

Mistral Sélection

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public

NOTE D'INFORMATION

Mistral Sélection

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable
153 rue Saint Honoré 75001 Paris
982 730 186 RCS PARIS

La présente note d'information a été établie conformément aux dispositions du plan type de la note d'information des SCPI figurant à l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC 2019-04.

22 NOVEMBRE 2024

SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT

INTRODUCTION

1. Renseignements sur les fondateurs
2. Objectifs et politique d'investissement de la SCPI
3. Modification de la stratégie d'investissement ou de la politique d'investissement
4. Capital – Variabilité du capital
5. Responsabilité des associés
6. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs
7. Méthodes comptables et règles d'évaluation des actifs
8. Procédure d'évaluation de la SCPI et de la méthodologie de détermination du prix employée pour évaluer la valeur des actifs
9. Principales conséquences juridiques des engagements pris par la SCPI

Chapitre 1 – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Composition du dossier de souscription
2. Nombre minimum de parts à souscrire
3. Modalités de versement du montant des souscriptions
4. Parts sociales
5. Lieu de souscription et de versement
6. Jouissance des parts
7. Détails des conditions de souscription
8. Date d'ouverture de la souscription
9. Agrément, Restrictions et obligations FATCA
10. Garantie bancaire
11. Traitement équitable des investisseurs

Chapitre 2 – MODALITES DE SORTIE

1. Retrait des associés
2. Dispositions générales relatives aux cessions de gré à gré
3. Organisation du marché secondaire

Chapitre 3 – FRAIS

1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion
2. Rémunération de la Société de Gestion

Chapitre 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des Assemblées
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et des provisions pour gros entretiens
3. Conventions particulières
4. Régime fiscal
5. Modalités d'information
6. Démarchage et publicité

Chapitre 5 – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La Société
2. Conseil de Surveillance
3. Autres acteurs
4. Information

AVERTISSEMENT

Facteurs de risques

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier (ci-après, la « **SCPI** » ou la « **Société** »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- 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 des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- le capital investi n'est pas garanti, ni en termes de rendement, ni en termes de performance.

Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans.

- Les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;
- le placement en immobilier est peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché immobilier à la hausse comme à la baisse ;
- le retrait ou la vente des parts peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché. La sortie n'est possible que s'il existe une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective du fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds. La Société de Gestion ne garantit pas le remboursement ou la vente des parts.

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

- de la distribution potentielle versée. Le versement des dividendes (notamment sous forme d'acomptes trimestriels) n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers, des conditions de location des immeubles (notamment date de mise en location, niveau des loyers, taux de vacance) ;
- du montant du capital perçu, soit lors du retrait, soit de la vente de vos parts. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription des parts :

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

Mistral Sélection est une SCPI pouvant recourir à des emprunts, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autres dettes précédemment assumées dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive du 13 décembre 2023 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire. Le montant maximal fixé par l'assemblée générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La SCPI peut également procéder à des acquisitions payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant maximum d'engagement de paiement égal à 30 % de la

valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autre dettes précédemment assumées, dans les conditions définies par l'Assemblée constitutive du 13 décembre 2023 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'effet de levier ainsi que les acquisitions en état futur d'achèvement ou à terme ont pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques qu'elle encourt.

Par ailleurs, la SCPI ayant vocation à investir hors de France, les revenus générés par la Société pourraient être impactés par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendrait des actifs. Cette fiscalité est notamment liée à l'existence ou pas de conventions fiscales entre la France et les pays où ont lieu ces investissements. Lorsque des conventions fiscales existent, des dispositifs (par exemple des crédits d'impôts) permettent en principe de limiter une nouvelle imposition des revenus fonciers et des plus-values entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant le plus souvent la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (voir paragraphe Fiscalité supra).

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 ou autres revenus).

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI.

Enfin, les revenus de la SCPI pourraient être impactés par d'éventuels coûts de couverture des risques de taux.

INFORMATIONS SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable. Toutefois en cas de blocage des retraits, la Société de Gestion dispose de la faculté de suspendre la variabilité du capital dans les conditions précisées ci-après. Dans cette hypothèse, l'associé a la possibilité de céder ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des trois possibilités suivantes :

- le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.
- la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
 - la Société de Gestion, ainsi que les statuts lui en confère la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,
 - l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

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

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

INFORMATIONS SUR LES REGLEMENTATIONS RELATIVES A LA FINANCE DURABLE

Informations relatives au règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR » communément dénommé « Disclosure »)

La SCPI promeut des critères environnementaux et sociaux au sens de l'article 8 du Règlement SFDR tels que définis au paragraphe « Objectifs et approche extra-financière de l'article 2. « Objectifs et politique d'investissement de la SCPI » ci-après), mais n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

Swiss Life Asset Managers France en tant que société de gestion prend en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité (PAI) (cf. Politique de transparence relative aux facteurs de durabilité Transparence – Durabilité (swisslife-am.com)).

Les principales incidences négatives sont également prises en compte au niveau de la SCPI. Plus d'information sont disponibles dans l'annexe précontractuelle de la présente note d'information établie en application du Règlement SFDR et du Règlement Taxonomie.

Par ailleurs, les informations relatives à la prise en compte des principales incidences négatives seront disponibles dans le rapport annuel de la SCPI.

Informations relatives au règlement européen 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Règlement Taxonomie »)

Le Règlement Taxonomie identifie les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental, selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution,
- Protection des écosystèmes sains.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm » ou principe consistant à « ne pas causer de préjudice important »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée au Règlement Taxonomie, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents du fonds 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 cette SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Plus d'informations en matière de durabilité concernant la SCPI, sont disponibles, dans l'annexe précontractuelle établie en application du Règlement SFDR et du Règlement taxonomie.

INTRODUCTION

1. Renseignements sur les fondateurs

Mistral Sélection est gérée par Swiss Life Asset Managers France, société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité de marchés financiers le 13 novembre 2007 sous le numéro GP – 07000055 (ci-après, la « **Société de Gestion** »).

La SCPI a été constituée le 27 décembre 2023, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Le capital initial de la SCPI, est d'un million deux-cent-cinquante mille cent (1 250 100) euros, divisé en huit mille trois cent trente-quatre (8 334) parts sociales, chacune d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros, augmenté d'une prime d'émission de trente (30) euros par part et réparti entre les associés fondateurs qui ont souscrit leurs parts en date du 8 décembre 2023.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Associés Fondateurs	Nombre de Part(s) Souscrite(s)	Montant du Capital souscrit (en euros)	Montant total de la souscription -prime d'émission incluse (en euros)
ESG Tendances Pierre	7 832	1 174 800	1 409 760
Monsieur et Madame Franco et Anna Tellarini	166	24 900	29 880
SCI Feline	138	20 700	24 840
Monsieur Herve Hiard	83	12 450	14 940
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CJA	55	8 250	9 900
OSOLEIL SCI	55	8 250	9 900
Monsieur Titouan Bronsart	5	750	900
TOTAL	8 334	1 250 100	1 500 120

Conformément à l'article L.214-86 alinéa 2 du Code monétaire et financier, les parts ainsi détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »).

2. Objectifs et politique d'investissement de la SCPI

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable ayant pour objet la constitution d'un patrimoine locatif visant la distribution de revenus réguliers à ses associés, tout en poursuivant la réalisation d'objectifs extra-financiers. Sa stratégie est fondée sur une sélection de ses investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché, que ce soit au niveau sectoriel et/ou géographique.

Typologie sectorielle des actifs immobiliers :

La SCPI a vocation à investir dans tout type d'actif immobilier : à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, bureaux, commerces, parkings, actifs de logistique urbaine, entrepôts, commerces de pied d'immeuble, centres commerciaux, logements, logements partagés, coliving, résidences étudiantes, résidences services seniors, actifs de santé non médicalisés, hôtellerie et hôtellerie de plein air, et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités.

Localisation des actifs immobiliers :

La SCPI a vocation à investir uniquement dans les pays de la zone Euro, notamment mais non exclusivement en France, Espagne, Italie, Portugal. Cette exposition géographique vise à bénéficier d'une ouverture sur différents marchés et opportunités d'investissement tout en évitant l'exposition de la SCPI à des risques de change.

La SCPI privilégiera les investissements dits de « rendement », sans exclure une possibilité de revalorisation d'actif, et dont la rentabilité potentielle est avant tout liée aux conditions de location du marché de l'immobilier d'entreprise (niveau et évolution des loyers – taux de vacance).

Son périmètre d'investissement géographique et sectoriel lui permet de viser la constitution d'un patrimoine selon les opportunités du marché à une période donnée, donc moins corrélé à un cycle de marché local ou d'un secteur d'activité.

