



KYANEOS PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

## Note d'Information

Actualisation du 1 JUILLET 2019



## Sommaire

Introduction.....	6
1. Renseignements sur les fondateurs .....	6
2. Politique d'investissement de la SCPI.....	7
3. Capital social.....	10
4. Variabilité du capital.....	10
5. Responsabilité des associés.....	11
Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts.....	11
1. Composition du dossier de souscription .....	11
2. Nombre minimum de parts à souscrire.....	12
3. Modalité de versement du montant des souscriptions .....	12
4. Parts sociales .....	12
5. Modalité de calcul du prix de souscription .....	12
6. Détail des conditions de la souscription ouverte au public à compter du 18 juin 2018.....	13
7. Lieu de souscription et de versement .....	14
8. Jouissance des parts .....	14
9. Agrément, restrictions US Persons, loi.....	14
10. Garantie bancaire – souscription inférieure à 15% du capital statutaire maximum .....	15
Chapitre 2 – Modalités de sortie.....	16
1. Principes généraux .....	16
2. Retrait des associés .....	17
3. Dispositions générales relatives aux cessions .....	19
4. Organisation du marché secondaire .....	20
Chapitre 3 - Frais .....	22
Chapitre 4 – Fonctionnement de la SCPI.....	24
1. Régime des Assemblées Générales.....	24
2. Répartition des résultats .....	26
3. Provisions pour grosses réparations .....	27
4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés.....	27
5. Régime fiscal.....	27
6. Modalités d'information.....	30
Chapitre 5 – Administration, Contrôle et Information de la SCPI .....	32
1. La SCPI .....	32
2. Administration : la Société de Gestion nommée.....	33
3. Conseil de surveillance .....	33



4.	Commissaire aux comptes.....	34
5.	Expert externe en évaluation .....	34
6.	Dépositaire .....	34
7.	Information.....	34

## Avertissement

En tant qu'investisseur dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- **Montant investi** : les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier (notamment résidentiel), localisé en France, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement.
- **Durée de placement** : Il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de dix (10) ans minimum.
- **Risque de perte en capital** : Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti.

**Risque de liquidité** : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. Les modalités de sortie de la SCPI sont détaillées ci-après (page 5).

En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

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.

- **En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI** : le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement. Ainsi :
  - le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
  - en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
  - en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.
- 
- **La rentabilité d'un investissement dans la SCPI** dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :
  - le versement des dividendes, décidés en Assemblée Générale, n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment du niveau des loyers, du taux de vacance),
  - la sortie n'est possible que s'il existe une souscription correspondante,
  - le montant du capital, que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI, n'est pas garanti et dépendra du prix de retrait sur le marché primaire, du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la revente des parts, et de la valeur des actifs de la SCPI au moment de sa liquidation.
- L'attention des investisseurs est également attirée sur les risques liés à la stratégie d'investissement et de financement des investissements immobiliers de la SCPI :
  - **Investissement immobilier** : la SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement,

principalement dans des actifs immobiliers résidentiels, et tertiaire dans la limite de 20% du patrimoine (commerces, bureaux, résidences de services, etc.). La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers résidentiels.

- *Recours à l'endettement* : le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital. La SCPI Kyaneos Pierre est une SCPI à capital variable pouvant statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 50 % maximum de la valeur des actifs immobiliers étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (« RGAMF »), le montant de l'endettement devra en toute circonstance être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que, conformément à l'article 422-225 du RGAMF, l'Assemblée Générale constitutive du 11/04/2018 a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 50% de la valeur comptable des actifs immobiliers de la société.

- La SCPI n'offre pas de protection ou de garantie en capital.
- La durée de vie de la SCPI est de 99 ans soit jusqu'en 2117.
- *Modalités de sortie* : Différentes modalités de sortie, telles que définies ci-après au « chapitre 2 – Modalités de sortie » sont offertes aux associés :
  - 1) Le remboursement des parts, par le **retrait** demandé 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.
  - 2) La demande de **cession des parts sur le marché secondaire** par confrontation des ordres d'achat et de vente, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidé par :
    - La Société de Gestion, ainsi que les statuts, qui lui en confèrent la faculté lorsque les 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-II 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 à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrite sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. La Société de Gestion a toutefois 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 trimestriel d'information, site internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

- 3) La **cession directe de parts (gré à gré)**, sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire

## Introduction

### 1. Renseignements sur les fondateurs

La société Kyaneos Pierre est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constituée le 11/04/2018 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la « SCPI ») à l'initiative des Fondateurs ci-dessous indiqués, destinée essentiellement à des clients français et notamment dédiée à l'investissement résidentiel en France.

