 €	5 040 €
Julien Brummer Ruscio	52	7 800 €	9 360 €
Pierre-Jérôme Cherriere	56	8 400 €	10 080 €
Benoit Chevalier	30	4 500 €	5 400 €
Florian Christmann	15	2 250 €	2 700 €
Antoine Claude	278	41 700 €	50 040 €
Benjamin Cohen	15	2 250 €	2 700 €
Thomas Coutant	30	4 500 €	5 400 €
Jean-Baptiste de Pascal	56	8 400 €	10 080 €
Jérôme Devaud	56	8 400 €	10 080 €
Guillaume Donnedieu De Vabres	139	20 850 €	25 020 €

John Elalouf	83	12 450 €	14 940 €
Jean-François Frealle	28	4 200 €	5 040 €
David Froger	15	2 250 €	2 700 €
Cédric Fromenteau	55	8 250 €	9 900 €
Cécile Gubilo	56	8 400 €	10 080 €
Emmanuel Guibert	28	4 200 €	5 040 €
Nina Guyot	30	4 500 €	5 400 €
Michel Hantute	30	4 500 €	5 400 €
Aurore Hantute	30	4 500 €	5 400 €
Médéric Janbom	15	2 250 €	2 700 €
Johan Lacascade	30	4 500 €	5 400 €
Christophe Lacroix	111	16 650 €	19 980 €
Olivier Limousin	167	25 050 €	30 060 €
Dominique Morettini	55	8 250 €	9 900 €
Anthony Muselli	45	6 750 €	8 100 €
Neil Naudey	17	2 550 €	3 060 €
Julien Pastor	28	4 200 €	5 040 €
Michel Prudon	17	2 550 €	3 060 €
Rudy Valet	30	4 500 €	5 400 €
Boris Van Branteghem	15	2 250 €	2 700 €
François Vincent	15	2 250 €	2 700 €
Hélène Voisin	15	2 250 €	2 700 €
Sandra Waldeck	111	16 650 €	19 980 €
Total	**11 392**	**1 708 800 €**	**2 050 560 €**

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'article L. 214-86 Code Monétaire et Financier.

6.2. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050) euros.

6.3. Capital social maximum

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 décembre 2024, le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à trois cents millions (300 000 000) euros.

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

6.4. Variabilité du capital

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion au jour de la clôture de l'exercice social, compte tenu des souscriptions et des retraits enregistrés.

Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- en cas de blocage des retraits et de mise en place d'un marché secondaire, des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;

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

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

- dix (10) % du capital social maximum ;
- quatre-vingt-dix (90) % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).

Pour faire face aux demandes de retrait de parts, la SCPI pourra constituer, lorsqu'elle le jugera nécessaire, un fonds de remboursement.

En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital et mettre en place un marché secondaire par confrontation dans les conditions décrites au Chapitre II – MODALITES DE SORTIE.

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

7. Responsabilités des associés

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

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

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

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

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

8. Principaux risques

Risque de perte en capital : ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital investi dans une SCPI n'étant ni garanti, ni protégé, l'investisseur pourrait perdre tout ou partie de son investissement.

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

Risques liés à l'endettement : la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus dans l'introduction. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduite les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

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

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

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

Risque de durabilité : Le risque de durabilité est un évènement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité, ou de la réputation de l'investissement sous-jacent et avoir un effet négatif important, réel ou

potentiel, sur la valeur de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques.

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité, notamment liés au changement climatique (catastrophes naturelles, la montée des eaux, pollution). Ces transformations peuvent impacter les immeubles, les utilisateurs actuels et futurs mais aussi la réputation de la SCPI.

Il convient de noter que l'évaluation des risques en matière de durabilité est complexe et peut être basée sur des données ESG difficiles à obtenir, incomplètes, estimées, dépassées, ou autrement matériellement inexactes. Mêmes lorsqu'elles sont identifiées, il n'y a aucune garantie que ces données seront correctement évaluées. En conséquence, il ne peut y avoir aucune garantie sur l'incidence réelle des risques en matière de durabilité sur les rendements de la SCPI.

La Société de Gestion prend en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité lors de l'analyse des actifs immobiliers à l'acquisition.

La SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxinomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Risque climatique : conformément aux recommandations de la Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD), les risques climatiques englobent deux types de risques : les risques et opportunités de transition et les risques physiques.

- Les risques de transition qui résultent d'une adaptation de nos modèles économiques vers une transition bas carbone : les organisations sont exposées à des changements réglementaires (ex : Taxonomie), de marché (ex : changement de comportement des consommateurs), technologiques (ex : voiture électrique) ou de réputation (ex : difficulté de rétention des talents).

L'exposition à ces changements mal anticipés ou brutaux peut une perte de valeur pour les actifs immobiliers détenus :

- une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effets de serre (GES) ;

- des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES ;

- des demandes de compensation pour les actifs immobiliers qui subissent des dommages dus au changement climatique.