La SCPI détiendra ses actifs immobiliers de manière directe ou indirecte via des filiales au sens des dispositions de l'article R214-156 du Code monétaire et financier créées le cas échéant localement pour les besoins de l'investissement dans le pays concerné, dans lesquelles elle détiendrait des participations. Elle pourra aussi bien investir dans des actifs construits, générateurs de revenus immédiatement, ou à construire, c'est-à-dire productifs de revenus à compter de leur livraison puis de leur mise en location.

La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La SCPI pourra céder des éléments de son patrimoine immobilier, détenus directement ou indirectement, afin notamment de générer des plus-values, de réduire ou de solder des emprunts, ou de réaliser de nouveaux investissements, 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, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, selon des conditions des marchés raisonnablement favorables.

La SCPI pourra détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place d'emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Enfin, la SCPI peut être amenée à réaliser des travaux d'amélioration de son patrimoine afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation, mais aussi à céder des actifs, notamment si leur performance future est déclinante, dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction ainsi que les opérations de cession respecteront les conditions posées par l'article R214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations, améliorations, mises aux normes environnementales de ces immeubles.

La SCPI peut également détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

A son lancement, la SCPI Mistral Sélection vise un taux de rentabilité interne (TRI) de 6,4 % sur 10 ans et un taux de distribution prévisionnel de 6 % par an. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

Stratégie extra-financière

La sélection des investissements et la gestion des actifs est le résultat d'une analyse visant à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SCPI. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

La prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) permet de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la SCPI, et par là, de contribuer activement à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.

Les objectifs extra-financiers recherchés par la SCPI sont détaillés plus amplement au sein de l'annexe précontractuelle.

A travers ses objectifs extra-financiers, la SCPI prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement, en plus des dimensions de risque plus traditionnelles telles que les risques de marché, de crédit ou de liquidité.

- Approche extra-financière

La SCPI bénéficie depuis le 2 octobre 2024 du label ISR visé par le référentiel du label ISR publié le 23 juillet 2020.

Dans ce cadre, la SCPI a défini :

- des objectifs sur les piliers E (environnement), S (social) et G (gouvernance) ;
- des indicateurs associés aux différents objectifs ;
- et une méthodologie d'analyse ESG permettant d'évaluer les différents actifs du portefeuille.

L'approche menée par la SCPI en matière d'E, S, G, est une approche de type « *best-in-progress* », c'est-à-dire que la SCPI a pour objectif :

- Pour la poche composée d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la note ESG minimale de la SCPI, d'améliorer significativement à moyen terme (3 ans) l'évaluation ESG moyenne de cette poche.
Pour être considérée comme significative, cette amélioration doit être supérieure à 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou permettre d'atteindre l'évaluation ESG minimale de la SCPI.
- Pour la poche composée d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à la note ESG minimale de la SCPI, de maintenir à minima l'évaluation ESG moyenne de ladite poche.

Cette stratégie est appliquée tout au long du cycle de vie des investissements, de la sélection des actifs en phase d'investissement, jusqu'à leur cession.

- Méthode de sélection et de gestion au regard de la politique E, S, G

Le produit financier établit une note ESG minimale pour définir un actif performant selon son référentiel, qui varie selon la typologie d'actifs.

Dès l'acquisition, tous les actifs sont systématiquement évalués sous l'angle ESG. La due diligence comprend notamment une analyse de la résilience, une analyse de la trajectoire carbone, ainsi qu'une évaluation ESG.

De plus, le produit financier simule l'impact ESG de chaque actif sur le portefeuille lors de son acquisition. Un plan d'amélioration est ensuite formalisé, avec une évaluation ESG cible pour chaque actif dont l'évaluation initiale est inférieure à la note minimale. Si l'évaluation cible ne répond pas aux obligations de résultat, l'acquisition peut être remise en question.

En phase de gestion, la Société de Gestion évalue annuellement les actifs pour vérifier l'atteinte des objectifs du produit financier, à savoir :

- le maintien, a minima, de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale du produit financier ;
- l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Pour être considéré comme significative, cette amélioration doit être supérieure à 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou permettre d'atteindre l'évaluation ESG minimale du fonds.

Chacun des 3 domaines E, S et G sont pris en compte. Parmi les thématiques évaluées pour chacun de ces domaines, se trouvent notamment :

- Environnement :

Le domaine Environnement comprend différentes thématiques et critères à savoir : les consommations d'Energie, les Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES), l'Eau, la Gestion des déchets, la Biodiversité, la Résilience.

A titre d'illustrations :

La thématique Energie est composée de critères permettant d'évaluer la performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique (tous fluides) (exprimée en kWhEF/m2/an) et part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale (exprimée en pourcentage).

La thématique Carbone compte des critères mesurant la performance climat d'un actif au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimée en kgCO2eq/m2/an) et aux fuites de fluides frigorigènes (exprimées en kgCO2eq de perte/m2/an).

- Social :

Le domaine Social englobe également différentes thématiques et critères à savoir : la Mobilité, les Services rendus aux occupants, le Confort des occupants, l'Accessibilité.

A titre d'illustrations :

La thématique Mobilité est composée de critères traitant l'accessibilité de l'actif en transport en commun et les solutions de transport alternatif (hors transport commun) à l'autosolisme (incluant les dispositifs de stockage de vélo) ainsi que les solutions permettant le déploiement de l'électromobilité autour et au sein de l'actif.

○ Gouvernance :

Le domaine Gouvernance inclut également différents thématiques à savoir la Gestion de la chaîne d'approvisionnement et la Mise en place de baux verts.

A titre d'illustrations :

La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement évalue la part de contrats de prestataires intervenant sur l'actif (en exploitation) incluant des clauses ESG ainsi qu'une clause relative au respect des droits de l'Homme.

La Méthode d'Evaluation ESG est accessible aux investisseurs sur le site Internet fr.swisslife-am.com et est revue à minima de manière annuelle.

Ces évaluations sont réalisées sur la base de grilles définies par la Société de Gestion dont la constitution suit les règles ci-dessous :

- un référentiel est défini pour l'évaluation des actifs en phase d'acquisition : il permet de définir la note ESG initiale de l'actif ;
- Un référentiel propre à chacune des typologies des actifs en portefeuille ;
- Chaque référentiel d'évaluation est conforme aux prérequis du référentiel ISR ;
- Chacun des critères renvoie à une échelle d'évaluation permettant de vérifier de manière objective le niveau de conformité de l'actif audit critère et d'en tirer un nombre de points ;
- Au sein des trois domaines, les différents critères ont une pondération en fonction de leur importance et conforme aux prérequis du référentiel ISR.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

Politique de Financement

La SCPI pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, recourir à des emprunts dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autres dettes précédemment assumées, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive du 13 décembre 2023 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire. Ce calcul, le total des emprunts bancaires et non bancaires mis en place dans les sociétés détenues directement et indirectement (en ce inclus le crédit-bail immobilier), est pris en compte par la SCPI, à proportion de sa quote-part de détention, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la SCPI à ses filiales. Dans le cas de co-investissement, ne rentrent pas dans le calcul de ce ratio, les avances en compte courant consenties par les co-associés/co-actionnaires des sociétés, détenues directement et indirectement par la SCPI, à ces sociétés, lorsque (i) les avances en compte courant sont de même rang et consenties dans les mêmes termes et conditions que celles que la SCPI a elle-même accordées et (ii) le montant de ces avances est strictement proportionnel au pourcentage de détention du capital de chacun des associés/actionnaires de la filiale commune. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La SCPI pourra également procéder à des acquisitions payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant d'engagement de paiement maximum égal à 30 % de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autre dettes précédemment assumées, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive du 13 décembre 2023 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'effet de levier au sens de la Directive AIFM et de son règlement délégué associé, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, sera de 2 au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la SCPI, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la SCPI. L'exposition de la SCPI est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie dans l'actif de la SCPI et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de taux.

3. Modification de la stratégie d'investissement ou de la politique d'investissement

Si la Société de Gestion le juge opportun, notamment en raison de l'évolution des dispositions législatives et réglementaires applicables ou après analyse du marché, elle pourra modifier la stratégie d'investissement ou politique d'investissement de la SCPI.

La modification significative de la politique d'investissement suppose l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion ainsi que le visa de l'AMF.

L'information des associés est assurée par la Société de Gestion au moyen de la diffusion de la documentation réglementaire conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

4. Capital – Variabilité du capital

Le capital social initial de la SCPI s'élève à d'un million deux-cent-cinquante mille cent (1 250 100) euros, divisé en huit mille trois cent trente-quatre (8 334) parts de cent cinquante (150) euros de valeur nominale chacune. Les fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de trente (30) euros par part.