La Société de Gestion statutaire de la SCPI est Kyaneos Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro GP-18000002 en date du 26/02/2018 au capital de 250 000 euros, dont le siège est 8 rue d'Annelles, 84000 Avignon (« Société de Gestion »).

Le capital social nominal initial de la SCPI est de 832 000 € (huit cent trente deux mille euros) divisé en 1.040 (mille quarante) parts de 800 € (huit cent euros), réparti entre les associés fondateurs (« Fondateurs ») de la façon suivante :

Nom et prénom des associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription prime incluse
Jérémie ROUZAUD	1	800 €	920 €
Guillaume PICOT	1	800 €	920 €
Eric WILLMANN	1	800 €	920 €
Théo JOUVE LOPES	1	800 €	920 €
Pierre ROUZAUD	1	800 €	920 €
Maurice TAIEB	55	44 000 €	50 600 €
Jean FALTZ	108	86 400 €	99 360 €
Thierry ERNAULT	55	44 000 €	50 600 €
Johan MOREAU	55	44 000 €	50 600 €
David RELKIN	55	44 000 €	50 600 €
Didier SALMON	54	43 200 €	49 680 €
NANO BLUE CHAIN SASU	218	174 400 €	200 560 €
SARL MARYGOT	109	87 200 €	100 280 €
Sylvain PATTIEU	6	4 800 €	5 520 €
Justine BOUZY	15	12 000 €	13 800 €
Thibault PATTIEU	25	20 000 €	23 000 €
Alexandre JUVE	108	86 400 €	99 360 €
David CABRIERE	12	9 600 €	11 040 €
Philippe DESCHEEMAEKER	28	22 400 €	25 760 €
Philippe PATTIEU	22	17 600 €	20 240 €
Christian GERBAUD	109	87 200 €	100 280 €
Guillaume JOUBERT	1	800 €	920 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 040</b>	<b>832 000 €</b>	<b>956 800 €</b>

Les Fondateurs sont exonérés des frais de collecte pour chacune des parts souscrites. Les Fondateurs ont versé chacun, par part souscrite, la valeur nominale de 800 € à laquelle s'ajoute la prime d'émission de 120 € TTC (ne

comprenant pas la part relative aux frais de collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée. Les Fondateurs ont donc versé la somme unitaire de 920 € TTC par part et la somme totale de 956 800 € .

Conformément à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier (« COMOFI »), les parts souscrites par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI par l'AMF.

## 2. Politique d'investissement de la SCPI

La SCPI, Société Civile de Placement Immobilier de type « classique », conformément à ses Statuts et dans le respect des dispositions réglementaires, a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier locatif résidentiel.

La SCPI investira directement ou indirectement dans des actifs immobiliers à usage d'habitation locatifs, de qualité selon l'analyse de la Société de Gestion, construits, à construire, anciens ou neufs. Et jusqu'à 20% du patrimoine, la SCPI pourra investir dans les locaux tertiaires à usage professionnel ou commercial, notamment susceptibles d'être transformés en logement (notamment en pieds d'immeuble type bureaux, commerces ou résidences de services, logements étudiants, etc.).

La SCPI investira uniquement en France. Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions des marchés et des cycles économiques des zones géographiques dans lesquelles la SCPI envisage d'investir.

La politique d'investissement de la SCPI vise la détention et la gestion d'un patrimoine immobilier essentiellement résidentiel:

- sélectionnés selon leurs caractéristiques intrinsèques, leur positionnement dans leur marché, leur qualité de construction, leur capacité à générer des revenus sur longue période et de leur potentiel de valorisation selon l'analyse de la société de gestion.
- principalement à usage d'habitation.
- construits (ancien ou récents) ou à construire (vente en l'état futur d'achèvement).
- occupés ou vacants, loués vides ou meublés ; la location meublée/saisonnnière reste accessoire (inférieur à 10% de l'actif de la SCPI).
- avec une composition et répartition des lots des immeubles (du studio au T5) dépendant intrinsèquement de leur localisation (centre-ville ou quartiers périphériques par exemple).