Les risques physiques incluant les risques ponctuels comme les tempêtes, ainsi que les risques qui ont un impact à plus long terme comme l'augmentation de la température moyenne. Ces risques peuvent être modélisés par des indicateurs physiques évoluant selon les scénarios du GIEC et peuvent impacter les organisations de plusieurs façons :

- la perte de valeur des actifs immobiliers détenus et touchés par ces événements climatiques;
- l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés;
- les coûts d'adaptation des actifs immobiliers et des infrastructures permettant de diminuer leur vulnérabilité aux aléas climatiques.

Risque de liquidité : conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les Statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Risque lié à la durée de blocage : Les retraits avant une période de cinq (5) ans sont soumis à une commission de retrait qui impacterait la performance de l'investissement.

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

Risque de change : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. La SCPI envisage d'investir dans certaines régions ayant comme devise le Franc Pacifique. La parité de ce dernier avec l'Euro est fixe. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert par la part des investissements effectués hors de la zone Euro et de la zone Franc Pacifique.

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

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

9. Valorisation de la SCPI

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

10. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

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

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France).

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

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

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

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Composition du dossier de souscription

Conformément aux dispositions de l'article 422-197 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, il est remis à chaque souscripteur sur support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, préalablement à la souscription, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le document d'informations clés (DIC PRIIPS) ; et
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

Le rapport annuel et le bulletin trimestriel susmentionnés sont fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ou sont mis à disposition des souscripteurs préalablement à la souscription sur le site internet de la Société de Gestion

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

2. Modalités de versement du montant de souscription

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

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

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

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

- L'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts ; et

- Une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

3. Parts sociales

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

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

Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales dès lors que la réglementation applicable le permettra.

Les stipulations des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales sera toujours proportionnelles à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives s'appliquent aux fractions de

parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

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

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

4. Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription de parts, pour tout nouvel associé, au titre de la première augmentation de capital, est fixé à une (1) part.

La souscription est ouverte à tout investisseur, hors *US Persons* conformément à l'article 13 des présentes.

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

5. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions seront reçues par la Société de Gestion, Elevation Capital Partners – sise 21 Rue Fortuny 75017 Paris – et par les distributeurs agréés par la Société de Gestion.

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

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des bulletins de souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels évènements.

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

6. Jouissance des parts

Les parts souscrites à compter du 1er juillet 2026 entrent en jouissance le premier jour du sixième (6ème) mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts de la SCPI.

Les parts souscrites antérieurement au 1er juillet 2026 entrent en jouissance le premier jour du quatrième (4ème) mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts de la SCPI.

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

7. Modalités de calcul du prix de souscription

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

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du Code Monétaire et Financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée

sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction des valeurs d'expertises du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-99 du Code Monétaire et Financier.

8. Prix de souscription

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.
A la date de délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 juillet 2024, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	cent-cinquante (150) euros
Prime d'émission	cinquante (50) euros
Prix de souscription	**deux cents (200) euros**

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF et dans la limite de 83 400 parts, les premiers souscripteurs dits « sponsors » pourront souscrire à un prix de de 190 euros au lieu du prix de souscription de 200 euros qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite à 40 euros. Cette limite de 83 400 parts devra être souscrite dans un délai maximum de 120 jours à compter de la date d'obtention du visa de l'AMF. Les parts souscrites par les « sponsors » seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc… y afférents ;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription telle que visée au Chapitre III - Commissions ci-dessous.

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

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant (i) qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription ou (ii) que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

9. Agrément des souscripteurs

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit et par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours

ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du souscripteur est considéré comme donné.

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

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

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

10. Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum

Conformément à l'article L. 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximum, soit 15 000 000 euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3 000 000 euros, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public et à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la présente garantie, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, couvrant un montant 3 000 000 euros représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse, a été délivrée le 2 août 2024 par Banque Palatine (la « Banque »).

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

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (« BALO »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers 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.

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

11. Information sur la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des associés

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

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

12. Classification des souscripteurs de parts de SCPI

En application de la règlementation en vigueur issue de la Directive sur les Marchés Financiers (MIF), la Société de Gestion procède à la catégorisation de tous les souscripteurs de parts de SCPI. Par défaut, les souscripteurs de part de SCPI sont considérés comme des « clients non professionnels ». Chaque souscripteur peut néanmoins demander un changement de cette classification en « client professionnel » sous réserve de répondre aux critères prévus par la règlementation.

13. Restriction à l'égard des « *U.S. PERSON* »

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

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toutes acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S Person* ».

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

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait ni enduré ni subi.

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

14. Obligations relatives à la loi FATCA

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

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts et il existe un risque de liquidité (cf : Introduction – article 8 ci-dessus : Principaux risques)

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

i. La demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion :

- Par principe, la demande de retrait ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;
- Par exception, dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement et qu'il serait décidé de suspendre les retraits et de mettre en place un marché secondaire en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, les associés auront la possibilité de céder leurs parts par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre de la Société de Gestion au siège de la SCPI. L'existence d'une contrepartie à l'achat est nécessaire pour l'exécution des ordres de vente.

ii. La vente directe de ses parts (cession de gré à gré), sans intervention de la Société de Gestion, à une personne identifiée par ses soins.

1. Retrait des associés

1.1 Principe du retrait compensé

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

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

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait des demandes de souscriptions d'un montant suffisant. Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation mensuelle.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. Les parts remboursées sont annulées.