- Le capital social minimum, conformément aux dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier est fixé à sept cent soixante mille (760 000) euros.
- Le capital social maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à quarante millions (40 000 000) euros.
- Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

▪ Variabilité du capital et blocage des demandes de retraits

Le capital social maximum statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Le capital social effectif est susceptible d'augmentation par des versements successifs des associés ou l'admission d'associés nouveaux et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports. Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans décision de l'assemblée générale extraordinaire, dans la limite du capital social maximum, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

En outre, elle mentionne dans chaque bulletin d'information les mouvements de capital constatés au cours de la période précédente.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Il en va de même si les ordres de cession de parts figurant sur le registre conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier ne sont pas satisfaits pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Tout associé peut se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- capital légal minimum, soit 760 000 (sept-cent-soixante mille) euros ;
- 10% du capital social statutaire ;
- 90% du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice précédent.

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes :

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers à la suite d'une décision prise lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

▪ **Suspension de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier) :

- dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites, dans les conditions de l'article L. 214-93-II du Code Monétaire et Financier, et suite à une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette

mesure emporte la suspension des demandes de retrait et l'interdiction d'augmenter le capital effectif de la SCPI.

- dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent, en application des statuts.

La Société de Gestion, en cas de blocage des retraits pourra en conséquence décider de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, dans les deux hypothèses et selon les modalités visées ci-dessus.

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

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

▪ Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier) dès lors que la Société de Gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription. La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

5. Responsabilité des associés

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

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

6. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

Risque en capital

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

Risque lié à la gestion discrétionnaire

La Société de gestion de portefeuille gère la SCPI de façon discrétionnaire selon les conditions prévues dans la note d'information, notamment en ce qui concerne la politique d'investissement. Le style de gestion pratiqué par la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs. Il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risque de liquidité des parts de la SCPI

Ce risque correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat et dépend donc de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

Il est à noter qu'aucune commission de souscription n'est prélevée mais qu'une commission de retrait est prévue pour les parts détenues depuis moins de 6 ans.

Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. 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 et 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 la valeur des actifs et, par conséquent, sur le rendement et la performance de la SCPI :

- La conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale pouvant affecter le marché immobilier locatifs et d'investissement
- L'évolution des marchés de l'investissement immobilier, marchés cycliques connaissant des phases haussières et baissières
- L'évolution des marchés locatifs, avec une demande et des valeurs locatives cycliques connaissant des phases haussières et baissières
- Les conditions d'exploitation des immeubles dans le cadre d'actifs de typologie immobilière spécifiques
- Les conditions dans lesquelles sont menés les projets de construction de rénovation ou d'autres types de travaux en qualité de maître d'ouvrage ou dans le cadre de VEFA (Vente en l'Etat Futur

d'Achèvement), notamment sur les aspects techniques : Risques liés à la construction, retard dans l'achèvement des travaux, ou dans le plan de location une fois les travaux achevés, pouvant engendrer un retard dans la perception des revenus locatifs et/ou des frais supplémentaires imprévus.

- L'environnement et les évolutions des régimes fiscaux, législatifs et réglementaires européens et locaux
- La diversification du portefeuille, notamment :
 - la granularité et la concentration géographique, sectorielle des actifs,
 - la granularité et la concentration sectorielle des locataires.

L'exposition à ces risques peut également entraîner une baisse de la Valeur de réalisation.

Risque de taux

Ce risque résulte de la sensibilité de l'ensemble du portefeuille détenu par la SCPI ainsi que de ses éventuels endettements en cours, à mettre en place ou à renouveler, aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts et de l'inflation.

La SCPI pourra avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux liés à un éventuel endettement à taux variable. Malgré une politique de couverture du risque de taux lié à ses éventuels endettements à taux variable, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse.

Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif sur le levier financier.

Par ailleurs, les fluctuations des taux d'intérêt et de l'inflation peuvent avoir un impact significatif sur la valeur des actifs détenus et sur les loyers.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse des résultats de la SCPI et de sa valeur de réalisation.

Risque lié à l'endettement

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au point 2, partie « politique de financement ». 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 financement peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement ou réduire sa capacité de financement. Cela pourrait aussi conduire à céder des actifs dans des conditions défavorables.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également ses risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risques liés à l'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme

Ce mode d'acquisition correspond à un engagement de paiement à une ou plusieurs échéances futures. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier et du marché du financement peuvent réduire de façon importante la capacité de faire face à cet engagement en fonds propres ou par emprunt. Cela pourrait aussi conduire à céder des actifs dans des conditions défavorables.

Le mode d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également ses risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché pour les actifs financiers et les instruments financiers à terme, des locataires ou des promoteurs, d'entreprises générales ou de tout autre contractant.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de rendement et/ou de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de liquidité de la SCPI

Il se définit comme le risque que la SCPI ne soit pas en mesure de respecter ses engagements, notamment les paiements et les contraintes liés aux éventuels emprunts financiers ou engagements au titre des acquisitions en VEFA ou à terme ou encore de faire face aux demandes de retrait dans le cadre d'une suspension de la variabilité du capital, dans les modalités prévues au paragraphe 4. Capital – Variabilité du capital, et/ou d'être obligé de céder des actifs dans des conditions défavorables pour pouvoir les respecter, en particulier dans des délais courts. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, de rendement et/ou de la valeur de réalisation de la SCPI.

En outre, même en l'absence de cession, la valorisation des actifs de la SCPI pourrait être affectée en cas de liquidité réduite des marchés auxquels elle est exposée.

Il est rappelé qu'en particulier, le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. La liquidité des actifs pourrait encore se réduire en fonction de l'évolution du contexte de marché, notamment en cas de stress de marché, ainsi qu'en fonction des caractéristiques et du contexte de financement ou de refinancement, notamment du niveau et de l'évolution des taux d'intérêt.

Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SCPI peut être amenée à contracter des engagements, mettre en place une structuration ou octroyer des sûretés susceptibles d'affecter sa capacité à les céder ultérieurement. De plus, les instruments financiers à terme éventuellement utilisés pour la couverture du risque de taux peuvent avoir une faible liquidité.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de rendement et/ou de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque en matière de durabilité

La SCPI prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement. Un risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. En raison de l'horizon de placement prolongé, les actifs réels sont particulièrement vulnérables aux risques à long terme, tels que les risques de durabilité. Il est dans la nature même des actifs réels d'être des actifs immeubles conservés sur le long terme. Leur valeur est donc directement liée à leur emplacement. Compte tenu de cette perspective à long terme, les risques de durabilité sont susceptibles de revêtir une importance particulière pendant toute la durée de détention de l'actif. Les événements liés au changement climatique, notamment, pourraient avoir des répercussions sur la valeur ou sur la facilité d'utilisation des actifs réels. Si les risques de transition par le biais des politiques climatiques pourraient être gérés, avec des coûts supplémentaires, les risques physiques peuvent conduire à l'immobilisation d'un actif.

7. Méthodes comptables et règles d'évaluation des actifs

7.1 Méthodes comptables

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 07/07/2016. Le bilan est remplacé par un « État du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ». Le « Compte de résultat » est peu modifié. Enfin, « l'annexe » analyse la répartition de l'actif immobilier.

La méthode des coûts historiques a été retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité. Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement. Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, une provision pour gros entretien (PGE) est constituée immeuble par immeuble sur la

base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et autres droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI, appréciée par l'expert externe en évaluation (art. 422-234 du RG AMF), et de la valeur nette des autres actifs de la société, tenant compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours chaque exercice.

A l'issue de chacune de ces diligences, la Société de Gestion pourra adresser un rapport motivé au Conseil de Surveillance afin que celui-ci autorise une modification des valeurs de réalisation et de reconstitution sans attendre la clôture de l'exercice.

Une telle mesure aura pour finalité d'éviter toute distorsion entre le prix de retrait et la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI.

Les frais d'établissement, les frais d'enregistrements et les frais de notaire liés aux acquisitions effectuées, ainsi que la commission de souscription, si elle venait à exister, sont imputés sur la prime d'émission.

7.2 Evaluation des actifs

Immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Le patrimoine locatif de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation. Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert immobilier de la SCPI qui en au 31 décembre. Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert immobilier de la SCPI.

Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n°93- 6 du 4 janvier 1993. La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription. Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, une provision pour gros entretien (PGE) est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à

l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

Les frais d'établissement, les frais d'enregistrements et les frais de notaire liés aux acquisitions effectuées suite à de nouvelles souscriptions, ainsi que la commission de souscription sont imputés sur la prime d'émission.

Parts de sociétés détenues par la SCPI

Les parts de sociétés de personnes (ou autres que de personnes), non cotées sur un marché réglementé sont évaluées de la façon suivante :

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

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

Actifs financiers

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

8. Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire de la République française.

Les Associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés au paragraphe 6 ci-avant, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné au préambule de la présente note d'information. Ils sont tenus par les engagements qu'ils ont souscrits ainsi que par les droits et obligations attachés à la détention de parts de SCPI découlant des statuts ou de la réglementation.