La politique d'investissement privilégie les actifs susceptibles de générer une valorisation à moyen/long terme selon l'analyse de la Société de Gestion en raison :

- d'une décote sur le prix d'acquisition des biens immobiliers déjà loués (par rapport au prix de logements équivalents libres d'occupation) en fonction des caractéristiques d'occupation des logements considérés ;
- la possibilité pour la SCPI de se porter acquéreur d'immeubles entiers sera également de nature à renforcer son pouvoir de négociation pour l'obtention de telles décotes ;
- d'une politique de revalorisation des investissements passant tant par l'optimisation de la rentabilité locative que par la réalisation de travaux d'amélioration voire de restructuration (division de logements, changements d'affectation etc.) du fait d'une décote à l'acquisition et/ou d'une revalorisation, notamment locative ;
- de la valorisation de la localisation.

Corolairement, la Société de Gestion met en place tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers une politique environnementale d'efficacité énergétique et de confort des locataires.

Ainsi, la stratégie d'acquisition et de gestion des immeubles intègre l'amélioration de leur performance énergétique, dans un contexte de recherche d'optimisation des ressources environnementales et du bien-être des locataires.

Pour chaque immeuble du patrimoine, un plan d'action est défini en fonction des possibilités techniques, économiques et environnementales. Il se traduit :

- ▶ Lors de chaque acquisition immobilière :

- Préalablement à chaque acquisition d'immeubles existant ou à construire, la Société de Gestion :
  - établit une fiche signalétique décrivant et notant les caractéristiques complètes de l'immeuble (en termes de techniques, de revenus, de travaux, de gestion de l'actif et d'objectifs d'amélioration de performances énergétiques et de confort des locataires).
  - analyse le bilan énergétique à partir duquel elle détermine les potentiels d'amélioration, notamment à partir du classement DPE (Diagnostic Performance Energétique) du bien issu de l'audit d'acquisition notarial et technique. La Société de Gestion considère qu'un niveau D est un niveau satisfaisant de consommation énergétique (soit inférieur à 230 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an) pour un lot d'habitation. La Société de Gestion a pour objectif la détention et la gestion d'un parc immobilier composé à 90% de logements dont le DPE est supérieur ou égal à D (soit A,B,C ou D).
- L'investissement est ensuite soumis à validation par le Comité d'Investissement de la Société de Gestion.
- Ainsi à l'acquisition :
  - ➔ Soit le bien immobilier est d'un niveau strictement inférieur à D (i.e. E, F ou G) :

Dans ce cas, des travaux d'amélioration/rénovation du bien sont nécessaires. Ils seront diligentés à partir des devis effectués à l'audit d'acquisition, en adéquation avec les objectifs économique de l'actif. Ces travaux permettront d'obtenir une classification supérieure ou égale à D. La mise en œuvre de ces travaux se fera immédiatement après l'acquisition afin de pouvoir le louer dans de bonnes conditions.

Compte tenu de possibles problématiques administratives ou juridiques (telles que l'obtention de Permis de Construire ou de Déclarations Préalables si des modifications de structures sont nécessaires en façades/ toitures, ou en cas de changement de destination des lots, etc.) voire de délai de réalisation des travaux (problématique de logement occupé), la Société de Gestion s'engage à atteindre son objectif énergétique dans un délai maximum de 12 mois post acquisition.

La SCPI pourra ne pas respecter cette règle dans la limite de 10% des actifs détenus, uniquement dans des cas d'impossibilité de réalisation des travaux nécessaires pour atteindre le niveau de DPE cible, liés, par exemple, à d'éventuelles modifications d'urbanisme, ou de décisions administratives, ou d'ordre technique ou réglementaire.
  - ➔ Soit le bien est d'un niveau supérieur ou égal à D (i.e. A, B, C ou D) :

Dans ce cas, la Société de Gestion juge ce type d'habitation d'un niveau satisfaisant en termes de performance énergétique environnementale.