1.2 Faculté de constitution d'un fonds de remboursement

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

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbations des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale ne pouvant excéder la capacité annuelle prévue par l'article R.214-157 3°b) du Code Monétaire et Financier.

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

Le fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

1.3 Modalités de retrait

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

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

En cas de retrait, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1er entré – 1er sorti ».

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

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou mail.

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

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

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

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

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

1.3.2 Délai de remboursement

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

1.4 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant le retrait sur le registre des associés.

1.5 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT). Il est rappelé que la commission de souscription de la SCPI est nulle (0 euro).

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

L'associé se retirant perçoit alors, 200 € par part, soit :

Prix de la souscription : 200 €
Commission de souscription : 0 €
Prix de retrait : 200 €

Une commission de retrait sera prélevée à l'occasion des retraits de part dans les conditions prévues à l'article 3.1 du Chapitre Frais et Commissions de la présente Note d'information.

Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de dix (10 %), sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de

réception ; la demande de retrait est réputés maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

1.6 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site internet de la Société de Gestion.

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

1.7 Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait dans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

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

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

2. Cession des parts sur le marché secondaire

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application du paragraphe 1.6 ci-dessus, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion.

2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et de l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de ventes.

2.2.1 Inscription des ordres

2.2.1.1 Conditions d'inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion.

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

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis. Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

2.2.1.2 Durée de validité des ordres

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

2.2.1.3 Couverture des ordres

La Société de Gestion subordonnera, à titre de couverture, l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable des fonds sur un compte bancaire spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard dix (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

2.2.2 Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification / annulation réservé à cet effet.

Pour être prise en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n°2019-04 et les mêmes mentions que celle requises pour les ordres d'achat ou de vente.

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

- Augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- Augmente la quantité de parts ; et
- Modifie le sens de son ordre.

La modification ou l'annulation de l'ordre doit être adressée à la Société de Gestion dans le délai indiqué à l'article 2.5.2.

2.3 Mode de transmission des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre, doit être ne mesure de prouver la passation de son ordre et de d'assurer de sa perception par la Société de Gestion.

L'ordre est matérialisé par une formulaire désigné « mandat d'achat ou mandat de vente » mis à la disposition des clients.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion horodate les ordres.

Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre.

La Société de Gestion adresse un accusé de réception au donneur d'ordre.

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

2.4 Exécution des transactions et transfert de propriété

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

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes mensuels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de vingt (20) jours à compter de la date de l'inscription sur le registre des associés.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés conformément à l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

2.5 Confrontation et fixation du prix d'exécution

2.5.1 Détermination du prix d'exécution

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est

celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux (2) critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Le prix d'exécution est un prix hors frais (c'est-à-dire qu'il n'intègre pas la commission de cession (Cf Chapitre III – Commissions) et les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur), à la charge de l'acquéreur).

2.5.2 Périodicité du prix d'exécution

Le prix d'exécution est déterminé mensuellement le dernier jour ouvré du mois, à 11 heures.

Pour participer à la confrontation, les ordres doivent, pour des raison pratiques, avoir été reçus par la Société de Gestion, avant 16 heures la veille de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La Société de Gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite s'avérerait ne pas être un jour ouvré, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré par la période suivante.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, la veille du jour de la confrontation avant 16 heures, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés à l'articles 2.3 ci-dessus.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait ne pas être un jour ouvré, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

2.5.3 Modification de la périodicité du prix d'exécution

La modification de la périodicité du prix d'exécution mentionnée à l'article 2.5.2 ci-dessus peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois (3) mois et inférieure à un (1) jour.

La Société de Gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- Un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;
- Le bulletin trimestriel ;
- Le site internet de la Société de Gestion : six (6) jours au moins avant sa date d'effet.

2.5.4 Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la Société de Gestion : www.elevation-cp.com

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces informations sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : www.elevation-cp.com

1.1 Clause d'agrément

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, dans les conditions de l'article 9 du Chapitre I de la présente Note d'Information.

1.2 Blocage du marché secondaire des parts

1.2.1 Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze mois

Dans l'hypothèse où il serait constaté des ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le

registre tenu par la Société de Gestion représentant plus de 10 % des parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informera sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire et lui proposera la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telle cessions seront réputées conformes à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier.

En application de l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, l'inscription d'ordre d'achat et de vente de parts sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et mise en place d'un marché secondaire) constitue une mesure appropriée au sens de l'article 214-93 du Code Monétaire et Financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

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

1.2.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

Conformément à l'article 422-211 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé par écrit l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un évènement important susceptible, s'il était 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'ordres ou les intermédiaires.

3. Transactions sur le marché de gré à gré

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

Deux (2) cas peuvent se présenter :

3.1 L'acquéreur est déjà associé

La cession est libre, il suffit de la signifier à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

3.2 L'acquéreur n'est pas associé

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de part à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Dispositions générales relatives aux cessions sur le marché secondaire ou de gré à gré

4.1 Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

4.2 Pièces nécessaires à la SCPI

Pour que la cession de parts puisse être effectuée par l'intermédiaire de la Société de Gestion sur le marché secondaire, la SCPI doit être en possession :

- D'un ordre de vente, signé par le cédant (cession par le registre des ordres) ;
- D'un ordre d'achat, signé par le cessionnaire (acquisition par le registre des ordres).