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

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

- (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice,
- (ii) des règles d'interprétation 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.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les états membres de l'Union Européenne, les Conventions de Bruxelles et de Lugano qui s'appliquent au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse, 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, les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliquées selon la loi française en vigueur.

CHAPITRE 1

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, chaque souscripteur reçoit sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, un dossier de souscription composé des documents suivants :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et, le cas échéant, son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription ;
- le dernier Document d'Information Clé.

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

Sont également remis aux associés préalablement à la souscription, sur un support durable ou mis à la disposition du souscripteur sur le site internet de la Société de Gestion, les documents suivants :

- le dernier rapport annuel, le cas échéant ;
- le dernier bulletin d'information, le cas échéant.

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

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

2. Nombre minimum de parts à souscrire

Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une (1) part pour les associés fondateurs.

Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une (1) part pour une première souscription. Aucun minimum de souscription n'est imposé aux associés à l'occasion d'une nouvelle souscription.

Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de Gestion.

3. Modalités de versement du montant des souscriptions

Les conditions de versement des souscriptions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription. Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

La souscription des parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt contracté par le souscripteur. Dans ce cas, ce dernier doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

4. Parts sociales

▪ Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de cent cinquante (150) euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

▪ Forme des parts

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

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

▪ Modalités de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription est constitué du nominal de la part et d'une prime d'émission dont le montant est rappelé dans le bulletin de souscription.

La prime d'émission (ainsi que la prime de fusion le cas échéant) est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics et commissions;
- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) ;
- à préserver l'égalité des associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription. Celle-ci est nulle (0 euro), comme indiqué au Chapitre 5 - Commissions ci-dessous.

Le montant de la prime d'émission est fixé et peut être modifié par la Société de gestion. Il est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information périodique. Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin d'information.

La Société de Gestion doit, conformément à l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, établir un prix de souscription des parts déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie par ce Code (article L.214-109) et indiquée ci-dessous.

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 société :

- valeur **comptable**,
- 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 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 Société se réserve la possibilité de procéder, le cas échéant, à une ou plusieurs actualisations de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice pour être au plus près de la « juste valeur » du patrimoine immobilier.
- valeur **de reconstitution**, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la société.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information.

5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus par l'intermédiaire des établissements bancaires et distributeurs autorisés ; auprès des conseillers en gestion de patrimoine indépendants habilités et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion, la société Swiss Life Asset Managers France, à l'adresse suivante : 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris. Les souscriptions sont reçues sous format écrit en ce inclus les bulletins de souscription signés électroniquement. Les bulletins de souscription pourront être saisis sous forme dématérialisée au travers de toute application dédiée à cet effet.

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 spécifique de la SCPI non rémunéré des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

6. Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

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

Les dates à compter desquelles les parts souscrites durant un mois déterminé ont droit à dividendes sont fixées par la Société de Gestion.

Les parts porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du cinquième (5^{ème}) mois suivant la date de souscription.

En cas de démembrement des parts, sauf convention contraire, l'usufruitier a le droit aux bénéfices de l'exercice quelle qu'en soit l'origine (résultat courant, résultat exceptionnel, etc.), l'imposition corrélative incombe à l'usufruitier. La Société sera valablement libérée du paiement des distributions, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire.

7. Détails des conditions de la première souscription ouverte au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social d'un million deux-cent-cinquante mille cent (1 250 100) € au capital social statuaire maximum de 40 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

Depuis la délivrance du visa de l'AMF le 9 avril 2024, le prix de souscription des parts se décompose comme suit :

- Valeur nominale :	150 euros
- Prime d'émission :	30 euros*
- Soit un prix de souscription	180 euros

* dont 0 euro de commission de souscription.

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

8. Date d'ouverture de la souscription

Date d'ouverture de la souscription par le public : 19 avril 2024.

9. Agrément, Restriction à la souscription de parts

a. Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la Société doit recueillir le consentement de la Société de Gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné.

En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

b. Restriction à la souscription des parts

▪ Restriction applicable aux US Person

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : <http://www.sec.gov/about/laws/securitiesregs.htm> (à jour au 12 décembre 2012). La traduction non officielle française est disponible sur demande du souscripteur.

Tout associé doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « US Person ». Tout associé dans ce cas ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « US Person ».

Restriction applicable aux ressortissants ou résidents russes et biélorusses

Compte tenu des dispositions du règlement UE N° 833/2014 et du règlement 398/2022 du 9 mars 2022, la souscription des parts de la SCPI est interdite à tout ressortissant russe ou biélorusse, à toute personne physique résidant en Russie ou en Biélorussie ou à toute personne morale, toute entité ou tout organisme établi en Russie ou en Biélorussie sauf aux ressortissants d'un État membre et aux personnes physiques titulaires d'un titre de séjour temporaire ou permanent dans un État membre.

c. Obligations relatives à la loi FATCA et autres réglementations fiscales

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration, notamment celles (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le 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 lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Chacun des associés reconnaît et accepte que la Société de Gestion dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions de la Loi FATCA et ainsi, au cas où l'associé ne respecterait pas l'un des engagements de la Loi FATCA :

- pourra retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables et procéder au rachat forcé des parts de l'associé.
- pourra divulguer des informations concernant les associés de la SCPI à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale.

10. Garantie bancaire

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, et portant sur huit millions sept-cent mille cent-vingt (8.700.120) euros, a été délivrée le 27 février 2024

à Mistral Sélection par Société Générale pour garantir le remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15% au moins, du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription. A la suite de la souscription dudit montant par le public, cette garantie a été levée.

11. Description de la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des investisseurs et dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SCPI.

La Société de Gestion s'assure que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts sociales qu'il détient au sein de la SCPI.

A ce titre, la Société de Gestion a veillé à mettre en place des règles et des procédures visant à assurer le respect de ce principe notamment dans le traitement des bulletins de souscription mais également des ordres de retrait des associés de la SCPI. L'essentiel de ces règles et procédures sont décrites dans la présente note d'information.

Aucun associé ne bénéficie à ce jour d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel.

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

CHAPITRE 2

MODALITES DE SORTIE

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

1. **Le retrait demandé à la Société de Gestion**, dans le cadre de la variabilité du capital (remboursement des parts).
2. auquel se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées à la section 3 ci-après **la cession de ses parts sur le marché secondaire** par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

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

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

La Société de Gestion ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts (marché secondaire ou gré à gré).

La Société de Gestion assure le traitement du marché des parts.

1. Retrait des associés

1.1. Principe du retrait

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

Le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la Société de Gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans l'objectif de contribuer à la fluidité du marché des parts, après autorisation de l'assemblée générale des associés portant sur la création et la dotation de ce fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'assemblée générale. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après avis motivé de la Société de Gestion. L'AMF en est préalablement informée.

1.2. Modalités du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par l'associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen précisé dans les statuts et la note d'information et être accompagnée du courrier représentatif des parts objet du retrait.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter l'identité et la signature du donneur d'ordre et 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 de 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.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

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.

Tout ordre de retrait passé par un investisseur alors qu'un précédent ordre de retrait n'est pas totalement servi ou annulé sera considéré comme invalide.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1^{er} entré -1^{er} sorti », c'est-à-dire par ordre chronologique d'inscription sur le registre des parts.

1.3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts peut être autorisée par l'assemblée générale. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de

remboursement fixé par l'assemblée générale. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin d'information périodique. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

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

- rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas. L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers en attente de souscriptions correspondantes.

1.4. Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

a) Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe, étant rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est nulle (0 euro).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit cent quatre-vingts (180) euros par part, soit :

Prix de souscription	180 euros
Commission de souscription Hors Taxes	0 euro
Prix de retrait	180 euros

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

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, une commission de retrait de 5 % HT (6% TTC) sera prélevé du montant remboursé :

- à hauteur de 2 % HT (soit 2,4 % TTC) par la Société de Gestion ;
- à hauteur de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) par la SCPI.

Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Par exception, aucune commission de retrait ne sera prélevée en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- invalidité,
- décès de l'époux ou du partenaire de 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.

b) Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des Associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ». Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

c) Baisse du prix de retrait

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L. 100 du code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») aux conditions suivantes :

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

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

1.5 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

2. Dispositions générales relatives aux cessions de gré à gré

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion (« marché de gré à gré »).

▪ **La cession des parts à un acquéreur associé**

Ce type de cession est libre. Il suffit de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession, à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

▪ **La cession des parts à un acquéreur non-associé**

Ce type de cession est soumis à l'agrément de la Société de Gestion.

La demande d'agrément indiquant le nom, le prénom, l'adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à la Société de Gestion.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la SCPI en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la Loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

▪ **Registre des transferts**

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société de Gestion.

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

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

- de l'acte de cession ou d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement.

- **Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier de la jouissance des parts et donc des revenus y afférents à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

- **Droits d'enregistrement**

Un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire.

- **Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient pour toute cession de gré à gré, directement entre les associés selon les modalités négociées entre eux.