Au cas par cas, suivant le coût, le besoin de changement ou de valorisation de l'actif en terme locatif, des travaux couramment réalisables (amélioration de l'isolation, des systèmes de chauffage, etc.) pourront être réalisés sans contrainte de délai permettant une amélioration du bilan énergétique.
- ▶ Lors des programmes de travaux et/ou rénovations des immeubles :
  - Une attention particulière est portée à la sélection des entreprises, au choix des prestataires locaux et des matériaux utilisés.
  - Dans la mesure du possible, et plus spécifiquement dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment, la Société de Gestion cherche à améliorer le bilan énergétique des immeubles et a comme objectif l'amélioration de la classe énergétique des immeubles (cf. supra). En tout état de cause, lorsqu'elle en a la possibilité, la Société de Gestion cherche à maximiser les potentielles économie d'énergie (i.e. diminution des consommations d'énergie) ainsi que la production potentielle d'énergie renouvelable.
  - La Société de Gestion s'appuiera sur les données chiffrées de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)) pour quantifier l'impact de ses travaux en termes d'énergie économisée.
- ▶ Lors de la gestion locative des immeubles :
  - La Société de Gestion a pour objectif de fournir des logements et un service locatif de qualité à ses locataires. Cet engagement quant au confort et au bien-être du locataire se traduit par :
    - La sélection d'agences immobilières locales s'engageant à une capacité de réaction rapide pour répondre aux diverses demandes des locataires



- La notation (sur 10) de « l'attractivité » des logements par la Société de Gestion suivant 3 axes :
  - Le bien-être (noté sur 4) : présence d'une cuisine aménagée (meuble haut, meuble bas, évier), d'un système de ventilation (cuisine et salle de bain), d'une salle de bain meublée (meuble avec lavabo et miroir) et de sonnette.
  - La maîtrise des charges pour le locataire (noté sur 4) : présence d'un double vitrage, d'une pompe à chaleur, de chasse d'eau à double volume, de mitigeurs.
  - La mobilité/commodité urbaine (noté sur 2) : présence d'un parking et/ou de transport en commun à proximité (distance inférieure à 400 mètres soit 5 minutes à pied).

Tout logement ayant une note supérieure ou égale à 5/10 sera considéré par la Société de Gestion comme satisfaisant en termes de bien-être du locataire. Si la note est inférieure à 5/10, la Société de Gestion mettra en œuvre les travaux nécessaires avant la relocation de l'appartement. A titre informatif, la Société de Gestion estime qu'environ la moitié (50%) des immeubles disponibles à la vente ont une note strictement inférieure à 5/10.

La SCPI pourra ne pas respecter cette règle dans la limite de 10% des actifs détenus, uniquement dans des cas d'impossibilité de réalisation des travaux nécessaires pour atteindre le niveau d'attractivité cible, liés, par exemple, à d'éventuelles décisions administratives (cas de l'urbanisme vis-à-vis de l'installation de pompes à chaleur, etc.) et du fait de la présence du locataire.

- La Société de Gestion s'efforce de faire partager par les candidats locataires sa démarche environnementale de performance énergétique par des actions de sensibilisation et d'accompagnement.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La SCPI peut ainsi conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location. Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La SCPI se réserve la possibilité, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder des éléments de son patrimoine immobilier détenus directement ou indirectement afin de générer des plus-values, 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. Les produits de cession pourront être réinvestis conformément à la stratégie d'investissement initiale.

Les liquidités pourront notamment être placées en dépôt à terme et OPCVM monétaire.

La SCPI pourra acquérir dans les conditions et les limites fixées par la réglementation en vigueur, à savoir 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), – ou de parts, actions, droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme (restreinte aux FIA européens ouverts à une clientèle non professionnelle) ;
- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du COMOFI ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du COMOFI ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la SCPI pourra notamment investir dans des fonds gérés par la Société de Gestion, à titre accessoire. La société de gestion s'engage à effectuer ses investissements dans le respect :

- de l'objet social et de la politique d'investissement du fonds,

- de sa politique de gestion des conflits d'intérêts et de ses procédures,
- et conformément à la réglementation et à l'article 319- 20 du règlement général de l'AMF.

La SCPI détiendra ses actifs immobiliers de manière directe ou indirecte via des filiales au sens des dispositions de l'article R214-156 du COMOFI 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, dans le but de financer une partie de ses investissements, recourir à l'endettement direct ou indirect, bancaire et non bancaire (y compris crédit-bail), dans la limite de 50% de la valeur d'acquisition de ses actifs immobiliers avec la possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive du 11/04/2018 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La SCPI pourra consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du COMOFI.

### 3. Capital social

Le capital initial de la SCPI s'élève à 832 000 € (huit cent trente deux mille euros) et se divise en 1.040 (mille quarante) parts d'une valeur nominale unitaire de 800 € (huit cent euros). Il a été souscrit le 11/04/2018 par les Fondateurs, lesquels ont également versé une prime d'émission de 120 € (cent vingt euros) par part. Conformément à l'article L. 214-86 du COMOFI, ces parts, ainsi détenues par les Fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF. Les parts des Fondateurs portent jouissance au jour de la constitution.