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement par un associé de gré à gré, la SCPI doit être en possession :

- De la déclaration de cession dûment enregistrée par l'administration fiscale ;
- De la justification du paiement des droits d'enregistrement, et
- Du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion, ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, lorsqu'ils agissent dans le cadre de la tierce introduction ou de l'externalisation, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client et de réaliser les diligences applicables.

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

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

4.3 Effet de la mutation

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

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

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

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la Société de Gestion ou par l'Assemblée Générale, est réparti prorata temporis chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

CHAPITRE III - FRAIS ET COMMISSIONS

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

La SCPI prend à sa charge notamment, directement ou par l'intermédiaire de ses filiales :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine ;
- Tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition ;
- Tout frais, droits et honoraires liés à la cession des éléments du patrimoine ;
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles ;
- Les frais et honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- Les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- Les frais et honoraires du dépositaire ;
- Les frais de labellisation ou de mises aux normes ;
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'impression et d'expédition de tous les documents ;
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- Les frais de tenue de comptabilité et de secrétariat juridique ;
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- Les frais de *property*, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique des actifs immobiliers de la SCPI ;
- Les frais liés à la tenue des Assemblées, des Conseils d'Administration et plus généralement à l'administration des sociétés sous-jacentes de la SCPI ;
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- Les impôts, droits et taxes divers ;
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles ;
- Les frais afférents à la garantie bancaire ;
- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

1. Commission de gestion

La Société de Gestion percevra une commission annuelle de gestion du montant :

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

ii. des autres produits encaissés par la SCPI.

La Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 15 % HT (soit 18 % TTC).

Pour les produits financiers, la Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 15 % HT (soit 18 % TTC).

Cette rémunération perçue directement ou indirectement par la Société de Gestion est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI et permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- Les prestations de *fund management*, couvrant notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCPI, l'allocation des souscriptions entre la poche d'actifs immobiliers et les liquidités, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletins d'informations périodiques, la gestion des souscriptions et de retraits, etc…

- Les prestations d'asset management, permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et la relation avec les brokers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des business plans

(projections de cash-flow, etc…) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les property managers.

En outre, la Société de Gestion peut percevoir une rémunération liée aux prestations de *property management* et comptabilité, lorsque la Société de Gestion réalise elle-même ces prestations. La rémunération afférente à ces prestations est comprise dans le taux maximum indiqué ci-dessus.

Les prestations de *property management* couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes :

- La gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers,
- Le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière),
- La gestion technique (budget pour l'année à venir, établissement d'un plan pluriannuel des travaux, choix des intervenants, conditions des appels d'offre et des rapports d'analyse, suivi des travaux et respect du budget),
- Le suivi des charges et taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant),
- Le suivi des assurances, etc…

S'agissant des prestations de *property management* ou de comptabilité qui seraient réalisées par un prestataire externe, ces prestations pourront être directement facturées par les *property managers* et les prestataires comptables de la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux sociétés sous-jacentes (pour les immeubles détenus par leur intermédiaire), aux taux prévus par ces contrats. Ces sommes seront alors déduites de la commission de gestion revenant à la Société de Gestion, le tout dans le respect du montant maximum défini ci-dessus.

2. Commission de souscription de parts

La commission de souscription est de 0 % HT, soit 0 % TTC du montant souscrit.

3. Commission de retrait ou de cession de parts

3.1 Commission de retrait

Aux termes de l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion percevra une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 5% HT (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de retrait, prélevée pour des parts détenues depuis moins 5 ans

Par exception, aucune commission de retrait ne sera prélevée par la Société de Gestion en cas de retrait d'un associé détenant des parts depuis moins de 5 ans et se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- Invalidité ;
- Décès du conjoint ou du partenaire du PACS ;
- Expiration des droits aux allocations chômage,
- Situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers ;
- Cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

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

En cas de transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion ne percevra pas de commission.

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion ne percevra pas de commission

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

3.3 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

Dans l'hypothèse où un marché secondaire serait mis en place et de cessions de parts réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

La Société de Gestion ne percevra pas de commission.

Les droits d'enregistrement de 5 % seront supportés par l'acquéreur.

4. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 4,17 % HT (soit 5 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Dans le cas, où il n'y a pas d'intermédiaire à la vente ou à l'achat d'une bien immobilier (qu'il s'agisse d'honoraires côté acquéreur ou côté vendeur), et que ce travail a été réalisé par la Société de Gestion, le taux de la commission d'acquisition ou de cession sera alors de 5,84 % HT (soit 7 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition hors droits ou de vente net vendeur.

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

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

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion peut percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant HT des travaux de gros entretien et d'investissements effectivement réalisés.

La Société de Gestion a décidé que cette commission serait nulle (0 %).

6. Autres rémunérations accordées à la Société de Gestion

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

7. Information sur les frais

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 14 des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

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

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

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de ses commissions qu'elle aura perçue de la SCPI, notamment aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs de parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

CHAPITRE IV – Fonctionnement de la SCPI

1. Régime des Assemblées

1.1 Convocation

L'Assemblée Générale de la SCPI réunit les associés.