3. Organisation du marché secondaire en cas de blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital

3.1 Cas de blocage des parts permettant la suspension de la variabilité

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

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

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

En application des Statuts et conformément au paragraphe 4 de l'Introduction intitulé « Capital - Variabilité du capital », la Société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé). Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

3.2 Fonctionnement du marché secondaire par confrontation

a) Registre des ordres de vente et d'achat

En cas de « blocage » des demandes de retrait et de décision de suspendre la variabilité du capital, les ordres d'achat et de vente des associés sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions décrites dans le présent point 3.3.

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

Dès lors, tout associé pourra adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires types mis à la disposition des intéressés par la Société de Gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

b) Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres d'achat et de vente doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF DOC 2019-04.

Ils sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- la durée de validité pour les ordres d'achat,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement et la commission de cession toutes les deux à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et commission de la Société de Gestion), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

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

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

c) Modification ou annulation d'un ordre

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 prises 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'AMF DOC 2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

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

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

d) Suspension des inscriptions sur le registre

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

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

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

e) Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

- **Registre des ordres** : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres, sont rendues publiques sur le site Internet de la Société de Gestion (<https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers.html>), où ces informations seront disponibles en permanence.
- **Prix d'exécution** : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site Internet de la Société de Gestion (<https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers.html>), où ces informations seront disponibles en permanence.

f) Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors commission de cession et droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics sur le site Internet de la Société de Gestion (<https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers.html>).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de Gestion procédera à l'établissement de ce prix le dernier jour ouvré de chaque mois à 10 heures.

Pour participer à la confrontation le premier et le dernier jour de chaque mois, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille du jour de la confrontation à 16 heures, sauf en

ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à trente mille (30 000) euros pour lesquels les fonds devront avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique de la SCPI (voir le paragraphe « Couverture des ordres » ci-dessous).

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Si la Société de Gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique sur le site Internet de la Société de Gestion (<https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers.html>) dans les mêmes délais.

g) Exécution des ordres

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

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

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

h) Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de Gestion, Swiss Life Asset Managers France à l'adresse suivante : 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris, ainsi qu'auprès des établissements bancaires et distributeurs habilités par la Société de Gestion.

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

A cet égard, les ordres doivent être transmis par courrier ou courriel (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier.

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

i) Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier de la jouissance des parts et des revenus y afférents à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

j) Droits d'enregistrement

Un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

k) Couverture des ordres d'achat

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais et droit d'enregistrement compris, auquel l'ordre pourrait être exécuté, le donneur d'ordre devra :

- autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire.
- ou accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant.

Pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à trente mille (30 000) euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable par la Société de Gestion.

Les fonds, dès leur réception par la Société de Gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non-rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quelque motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

l) Revente des parts

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

m) Versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient dans un délai de quinze (15) jours après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu.

3.3 Blocage du marché des parts : Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3.4 Rétablissement de la variabilité du capital

Dès lors que la Société de Gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté rétablir les effets de la variabilité du capital. La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

CHAPITRE 3

FRAIS

1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la Société et à la gestion des actifs immobiliers (*Asset Management*).

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

La SCPI règle notamment, directement, les honoraires de la Société de Gestion, les honoraires de commercialisation locative et les honoraires liés à la gestion technique et/ou locative des actifs immobiliers, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou des bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais des révisions comptables, les frais d'expertises immobilières dont les frais de l'Expert externe en évaluation, les frais de garantie bancaire, les frais de dépositaire, les frais entraînés par les conseils de surveillance et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte et des bureaux d'études, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des sociétés de gestion d'immeubles, la cotisation AMF et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la SCPI.

La Société de Gestion peut se faire assister ou déléguer certaines missions de gestion des actifs immobiliers pour les actifs situés à l'étranger, à des entités externes ou à des entités appartenant au groupe Swiss Life.

Par ailleurs, la Société de Gestion peut réaliser elles-mêmes certaines missions liées à la gestion locative et/ou technique portant sur les actifs immobiliers, ou externaliser ces prestations pour tout ou partie du patrimoine de la SCPI auprès d'entités externes. Le choix du prestataire interne ou externe au Groupe Swiss Life est réalisé conformément aux procédures de sélection des prestataires, afin de prévenir une situation de conflits d'intérêts. Comme indiqué ci-dessus, que ces prestations soient réalisées par la Société de Gestion ou par une entité tierce, ces honoraires ne sont pas inclus dans la commission de gestion, et sont acquittés par la SCPI. Dans le cas où ces honoraires seront versés à la Société de Gestion, ils feront l'objet de la procédure visée à l'article 23 des statuts de la Société.

2. Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion perçoit, les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription**

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

- **Une commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 13,75% HT (à titre indicatif, 16,50% TTC au 30 juin 2023 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Les commissions de gestion incluent les éventuelles rétrocessions versées à des sociétés externes ou entités du groupe d'appartenance, principalement les intermédiaires de la distribution de la SCPI. Ces rétrocessions sont généralement calculées comme un pourcentage desdites commissions. La Société de Gestion a mis en place un dispositif afin de s'assurer du respect du principe de traitement équitable des porteurs. Il est rappelé que les rétrocessions versées à des intermédiaires pour la commercialisation de la SCPI ne sont pas considérées comme traitements préférentiels.

▪ **Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers**

La Société de Gestion reçoit à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 3% HT (à titre indicatif 3,60% TTC au 30 juin 2023 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la SCPI.

▪ **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux**

La Société de Gestion reçoit à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5% HT (à titre indicatif, 6%TTC au 30 juin 2023 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement.

▪ **Une commission sur réalisation des parts sociales**

- En cas de **transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession)**, la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150€ HT (soit 180€ TTC au 31 décembre 2023 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.
- En cas de **suspension de la variabilité du capital** prévue au chapitre 2 article 1, pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5%HT (soit 6% TTC au 30 juin 2023 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession. Cette rémunération est destinée à organiser le marché secondaire des parts.

▪ **Une commission sur retrait de part sociale**

- En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, la Société de Gestion prélèvera une commission de 2 % HT (soit 2,4 % TTC) du montant remboursé, sans préjudice de la commission de retrait également prélevée au bénéfice de la SCPI à hauteur de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) par la SCPI

Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- invalidité,
- décès de l'époux ou du partenaire de 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.

CHAPITRE 4

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des Assemblées

▪ **Convocation**

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

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

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO »), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse courriel et devront informer la Société de Gestion en cas de modification de cette adresse.

Le délai entre la date de l'insertion de 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 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les associés sont obligatoirement réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

- **Droit de vote**

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

- **Participation et vote par procuration**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'Assemblée Générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

- **Vote par correspondance ou par voie électronique**

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire type communiqué par la Société de Gestion dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994 ou par voie électronique pour les associés ayant accepté le recours à la voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Tout vote exprimé avant l'Assemblée ou procuration donné par voie électronique a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote ou une procuration exprimée par écrit.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum et le sens des votes.

Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion et les votes exprimés par voie électronique pour une assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique adressé par la Société de Gestion ou par voie électronique pour les associés ayant accepté le recours à la voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.

▪ **Information des associés – Ordre du jour**

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

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

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

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à sept cent soixante mille (760 000) euros, le montant du capital à représenter 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) euros et sept millions six cent mille (7 600 000) euros
- 1% pour la tranche comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) euros et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros
- 0,5% pour le surplus du capital.

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

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

▪ **Consultation écrite**

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une Assemblée Générale, la Société de Gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion à compter de la date d'expédition des documents susvisés.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

▪ **Règles de majorité – Quorum**

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion. Toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

A défaut des quorums ci-dessus, les Assemblées Générales, réunies sur deuxième convocation, peuvent délibérer quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

▪ Majorité

Les décisions d'une Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

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

2.1 Répartition des bénéfices

Les produits de l'exercice, déduction faite des charges, y compris toutes les provisions et éventuellement les amortissements, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever 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 toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés le cas échéant, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

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

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche d'immeuble dont l'acquisition est intervenue et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

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

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

Contrairement aux règles applicables au résultat, les plus-values de cession constituant des réserves, elles seront affectées en intégralité au bénéfice de l'associé ayant la qualité d'associé au jour de la décision de distribution (i.e. sans application d'un prorata lié à la date d'entrée en jouissance des parts).

2.2. Provisions pour gros entretiens

La provision pour gros entretiens est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale et qui sont nécessaires pour le maintien en bon état des immeubles.

Le plan comptable des SCPI prévoit que la notion de gros entretiens et de grosses réparations couvre la réfection et la consolidation du gros œuvre, les couvertures, charpentes et planchers mais également les autres travaux : remise en état, réfection, voire remplacement d'équipements qui sont essentiels pour maintenir l'immeuble en l'état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le montant de cette provision est déterminé sur la base d'un plan prévisionnel d'entretien établi par la Société de Gestion pour chaque immeuble.