Le capital maximal statutaire a été fixé par l'Assemblée Générale constitutive du 11 avril 2018 à 2 500 000€ (deux millions cinq cent mille euros), divisé en 3 125 parts de 800€ de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 6 septembre 2018, le capital social maximal statutaire a été porté de 2 500 000€ à 25 000 000€ (vingt-cinq millions d'euros), divisé en 31 250 parts de 800€ de valeur nominale chacune.

Le capital social sera ainsi porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 25 000 000€ (vingt cinq millions d'euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

### 4. Variabilité du capital

Le capital social maximum statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés (cf. supra et Statuts.).

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.

La Société de Gestion constate et arrête le montant du capital social effectif, correspondant à la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

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



Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la SCPI, 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 €
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé.

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 suite à une décision prise lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

La SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du COMOFI n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La Société de Gestion pourra suspendre à tout moment les souscriptions (cf. modalités définies en page 18 de la présente Note), après avoir informé l'AMF, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins 6 mois. Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin trimestriel d'information ou tout autre moyen approprié et des nouvelles modalités de retrait. Cette suspension entraînera l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre.

Corollairement, la Société de Gestion aura la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital (cf. modalités définies en page 18 de la présente Note), dès lors qu'elle 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 prévues par l'article L. 214-94 du COMOFI, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

## 5. Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du COMOFI, et à celles de l'article 10 des Statuts de la SCPI, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

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

---

## Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts

---

### 1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants, doit être remis à tout souscripteur :



- la note d'information ayant reçu le visa de l'AMF, complétée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les Statuts de la SCPI,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de souscription, le bulletin de souscription en trois (3) exemplaires, comportant les conditions de la souscription en cours, dont l'un sera conservé par le souscripteur, l'un destiné à la Société de Gestion, et le troisième, le cas échéant à l'établissement bancaire en cas de recours à un financement à crédit. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

## 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 de dix (10) parts 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.

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

## 3. Modalité de versement du montant des souscriptions

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des documents et versements qui y sont demandés. Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par chèque ou par virement sur le compte bancaire de la SCPI.

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

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

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

## 4. Parts sociales

### Valeur nominale

La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à 800 € (huit cent euros).

### Forme des parts

Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs, valant attestation de propriété établis au nom des associés, numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. A chaque associé, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de ses parts.

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

## 5. Modalité de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription des parts sociales comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée, notamment :

- à préserver l'égalité des associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.
- et sur laquelle peuvent être prélevés totalement ou partiellement :
  - i) forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, etc. y afférents ;
  - ii) les frais engagés par la SCPI pour sa constitution et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - iii) les frais d'acquisition des immeubles, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion. Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel, et mentionnés de façon détaillée sur le bulletin de souscription. Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription de la part, figurant sur chaque bulletin de souscription, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI telle que définie à l'article L 214-109 du COMOFI. Conformément aux dispositions de cet article, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la *valeur comptable*,
- la *valeur de réalisation* : soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation 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 SCPI 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.
- la *valeur de reconstitution*, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements...).

Ces 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.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la SCPI, ramené à une part, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de l'AMF.

## 6. Détail des conditions de la souscription ouverte au public à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 832 000 € au capital social statutaire maximum de 25 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions des souscriptions a été publiée au BALO le 17 juin 2019.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale des parts : 800,00 €
- Prime d'émission : 240,00 €
- Soit un prix de souscription d'une part : 1 040,00 € net de tout autre frais

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 10,5% HT maximum (soit 11% TTC au taux de TVA en vigueur à la date de la présente note) du prix de souscription prélevée sur la prime d'émission, soit 114,40 euros. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,0% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts),
- les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 2,5% HT soit 3,0% TTC (au taux de TVA en vigueur à la date de la présente notice).

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.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-220 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## 7. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la Société de Gestion Kyaneos Asset Management et 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.

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 non rémunéré de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté. La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la SCPI dans les conditions prévues à l'Article 9 ci-après.

## 8. Jouissance des parts

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.

Dans le cadre de la souscription de parts sociales, la date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du quatrième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription et de la transmission à la Société de Gestion de l'intégralité des pièces nécessaires du dossier de souscription pour que celui-ci puisse être accepté. Cette date d'entrée en jouissance est également précisée dans le bulletin trimestriel et dans le bulletin de souscription.