Conformément à l'article R. 214-136 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par :

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

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

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des statuts, la révocation et désignation de la Société de Gestion et la transformation de la SCPI en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

1.2 Modalités de convocation

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine Assemblée Générale est notifiée à la Société de Gestion, au plus tard 45 jours avant la date de cette Assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander, à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée sous la condition d'adresser à la Société de Gestion le montant des frais de recommandation.

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

1.3 Information des associés

Avec l'avis de convocation à l'Assemblée Générale, tout associé recevra une brochure regroupant les documents et renseignements mentionnés à l'article R. 214-144 du Code Monétaire et Financier, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- le texte des projets de résolution ; et
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l'annexe lorsque l'Assemblée Générale Ordinaire sera amenée à se prononcer sur le dernier exercice clos dans les conditions prévues à l'article L. 214-103 du Code Monétaire et Financier.

1.4 Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux Assemblées Générales.

Conformément à l'article L. 214-104 du Code Monétaire et Financier, tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'Assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une personne, tant en son nom que comme mandataire.

1.5 Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

1.6 Vote par correspondance et par voie électronique

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

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui ont été reçus par la Société de Gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de dom tom
de l'Assemblée avant 12h00.

1.7 Quorum et scrutin

L'Assemblée Générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'Assemblée Générale est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'Assemblée Générale est extraordinaire.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

1.8 Ordre du jour

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

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

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

- 4 % pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) et sept millions six cent mille (7 600 000) euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros ; et
- 0,5 % pour le surplus de capital.

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

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

2. Répartition des bénéfices

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

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

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

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

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

3. Provisions pour gros entretien

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

Cette provision est évaluée sur la base d'un plan quinquennal de travaux actif par actif et réajustée annuellement.

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

4. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de la SCPI, doit, sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

5. Démarchage et publicité

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

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

- le numéro du BALO dans lequel est parue la note d'information ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

6. Régime fiscal

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après.
L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts

de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de translucidité fiscale en vertu de l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

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

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

6.1. Fiscalité des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

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

6.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part est intégrée au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,20 %.

Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

6.1.1.1 Déficit foncier

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

Attention, lorsque l'on procède à des déductions sur le revenu global dans la limite de dix mille sept cents (10 700) euros annuels, il est nécessaire de conserver les parts durant trois (3) ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

6.1.1.2 Micro foncier

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

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

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangère sont généralement imposables dans l'Etat de situation de

l'immeuble. En fonction de leur provenance, la double imposition est évitée par la France soit selon la méthode dite du « taux effectif » (par exemple pour les revenus issus d'actifs situés en Belgique ou aux Pays-Bas), soit selon la méthode dite des « faux crédit » (par exemple, pour les revenus issus d'actifs situés en Allemagne).

6.1.2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (revenus financiers)

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

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

1. Produits financiers : les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,80 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,20 % au titre des prélèvements sociaux) ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être soumis au PFU, ou le cas échéant, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré ; il fait l'objet d'une restitution s'il excède l'impôt effectivement dû.

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

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

- 136-7 du Code de la sécurité sociale), les prélèvements sociaux sur les produits de placement font l'objet d'un prélèvement à la source par la Société de Gestion. Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 17,20 %.

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

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

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

6.1.4 Les plus-values sur cession d'immeubles

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

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

La plus-value immobilière est taxée à un taux forfaitaire de 36,20 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,20 % de prélèvements sociaux).

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,50 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si

l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

Le montant de la plus-value imposable est éventuellement diminué des abattements pour durée de détention, calculés comme suit :

- Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4 % au titre de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans.

- Pour la détermination du montant des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 22ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans.

Ces abattements pour durée de détention sont calculés en fonction de la durée de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par les associés.
Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception[1], la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

Rappel : Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

6.1.5 Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

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

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

La plus-value immobilière est taxée à un taux forfaitaire de 36,20 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,20 % de prélèvements sociaux).

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

Le montant de la plus-value imposable est éventuellement diminué des abattements pour durée de détention, calculés comme suit :

- Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4 % au titre de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans.

- Pour la détermination du montant des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 22ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans.

[1] En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

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

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

6.1.6 Cas particulier des moins-values

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

6.1.7 Prélèvement à la source

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

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

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

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

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

Le barème applicable est le suivant :

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

6.2 Fiscalité des personnes morales résidentes en France

6.2.1 Les revenus

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

Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun :

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts ; en ce sens rep. BEAUGUITTE, n° 18984 du 1er juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).

- Les sociétés de personnes appliquant le régime de la translucidité fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la SCPI selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la SCPI.

6.2.2 Les plus-values

Les plus-values éventuellement réalisées sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles.

6.3 Impôt sur la Fortune Immobilière

Depuis le 1er janvier 2018, l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) a remplacé l'ISF. La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Le principal changement réside dans l'assiette de l'IFI, définie comme l'ensemble des immeubles détenus directement par les redevables mais également des immeubles détenus indirectement via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité des entités en question.