3. Conventions particulières

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

4. Régime fiscal

▪ Avertissement

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables au 1^{er} janvier 2021, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la société de gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs. En cas de modification de la législation fiscale ou de note complémentaire mise en ligne sur le site Internet de la Société (<https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers.html>), les Associés seront tenus informés par le bulletin. Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux investisseurs personnes physiques résidents de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé :

▪ Revenus

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

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 Société.

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, les dividendes distribués par la SCPI à l'associé ne sont jamais imposables, conformément à la législation fiscale.

- ***Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers***

Le revenu foncier imposable de chaque associé est un revenu net qui 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).

Le revenu foncier est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur (actuellement au taux global de 17,20 %).

- **Revenus des immeubles situés hors de France**

Pour les revenus issus des immeubles situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source étrangère entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur leurs autres revenus.

En effet, ces conventions fiscales prévoient généralement :

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

Ainsi, une analyse doit être menée au cas par cas en fonction du lieu de situation des immeubles.

- **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 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 ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

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

- ***Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers***

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

Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus de capitaux mobiliers sont soumis en principe au prélèvement forfaitaire unique (« **PFU** » ou « **Flat tax** ») au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2%, d'où une taxation globale de 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

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

Les revenus de capitaux mobiliers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« **PFNL** »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du PFNL est de 12,8%. Les contribuables modestes peuvent demander à être dispensés du PFNL¹.

L'imposition définitive des revenus de capitaux mobiliers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source au titre du PFNL qui correspond donc à un acompte d'impôt. L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

NB : dans tous les cas, les prélèvements sociaux de 17,20 % sur les produits financiers font l'objet d'un prélèvement à la source. Ainsi, dans tous les cas, les prélèvements sociaux de 17,20 % calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur (Swiss Life Asset Managers France) dès leur versement.

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

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

- **Plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI**

Durant la période de détention des parts, les plus-values immobilières résultent de la cession d'immeubles par la SCPI.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeuble par la SCPI ne sont possibles que si, à la date de la réalisation de l'opération, la SCPI est propriétaire de l'immeuble depuis au moins cinq ans, sauf cas dérogatoire prévu par la réglementation.

¹ Sont considérées comme telles les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune).

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.

L'imposition s'établit lors de chaque cession, dans le délai prévu pour la formalité de l'enregistrement ou de la publicité foncière, et non annuellement (l'impôt est précompté sur le prix versé par l'acquéreur). En conséquence, la Société de Gestion ne communique pas à chaque associé personne physique le relevé de sa quote-part de plus-value immobilière.

L'impôt sur les plus-values est acquitté directement par le notaire intermédiaire de l'opération de cession immobilière avant reversement de la somme au vendeur.

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

La plus-value est actuellement taxée forfaitairement au taux de 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, augmenté des prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %).

La plus-value est réduite d'abattements en fonction de la durée de détention (les abattements en matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ne sont pas identiques), conduisant à une exonération complète au bout de 30 ans de détention (et une exonération d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de détention).

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

Sauf exception (par exemple, en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte), la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

Le calcul des plus-values est établi par la Société de Gestion conformément au régime en vigueur et à la situation personnelle de chaque associé.

- Plus-values sur cession de parts de la SCPI

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

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

La plus-value est taxée forfaitairement au taux 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, augmenté des prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %).

Comme ci-avant, des abattements pour durée de détention s'appliquent, conduisant à une exonération complète au bout de trente ans de détention.

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.

Il convient de dissocier le cas où l'associé a vendu ses parts sur le marché des parts (marché secondaire) ou de gré à gré :

1. en cas de cession de parts sur le marché secondaire, la Société de Gestion est responsable - à l'occasion de l'enregistrement de la cession - de la déclaration et de l'acquittement de l'impôt sur la plus-value correspondante, sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement. La déclaration de la plus-value immobilière éventuelle s'effectue par le biais de l'imprimé Cerfa 2048 M.
2. en cas de cession de parts de gré à gré, l'associé est complètement responsable de sa déclaration fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa cession de parts à la Société de Gestion celle-ci est enregistrée et donc, la plus-value immobilière éventuelle est déclarée et acquittée.

▪ **Imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**

Sont comprises dans l'assiette de l'IFI les parts de sociétés pour la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers qu'elles détiennent directement ou indirectement.

A ce titre, les parts de SCPI sont dans le champ d'application de l'IFI et la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers taxables doit être comprise dans l'évaluation du patrimoine immobilier au 1^{er} janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'IFI.

A cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande :

- la raison sociale, le numéro SIREN et le siège social de la SCPI et ;
- la valeur des parts au 1^{er} janvier déterminée conformément aux dispositions du I de l'article 973 du CGI ;
- la fraction de la valeur des parts représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement imposables conformément aux dispositions de l'article 965 du CGI à l'article 972 ter du CGI.

Les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

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

5. Modalités d'information

L'information des associés est assurée conformément aux dispositions de l'article 422-226 du RGAMF. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'AMF, le bulletin de souscription et les statuts sont remis au futur associé sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF.

Le rapport annuel et les bulletins d'information sont fournis aux associés et aux futurs associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF ou sont mis à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion (<https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers.html>).

▪ **Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion. Il contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les projets de résolutions soumises au vote des associés ainsi que tout changement substantiel intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Le rapport annuel réunissant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes. Le rapport annuel rappelle la composition du Conseil de Surveillance. Ce rapport prend en compte les dispositions de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF et les éléments exigés au titre des paragraphes 4 et 5.

▪ **Bulletin d'information**

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre, est diffusé auprès des associés un bulletin semestriel d'information, portant sur :

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

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

Outre le bulletin semestriel d'information prévu par la réglementation applicable, la Société de Gestion peut procéder à la diffusion d'un bulletin trimestriel d'information.

6. Démarchage et publicité

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

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

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

Les statuts de la SCPI prévoient cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du Règlement Général de l'AMF qui stipule que pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, la date du visa, le numéro de visa.

Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF ou mise à disposition sur le site internet de la Société de Gestion.

CHAPITRE 5

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La Société

Dénomination sociale :	Mistral Sélection
Nationalité :	Française
Siège social :	153 rue Saint Honoré, 75001 Paris
Forme Juridique :	Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-24 et suivants, L231-8 et suivants, L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, l'instruction AMF DOC 2019-04 relatif aux SCPI, tous textes subséquents et par ses statuts.
Lieu de dépôt des Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS.
RCS :	982 730 186 RCS Paris
Durée de la société :	La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Objet social :	Acquisition directe ou indirecte, en France et à l'étranger y compris en état futur d'achèvement, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Acquisition et gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
Exercice social :	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 30 avril 2024. L'exercice social suivant débutera le 1 ^{er} mai 2024 et se terminera le 31 décembre 2024.
Capital social initial :	1 250 100 euros
Capital social maximum statutaire :	40 000 000 euros
Capital social effectif :	1 250 100 euros

2. Conseil de Surveillance

2.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il s'abstient de tout acte de gestion.

Il opère les vérifications qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée.

2.2 Nombre de membres et durée de leur mandat

Il est composé de sept (7) associés au moins et de neuf (9) au plus, élus par la première Assemblée Générale Ordinaire de la Société, pour une durée courant jusqu'à la date d'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la Société.

Puis à compter de cette date, les membres du Conseil de Surveillance sont élus par périodes de trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société et sont rééligibles.

Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le premier exercice social complet de la SCPI. A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des Marchés.

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.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par mandat impératif sur les résolutions les désignant.

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

2.3 Composition

La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

Président

ESG TENDANCES PIERRE SC Représentée par Monsieur Julien GUILLEMET, dûment habilité en vertu d'un pouvoir
--

Membres :

Monsieur Franco TELLARINI
FELINE SCI représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART, gérant
Monsieur Hervé HIARD
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CJA représentée par Monsieur Christian BOUTHIE, gérant
OSOLEIL SCI représentée par Monsieur Aurélien ROL, gérant
Monsieur Titouan BRONSART

3. Autres acteurs

3.1 Administration : Société de Gestion nommée

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP - 07000055 délivré le 13 novembre 2007.