*Pour exemple* : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en juin 2019 et dont le dossier est complet ce même mois, la jouissance des parts court à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2019. Le cas échéant, cette souscription ne donnera lieu à aucuns dividendes éventuels aux titres des mois de juillet, août, septembre 2019.

En cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du trimestre au cours duquel le retrait a lieu.

En cas de cessions de parts, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a lieu, l'acquéreur commence à en bénéficier à compter de la même date.

## 9. Agrément, restrictions US Persons, loi

### Agrément des souscripteurs

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les deux (2) mois qui suivent la réception du bulletin de souscription.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf



situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI. 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.

## Restriction à l'égard des US persons

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (USA) (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice d'une « U.S Person », telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC ») dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

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

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

## Obligations relatives à la loi

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 fiscale (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 ») 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 et ainsi, au cas où l'associé ne respecterait pas l'un des engagements de la Loi :

- 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 – souscription inférieure à 15% du capital statuaire maximum

Conformément à l'article L.214-116 du COMOFI, le capital maximum statuaire, soit 2.500.000€, doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Le montant de 15% du capital de la SCPI devant être minima souscrit par le public dans le délai d'une (1) année à compter de la date d'ouverture à la souscription est 375.000€.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront



remboursés du montant de leur souscription. Il est précisé que les associés Fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-86 du COMOFI, couvrant un montant de 468.750€ représentant 15 % du capital statuaire maximal prime d'émission incluse, et approuvée par l'AMF, a été délivrée le 26/04/2018 par Banque Palatine (la « Banque »).

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

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonce Légales Obligatoires (« BALO »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses Statuts,
- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,
- après la remise par la SCPI à la Banque du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI et de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Au 11/04/2018, le capital social de la SCPI s'élevait à 832 000 €, soit 33,28 % du capital social maximum de 2 500 000 €. En conséquence, la garantie bancaire a été levée le 20/06/2018, les conditions de souscription minimales ayant été remplies.

---

## Chapitre 2 – Modalités de sortie

---

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose des moyens suivants :

- 1) le retrait demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts dans le cadre de la variabilité des parts (celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie ; en l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la SCPI déciderait de le créer et de le doter) ;
- 2) auquel se substituerait, dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées ci-après, la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente ;
- 3) la cession directe de ses parts, réalisée sans intervention de la Société de Gestion (gré à gré).

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.

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

### 1. Principes généraux

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité fixées par les Statuts.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante, sauf dans l'hypothèse où la SCPI aurait créé et doté un fonds de remboursement. A la date du visa sur la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place par la SCPI.

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





## 2. Retrait des associés

### Modalités

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits 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.

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

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> (premier) jour du trimestre civil au cours duquel l'annulation/le retrait a eu lieu.

➔ Pour exemple : pour un retrait effectif le 5 juin 2018 les parts objets de ce retrait porteront jouissance jusqu'au 31 mars 2018.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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

Si les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription :

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

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

1/ Le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription toutes taxes incluses (114,40 euros).

Ainsi, l'associé se retirant perçoit, dans le cadre des conditions de souscription en vigueur au jour de la constitution de la SCPI, sur la base du prix de souscription de mille quarante euros (1 040,00 €), une somme de neuf cent vingt cinq euros et soixante centimes (925,60 €) par part qui se décompose de la façon suivante :

Prix de souscription	: 1 040,00 €
Commission de souscription TTC	: 114,40 €
<b>Valeur de retrait</b>	<b>: 925,60 €</b>

2/ La nouvelle valeur de réalisation déterminée après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation, de dix (10) jours ouvrés sauf circonstances particulières.

Si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription :

### Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés pourra décider de constituer un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Si, au bout de trois mois, les souscriptions nouvelles ne permettaient pas d'assurer le retrait des associés, ceux-ci seraient, sur demande de leur part, remboursés à la valeur de réalisation moins 10 % par prélèvement sur le fonds de réserves, dans la mesure où il a été constitué. Dans ce cas, le prix de retrait correspond à la valeur de



réalisation moins 10 % en vigueur déterminée à partir de la valeur estimée des immeubles à laquelle s'ajouteront les autres éléments d'actif net de la SCPI.

Au jour du visa de la présente note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

### **Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du COMOFI**

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

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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'AMF (ouverture du marché secondaire) 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.