L'article 965 du Code Général des Impôts prévoit qu'entre dans l'assiette de l'IFI « *la valeur nette au 1er janvier des parts ou actions de sociétés ou organismes (…) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers* ».

La loi précise que *« pour déterminer la fraction (ci-dessus) il est appliqué à la valeur des parts ou actions (…) un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et le cas échéant la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens, et d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme ».*

Pour les SCPI à capital variable, la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part au 1er janvier. Comme indiqué ci-dessus, le coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des biens et la valeur des parts est appliqué sur la valeur de retrait.

1.1 Précisions concernant les revenus et plus-values de source étrangère

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

Les conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions prévoient généralement que les revenus fonciers de source étrangère (les revenus provenant des collectivités d'outre-mer et de Nouvelle Calédonie[2] sont fiscalement considérés comme des revenus étrangers) ainsi que les plus-values résultant de la cession d'immeubles situés à l'étranger sont imposés dans le « pays » du lieu de détention de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle du « taux effectif » ou de l'application d'un crédit d'impôt. En effet, les conventions fiscales prévoient généralement que :

Les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux

[2] Collectivités d'outre-mer : La Polynésie Française, Saint Barthélemy, Saint Martin, Saint Pierre et Miquelon, Wallis et Futuna ; Collectivité d'outre-mer sui generis : La Nouvelle Calédonie.

d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable[3], ou

Les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français qui peut être égal, selon les conventions, soit au montant de l'impôt français, soit au montant de l'impôt étranger sans toutefois pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus.

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

7. Modalités d'information

7.1 Rapport annuel

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

7.2 Bulletins trimestriels d'information

Conformément à l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans les quarante-cinq (45) jours suivants la fin *a minima* de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale sur la période afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

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

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin trimestriel d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du Règlement Générale de l'Autorité des Marchés Financiers.

7.3 Document d'informations clés

Le Document d'informations clés est établi conformément au règlement européen PRIIPs et présente les informations essentielles sur le produit d'investissement, sa nature et ses caractéristiques principales. Ce n'est pas un document publicitaire et il doit être remis avant toute souscription. Son objectif est d'aider à comprendre en quoi consiste le produit d'investissement et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels. Il sert également à comparer ce produit d'investissement avec d'autres produits.

[3] Les personnes morales passibles de cet impôt ne sont pas impactées par cette règle et bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère.

CHAPITRE V – Administration, contrôle et information de la SCPI

1. La SCPI

Dénomination sociale	ELEVATION TERTIOM
Siège social	21 Rue Fortuny 75017 Paris
Nationalité	Française
Forme juridique	Société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (le « **RG AMF** ») fixant le régime applicables aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
RCS	RCS de Paris sous le numéro 930 614 078
Objet social	La SCPI a pour objet : - L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé en France métropolitaine, dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer français et dans la partie hollandaise de Saint Martin, - L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code Monétaire et Financier et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code Monétaire et Financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant

	avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code Monétaire et Financier.
Durée de la SCPI	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SCPI le 16 juillet 2024 et se terminera le 31 décembre 2024.
Capital social initial	Un million sept cent dix-neuf mille six cents (1 719 600) euros
Capital social minimum	Sept cent soixante mille cinquante (760 050) euros.
Capital social maximum	Trois cents millions (300 000 000) euros.

2. Administration : Société de Gestion nommée

Société de Gestion	Elevation Capital Partners
Siège social	21 Rue Fortuny 75017 Paris
Nationalité	Française.
Forme juridique	SAS
RCS	809 672 165
Capital social	817 326 euros
Répartition du capital	Au 30 juin 2025 : Groupe Inter Invest R : 100 %
Agrément AMF	n° GP 15000006 en date du 25/02/2015
Objet social	La Société a pour objet, en France : - à titre principal, la gestion de portefeuilles individuels ou collectifs d'instruments financiers pour le compte de tiers et la gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA) dans les limites fixées par l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** ») et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers, - la fourniture de services d'investissement dans les limites fixées par l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et

	sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers, - la prestation de services connexes aux services d'investissement pour le compte de tiers, - la recherche, l'étude, le conseil et l'évaluation en matière d'acquisition et de cession d'entreprises, de souscription, d'achat, de vente, d'apport de droits ou de titres permettant de devenir immédiatement ou à terme titulaire de titres représentatifs d'une quotité du capital de sociétés, - toutes prises de participations pouvant être effectuées par les sociétés de gestion de portefeuille dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, - la participation à toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, de location, de prise en location gérance de tous fonds de commerce ou établissements, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités, - et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières (et notamment la domiciliation à titre gratuit de sociétés liées ou des portefeuilles gérés), pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet, similaire ou connexe, ou susceptible d'en faciliter l'accomplissement.
Direction	Président : Benoit Petit Directeur Général : Benjamin Cohen Directeur Général : Julien Hugot Directeur Général : Julien Godard Secrétaire Général : Laurent Casanova
Responsabilité professionnelle	Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, la Société de Gestion dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

3. Conseil de surveillance

Attributions	Le Conseil de Surveillance a pour mission :

	2. d'assister la Société de Gestion ; **3.** d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ; **4.** présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI. De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le Conseil de Surveillance : **5.** émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ; **6.** s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale, devant pourvoir à son remplacement. Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.
Composition	Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres nommés par l'Assemblée constitutive de la SCPI puis par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.
Nomination – Révocation – Durée des fonctions	Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles. A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. 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.

	Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil de Surveillance. 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. L'âge des membres du Conseil de Surveillance est de soixante-quinze (75) ans maximum. Les membres concernés seront réputés démissionnaires et remplacés à l'occasion de l'Assemblée Générale suivant leur 75ème anniversaire. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. A la suite de l'Assemblée Générale du 23 juin 2025 les membre du Conseil de Surveillance sont : - Monsieur Guillaume Donnedieu de Vabres - Monsieur Julien Brummer Ruscio - Monsieur Antoine Claude - Monsieur Benjamin Cohen - La SCI NIPHIMMO - La société Financière Elite - La société DVH OPTIS GESTION

4. Commissaire aux Comptes

Commissaire aux Comptes	**FIDUCIAIRE DE LA SEINE** **41 Rue Vivienne** **75002 Paris** Le Commissaire aux Comptes titulaire a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 14 juin 2024 pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.
Missions du Commissaire aux Comptes	Le Commissaire aux Comptes certifie que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

	Il a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Il s'assure que l'égalité a été respectée entre les associés. À cet effet, il peut à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaires.

5. Expert immobilier

Expert immobilier	**GALTIER VALUATION** **92Bis Rue Edouard Vaillant** **CS 70155** **92309 Levallois-Perret Cedex** L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les 5 ans et une actualisation chaque année pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et s. du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
Durée des fonctions	L'expert externe en évaluation a été nommé par l'Assemblée Générale constitutive du 14 juin 2024 pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

6. Dépositaire

Dépositaire	**ODDO BHF SCA** **12, Boulevard de la Madeleine** **75440 Paris Cedex 09** Les missions confiées au dépositaire sont, notamment : - La garde des actifs (immobiliers et financiers) de la SCPI ; - Le contrôle de la régularité des décisions prises ; - Le suivi des flux de liquidités ; - Le contrôle de l'inventaire des actifs. La mission du dépositaire est exercée conformément à la règlementation en vigueur qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du Code Monétaire et Financier et des articles 323-23 à 323-41 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

7. Information

Responsable de l'information	Benoit Petit
Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information	Benoit Petit 21 Rue Fortuny 75017 Paris

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

« *Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information*

le visa SCPI n° 24-13 en date du 23 juillet 2024.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs ».

Caractéristiques environnementales et / ou sociales

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

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

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

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

☐ Oui	☒ Non
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : N/A	☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proposition minimale de N/A d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans desactivités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans desactivités économiques qui ne sont pasconsidérées comme durables sur le planenvironnemental au titre de la taxonomiede l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : N/A	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

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

La Société s'engage à promouvoir des caractéristiques environnementales et en particulier, des caractéristiques portant sur les enjeux climatiques et de transition.

Le Fonds promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » qui vise à lutter contre les changements climatiques et leur répercussion.

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

Plus précisément, les indicateurs de durabilité sont mesurés par les audits techniques effectués lors de l'acquisition pour encadrer :

• la part des actifs exposés aux risques physiques et leur résilience face à ceux-ci ;

• la part des actifs exposés aux risques de catastrophes climatiques et de pollution ;

• la part des actifs assurant une transition et une flexibilité des usages face aux enjeux et aux risques de transition.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

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

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

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

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

Conformément aux recommandations de la Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD), les risques climatiques englobent deux types de risques : les risques et opportunités de transition et les risques physiques :

- Les risques de transition qui résultent d'une adaptation de nos modèles économiques vers une transition bas carbone : les organisations sont exposées à des changements réglementaires (ex : Taxonomie), de marché (ex : changement de comportement des consommateurs), technologiques (ex : voiture électrique) ou de réputation (ex : difficulté de rétention des talents).
  L'exposition à ces changements mal anticipés ou brutaux peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

  - une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effets de serre (GES) ;
  - des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES ;
  - des dégâts sur les actifs immobiliers détenus suite à des dommages dus au changement climatique.
- Les risques physiques incluant les risques ponctuels comme les tempêtes, ainsi que les risques qui ont un impact à plus long terme comme l'augmentation de la température moyenne. Ces risques peuvent être modélisés par des indicateurs

physiques évoluant selon les scénarios du GIEC et peuvent impacter les actifs de plusieurs façons :

- la perte de valeur des actifs détenus touchés par ces événements climatiques ;
- l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés ;
- les coûts d'adaptation des actifs et des infrastructures permettant de diminuer leur vulnérabilité aux aléas climatiques.

Annuellement le fonds reportera sur :

- Les actifs exposés à des risques climatiques avérés ;
- L'exposition à des combustibles fossibles via des actifs immobiliers ;
- L'exposition des actifs aux sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs.

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

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

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

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

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

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

Une bonne gouvernance inclus la gestion de la pollution sonore, les relations entre employés, et l'encadrement de l'évasion fiscale.

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

☒ Oui,

☐ Non

Le Fonds suit les principales incidences négatives de son portefeuille détenu en direct sur :

• Les changements climatiques, en mesurant, l'exposition des actifs aux risques climatiques (site en risque d'innondation, proximité avec des forêts, constatation de séismes dans la zone dans le passé, etc.)