Dénomination :	Swiss Life Asset Managers France
Siège social :	Tour la Marseillaise 2 bis, boulevard Euroméditerranée Quai d'Arenc – CS 50575 13002 Marseille
Nationalité :	Française
Forme juridique :	Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
Registre du commerce :	499 320 059 RCS Marseille
Objet social :	Société de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.
Capital :	Le capital s'élève à 671 167 euros, réparti comme suit : SWISSLIFE France 671 166 actions SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE 1 action
Direction :	Directoire <u>Président</u> : Fabian HÜRZELER <u>Membres du Directoire</u> : -Fabrice LOMBARDO -Bruno GERARDIN -Denis LEHMAN

-Aurelie FOUILLERON

Conseil de Surveillance

Président : Stephan MACHLER

Vice-président : Michel de GIOVANNI

Membres du Conseil de Surveillance

-SWISS LIFE PREVOYANCE ET SANTE, représentant permanent
Frédéric BÔL

-SWISS LIFE FRANCE, représentant permanent : Rolf AEBERLI

-SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE, représentant permanent
Eric LE BARON

- Isabelle REUX-BROWN

-Sylvie ALBERT - BRATEL

-Mark FEHLMANN

Activité : L'activité de Swiss Life Asset Managers France est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, gestion immobilière, transaction.

Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion sont couverts par des fonds propres complémentaires conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF.

3.2 Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale constitutive du 13 décembre 2023 a nommé, pour une durée de six exercices, PricewaterhouseCoopers Audit, dont le siège social est sis 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-Sur-Seine, en qualité de commissaire aux comptes titulaires.

3.3 Expert Immobilier

La société CBRE Valuation a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation du patrimoine de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 13 décembre 2023 pour une durée de 5 ans.

Sa mission, les conditions de sa nomination et de sa révocation, sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

3.4 Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire de la SCPI est Société Générale S.A.

4. Information

Responsable de l'information : M. Gilles NEDELEC

Adresse postale : 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris.

Téléphone : 01 45 08 79 70

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :
M. Fabian HÜRZELER, Président du Directoire de Swiss Life Asset Managers France

M. Fabian HÜRZELER

Président du Directoire de Swiss Life Asset Managers France

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF

« Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 24-06 en date du 9 Avril 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.

Dénomination du produit : **Mistral Sélection**
Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500P74XSC9BGBB12

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 dans lesquelles le produit financier investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

●● ☐ **Oui**

●● ☒ **Non**

☐ Il fera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : __%

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

☐ Il fera un minimum d'investissements durables avec un objectif social : __%

☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif un investissement durable, il aura une proportion minimale de __% d'investissements durables.

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

☐ ayant un objectif social.

☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables



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

La sélection des investissements et la gestion des actifs du produit financier dénommé Mistral Sélection est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SCPI. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs. Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion de la SCPI.

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier sont :

Environnemental

- Suivi et maîtrise des consommations d'énergie ;
- Sélection d'actifs en VEFA à haute performance énergétique ;
- Réduction de l'intensité carbone des actifs ;
- Résilience climatique des actifs ;
- Suivi des consommations d'eau ;
- Evaluation de la biodiversité locale ;
- Suivi et maîtrise de la gestion des déchets.

Social

- Mobilité : Accessibilité des actifs en transports en commun ;
- Bien être des occupants ;
- Services rendus aux occupants ;
- Promotion de la diversité et de l'inclusion
- Mesure de la satisfaction locataire.

En plus des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier, des objectifs sur la Gouvernance sont présents. Ces derniers sont plus amplement décrits dans la partie « Stratégie d'investissement » de ce document.

Des informations complémentaires sur les caractéristiques environnementales et sociales sont disponibles dans le code de transparence, accessible sur le site internet de la Société de Gestion.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France (SLAM France). L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque. Plus d'informations sont disponibles dans les informations relatives à la durabilité, conformément à l'article 10 de la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

Aucun indice de référence n'a été désigné par le produit financier pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier.

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

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier comprennent :

- Intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWhEF/m²/an ;
- Part des actifs de bureaux acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT 2012 -10% ou conforme à la RE 2020 ;
- Intensité carbone du portefeuille, mesurée en kgCO₂eq/m²/an comparée à l'intensité carbone cible de la courbe CRREM 1,5°C ;
- Part des actifs couverts par la collecte des consommations d'eau ;
- Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France²) ;
- Part des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets ;
- Part des actifs couverts par une analyse du risque climat ;
- Part des actifs situés à moins d'un kilomètre d'une ligne de transports en commun ;
- Part des actifs proposant au moins deux services favorisant le confort des occupants ;
- Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre ;
- Part des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
- Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction.

Des indicateurs supplémentaires permettant de suivre les objectifs poursuivis sur la gouvernance ont été définis :

- Part des contrats des prestataires de rang 1³ ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs ;
- Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale.

La liste et les méthodes de calcul des indicateurs les plus récentes sont disponibles dans les informations relatives à la durabilité, conformément à l'article 10 de la SFDR.

La Société de Gestion met ces informations à disposition à tout moment et les tient à jour sur le lien suivant :

<https://fr.swisslife-am.com/fr/home/responsible-investment/sustainability-related-disclosures.html>

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

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

--- **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 ?**

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

² Les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation couvrent les sujets suivants : l'engagement avec le prestataire d'entretien des espaces verts, le projet et le bénéfice pour les usagers.

³ Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels la SCPI contracte directement.

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.

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

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE. Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui ne prennent en compte des critères de l'UE 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'UE en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

☒ Oui

☐ Non

Les principales incidences négatives (ensemble les "PAI" ou le "PAI") sont prises en compte par la SCPI tout au long du cycle de vie des investissements.

Pendant la phase d'acquisition, les PAI sont pris en compte dans notre évaluation ESG interne afin de garantir que tous les sujets ESG pertinents sont pris en compte dans le processus décisionnel.

Pendant la phase de détention, les PAI définis sont suivis et contrôlés selon la méthodologie interne définie dans le cadre du Responsible Property Investment Framework (« RPIF »). Le RPIF peut être mis à disposition sur demande.

Le produit financier prend en compte les principales incidences négatives obligatoires définies dans le règlement européen (UE) 2019/2088 ainsi que deux incidences négatives optionnelles de la liste définie dans les normes techniques réglementaires (RTS) actuelles.

Le produit financier considère spécifiquement les PAI suivants sur une base continue :

#	Type	Indicateur PAI
17	Obligatoire	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)
18	Obligatoire	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)
18	Optionnelle	Emissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 (niveau 1, 2, 3 et totales)
19	Optionnelle	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh/m ² /an ou en KWh/m ² /an

En plus de suivre et d'intégrer ces indicateurs, le produit financier s'engage à respecter des seuils sur les deux incidences négatives (PAI) obligatoires :

- L'exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ne devra pas être supérieure à 80% de la surface de plancher à horizon 2030.
Le règlement délégué définit les actifs inefficaces sur le plan énergétique comme suit :
-Pour les actifs construits avant le 31/12/2020, ceux ayant un DPE inférieur ou égale à C ;
-Pour les actifs construits après le 31/12/2020, un PED inférieur à la NZEB (Net Zero Emission Building).⁴
- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ne doit pas être supérieure à 10% de la surface de plancher.

Le produit financier reportera, chaque année, la part des actifs exposés aux deux principales incidences négatives obligatoires ainsi qu'à deux des principales incidences négatives optionnelles de durabilité.

Des informations sur la prise en compte des principales incidences négatives seront disponibles dans le rapport annuel du produit financier.



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

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable ayant pour objet la constitution d'un patrimoine locatif visant la distribution de revenus réguliers à ses associés, tout en poursuivant la réalisation d'objectifs extra-financiers. Sa stratégie est fondée sur une sélection de ses investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché, que ce soit au niveau sectoriel et/ou géographique.

⁴ Il est entendu par « actifs inefficients sur le plan énergétique » :

- Les actifs ayant des DPE C, D, E, F et G, pour les actifs construits avant le 31/12/2020 ;
- Une demande en énergie primaire au-dessus du seuil donné par la NZEB, pour les actifs construits après le 31/12/2020.

Typologie sectorielle des actifs immobiliers :

Le produit financier a vocation à investir dans tout type d'actif immobilier : à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, bureaux, commerces, parkings, actifs de logistique urbaine, entrepôts, commerces de pied d'immeuble, centres commerciaux, logements, logements partagés, coliving, résidences étudiantes, résidences services seniors, actifs de santé non médicalisés, hôtellerie et hôtellerie de plein air, et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités.

Localisation des actifs immobiliers :

Le produit financier a vocation à investir dans les pays de la zone Euro, notamment mais non exclusivement en France, Espagne, Italie, Portugal. Cette exposition géographique vise à éviter l'exposition du produit financier à des risques de devise, tout en conservant une sélection des investissements ouverte sur différents marchés géographiques afin d'amplifier globalement le nombre d'opportunités d'investissement.

Le produit financier privilégiera les investissements dits de « rendement », sans exclure une valorisation éventuelle, et dont la rentabilité potentielle est avant tout liée aux conditions de location du marché de l'immobilier d'entreprise (niveau et évolution des loyers – taux de vacance).

Objectifs poursuivis par la stratégie extra-financière :

La Société de Gestion applique une approche d'amélioration dite « Best – In – Progress » des actifs. Cette stratégie est appliquée tout au long du cycle de vie des investissements, de la sélection des actifs en phase d'investissement, jusqu'à leur cession.

Concrètement, le produit financier s'est fixé les objectifs ESG suivants :

	Objectifs	Description
Environnement	Suivre et maîtriser les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs afin de pouvoir piloter les plans de réduction
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 -10% ou se conformer à la RE 2020
	Réduire l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée
	Suivre les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France ⁵) sur les actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
	Suivre et maîtriser la gestion des déchets	S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 90% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.
Social	Mobilité : Accessibilité des actifs en transports en commun	Parmi les actifs du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Favoriser le bien être des occupants	Parmi les actifs, 50% devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants
	Services rendus aux occupants	Parmi les actifs acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	75% de la surface de plancher des nouvelles acquisitions et constructions ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.
	Mesurer la satisfaction des locataires	35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction sur les trois dernières années. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus

⁵ Les axes 1, 2 et 4 de la stratégie couvrent les sujets suivants : l'engagement avec le prestataire d'entretien des espaces verts, le projet et le bénéfice pour les usagers.

Objectifs		Description
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats de prestataires de rang 1 ⁶ disposent de clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
	Engagement avec les locataires via la mise en place de baux verts	100% des actifs sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale

Méthodologie de la stratégie extra-financière

Le produit financier établit une note ESG minimale pour définir un actif performant selon son référentiel, qui varie selon la typologie d'actifs.

Dès l'acquisition, tous les actifs sont systématiquement évalués sous l'angle ESG. La due diligence comprend notamment une analyse de la résilience, une analyse de la trajectoire carbone, ainsi qu'une évaluation ESG.

De plus, le produit financier simule l'impact ESG de chaque actif sur le portefeuille lors de son acquisition. Un plan d'amélioration est ensuite formalisé, avec une évaluation ESG cible pour chaque actif dont l'évaluation initiale est inférieure à la note minimale. Si l'évaluation cible ne répond pas aux obligations de résultat, l'acquisition peut être remise en question.

En phase de gestion, la Société de Gestion évalue annuellement les actifs pour vérifier l'atteinte des objectifs du produit financier, à savoir :

- le maintien, a minima, de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale du produit financier;
- l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Pour être considéré comme significative, cette amélioration doit être supérieure à 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou permettre d'atteindre l'évaluation ESG minimale du fonds.

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des trois (3) piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : mobilité, services rendus aux occupants) et de gouvernance (exemple : gestion de la chaîne d'approvisionnement). La pondération suivante est utilisée pour le référentiel « Bureau / Commerce » : Environnement 50%, Social 30%, Gouvernance 20%. La note ESG globale de la poche prend également en compte le poids de chaque actif pour déterminer la performance extra-financière.

Lorsque plusieurs référentiels sont utilisés pour le produit financier, en fonction des actifs présents en portefeuille, la note ESG seuil correspond à une moyenne pondérée des notes seuils des référentiels utilisés et du poids que représentent chaque typologie dans le portefeuille.

À la suite de cette évaluation annuelle, les plans d'action sont mis à jour et adaptés afin d'assurer l'atteinte des objectifs.

Au minimum 90% du patrimoine immobilier en valeur bénéficie d'une notation ESG.

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

La Société de Gestion dispose d'une politique d'exclusion décrite dans la Politique d'Investissement Responsable disponible sur le site internet de la société. Celle-ci définit plusieurs types d'exclusions qui s'appliquent pour l'immobilier aux contreparties avec lesquelles SLAM France entretient une relation contractuelle directe :

- Les exclusions réglementaires, inscription sur les listes d'exclusion reconnues (EU/SECO/OFAC) ;
- Les exclusions normatives, non-respect de l'un des dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies ;
- Les exclusions sectorielles, exposition à des secteurs controversés, par exemple la production d'armes controversées, le charbon etc.

Le produit financier s'engage à respecter la politique d'exclusion telle qu'établit par la Société de Gestion.

De plus, la stratégie d'investissement intègre une grille de notation/ référentiel permettant de visualiser la note ESG à 3 ans de l'actif et son impact sur la poche d'actif qu'il intègre (en fonction de son positionnement vis-à-vis de la note seuil). Ainsi, si l'acquisition de l'actif fait courir un risque au portefeuille sur la réalisation de ces objectifs, l'acquisition pourrait être remise en cause.

● **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Le concept d'univers d'investissement n'est pas applicable à l'immobilier. Par conséquent, cette question ne s'applique pas au produit financier compte tenu de la nature de ses investissements.

⁶ Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels la SCPI contracte directement.

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

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

● **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ?**

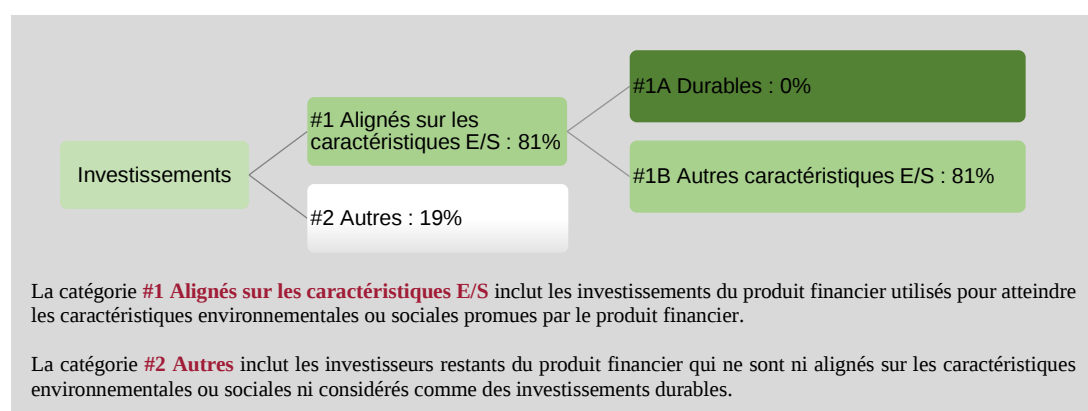
Compte tenu de l'investissement du produit financier dans des actifs immobiliers, l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements n'est pas applicable. Toutefois, le produit financier recherche à impliquer l'ensemble de ses parties prenantes dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale.

Ainsi, la vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles le produit financier investi est réalisée notamment au travers des critères d'évaluation de gouvernance intégrés à la grille de notation ESG.



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

Le produit financier doit investir au moins 81% de son total bilan dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ». Le produit financier peut investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier (dans le cadre prévu par le cahier des charges du Label ISR, c'est-à-dire lors d'acquisition récente et de cession en cours), des liquidités, de produits dérivés de couverture et de créances qui font partie des activités/opérations normales (#2 Autres).



● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée pour le produit financier à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier. Ainsi, le produit financier n'a pas recours à des produits dérivés afin d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



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

Le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'engage pas à un minimum d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées aux gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

☐ Oui :

☐ dans le gaz fossile

☐ l'énergie nucléaire

☒ Non :

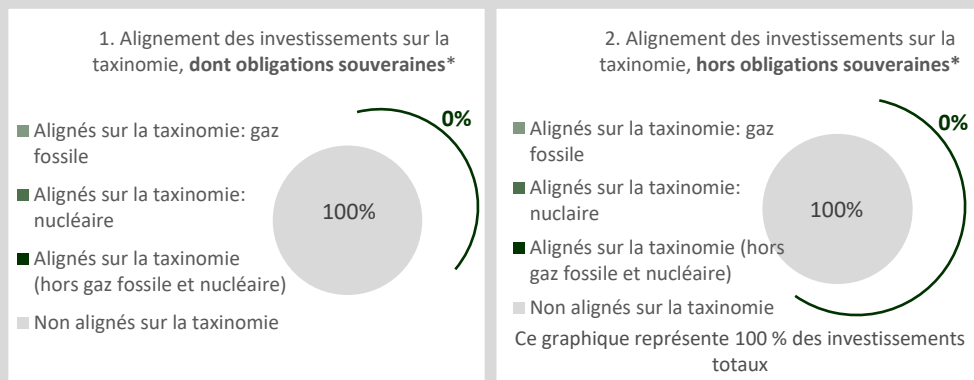
¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne causent pas de préjudice important à un objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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 **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

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



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

- **Quelle est la proportion minimale des investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**
Compte tenu de la politique d'investissement immobilier du produit financier, cette question n'est pas applicable.



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

Le produit financier n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental.



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

Le produit financier n'investit pas dans des investissements socialement durables.



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

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" sont principalement composés de liquidités, de produits dérivés de couverture et de créances qui font partie des activités/opérations normales du produit financier. Il n'existe pas de garanties environnementales et sociales minimales spécifiques pour ces actifs.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si le produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**
Non applicable.
- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**
Non applicable.
- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**
Non applicable.
- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**
Non applicable.



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://fr.swisslife-am.com/fr/home/responsible-investment/sustainability-related-disclosures.html>