• Les travaux éventuels effectués sur les actifs immobiliers détenus et les échanges avec les locataires pour les adapter à tout risque social (pollution sonore, insécurité des usagers, etc.)

Les informations relatives aux principales incidences négatives du Fonds figurent dans son Rapport Annuel.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers en phase de sélection et de gestion des actifs.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Le Fonds pilote sa politique de sélection et de gestion des actifs afin qu'elle soit compatible avec la réalisation de la promotion des caractéristiques environnementales. Le Fonds procède notamment à des analyses des critères extra-financiers avant toute acquisition.

Par ailleurs, le Fonds exclut les investissements dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport, ou à la production de combustion fossiles dont l'exploitation participe activement au changement climatique.

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

Le Fonds ne prend pas d'engagement à réduire la portée des investissements envisagés selon un taux minimal.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

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

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les thématiques définies par le Règlement Disclosure ne sont pas directement applicables à la typologie d'investissement détenue par la Société, à savoir des actifs physiques.

Néanmoins, la Société évalue les pratiques de bonne gouvernance de ses différentes parties prenantes, locataires et prestataires. Par cette évaluation, elle vise à :

• Engager ses locataires dans la réduction de leurs consommations énergétiques au travers de l'intégration d'une annexe environnementale dans les baux lors de leur signature ou de leur renouvellement si applicable ;

• Etre proactive auprès de ses locataires pour anticiper tout risque de controverse ;

• Intégrer dans la démarche ses principaux prestataires en annexant une clause ESG dans leurs contrats si applicable.

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

80% de l'actif net de la Société est aligné sur les caractéristiques environnementales.

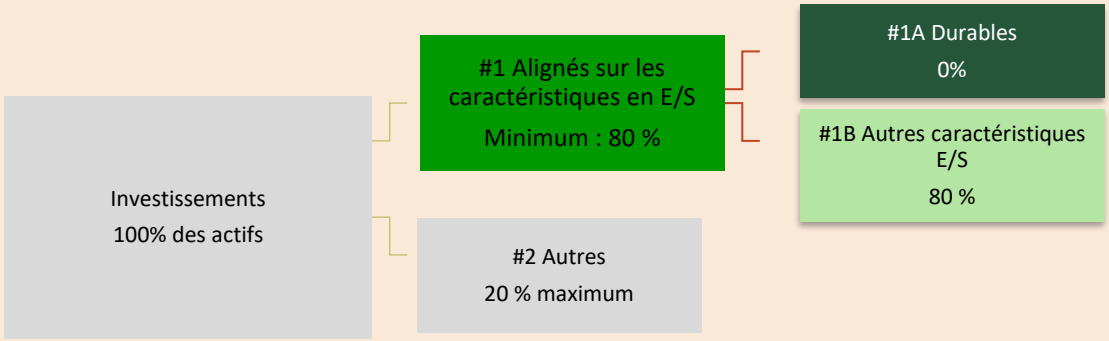
La catégorie « Autres » est composée de liquidités, de participations indirectes et d'instruments de couverture. Ces éléments ne promeuvent pas de caractéristiques environnementales.

La Société pourra être amenée à dévier temporairement de l'allocation cible mentionnée ci-dessus lors de périodes d'investissement par exemple.

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



Le Fonds n'a pas recours à des produits dérivés à l'exception des instruments de couverture de taux et de devise.



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

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

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

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;

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

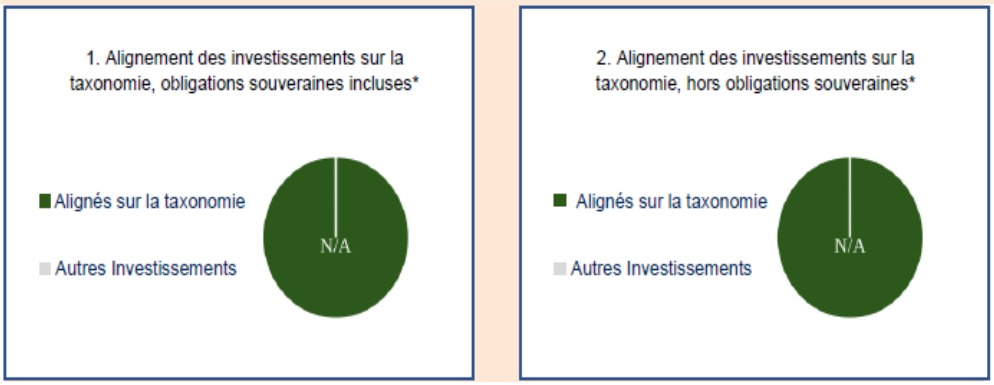
Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La mesure minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental aligné sur la taxonomie de l'UE est de 0%.

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

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

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



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

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

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

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

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

La part minimale d'investissement durable du Fonds ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE est de 0 %.

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

La part minimale d'investissement durable sur le plan social du Fonds est de 0 %.

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, non livrés au 31 décembre de l'année écoulée. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs sont analysées en période de Due diligences.



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

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



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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : https://www.elevation-cp.com/scpi