### **Blocage des retraits dans les conditions prévues aux Statuts de la SCPI**

#### *Suspension de la variabilité du capital*

En application des Statuts, la Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, 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 (6) mois, 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), pour mettre en place, en substitution, le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise de cette décision entraîne :

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

#### *Rétablissement de la variabilité du capital*

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 prévues par l'article L. 214-94 du COMOFI, la Société de Gestion aura 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),

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

### 3. Dispositions générales relatives aux cessions

#### Registre des transferts

Conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputée constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la SCPI, ainsi qu'aux tiers dans le cas d'une cession réalisée sur le marché secondaire prévu au Chapitre II-2) de la présente note d'information.

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.

#### Cessions sans intervention de la Société de Gestion

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

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve de la clause d'agrément qui figure au ci-après, et de ne pas constituer une cession à une *US Person* telle que définie ci-avant et ci-après.

La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu par courrier avec accusé de réception un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759, cession de droits sociaux) accompagné de la justification du paiement des droits d'enregistrement. Le droit d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur au jour de la publication de la présente note) 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.

Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III-5) de la présente note d'information.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

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,
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu.

#### Cession à une *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.

Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute U.S Person telle que définie par la réglementation américaine Regulation S dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés, la Securities and Exchange Commission.

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une *US Person*, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

#### Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion. Celui-ci 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 proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction du capital.



En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera 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, à l'expiration du délai d'un (1) mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

## 4. Organisation du marché secondaire

En cas de « blocage des retraits », comme évoqué au Chapitre II-2) ci-dessus, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'AMF.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

### Modalités des ordres à envoyer

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI.

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion et sur le site internet [www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com).

Pour l'*acheteur*, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus et droits d'enregistrement. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.

Pour le *vendeur*, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité, net de tous frais. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

### Formulaire Modification/Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

### Date à partir de laquelle le cédant cesse de percevoir les distributions de revenus des parts ainsi cédées

Le cédant des parts cédées cesse de percevoir les distributions de revenus à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

### Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

### Registre des ordres de vente et d'achat

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI.

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par le site internet [www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com) et/ou par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone, ...).

### Diffusion des informations et périodicité des prix d'exécution



La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

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

Le prix d'exécution est publié le jour même de son établissement sur le site internet [www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com) et disponible auprès de la Société de Gestion.

La Société de Gestion procédera à l'établissement de ce prix d'exécution le dernier jour ouvré de chaque mois à onze heures et demi (11h30).

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et horodatés au plus tard le jour ouvré précédent la confrontation à 12 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 (cf. le paragraphe « Couverture des ordres » ci-après).

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.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et par le site internet de la Société de Gestion. Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

### Mode de transmission des ordres

Les ordres (mandats) peuvent être adressés directement à la Société de Gestion, Kyaneos Asset Management, 8 rue d'Annanelle, 84000 Avignon, ainsi qu'auprès des établissements bancaires, intermédiaires 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 dans tous les cas avec accusé de réception, soit par courrier ou par télécopie ou courriel (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier, ou courriel (dans le cas des signatures électroniques), avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

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

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

### 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.

### Durée de validité d'un ordre de vente

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant le terme du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois



au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

## Couverture des ordres

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 :

- Soit autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire ;
- Soit émettre un virement de ce montant auprès de la SCPI ;
- Soit accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant.

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est au plus tard un jour ouvré avant la date de confrontation, à 11 heures et demi.

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.

## 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 égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

---

## Chapitre 3 - Frais

---

Conformément à l'article 17 des Statuts, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres. Elles sont fixées par les Statuts.

### 1. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10,5% HT maximum (soit 11% TTC au taux de TVA en vigueur à la date de la présente note) du prix de souscription, prime d'émission incluse de chaque souscription. Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.

Elle a pour objet de rémunérer la prospection et la collecte de capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissement et d'assurer le remboursement de tous frais exposés pour les études, recherches, et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout associé de la SCPI dont les souscriptions, en phase de lancement, permettront à la SCPI de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

### 2. Commission de gestion

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, la tenue du registre des associés et leur information régulière, la



préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion forfaitaire de 6,67 % HT (soit 8 % TTC au taux en vigueur au jour de la présente note) d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la SCPI dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la SCPI.

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

La SCPI supporte directement tous les autres frais, sans exception, notamment :

- le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition;
- les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapportant ;
- le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, le cas échéant ;
- les honoraires de la Société de Gestion ;
- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents destinés aux associés ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats ;
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la SCPI et due à l'AMF ;
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les impôts et taxes diverses ;
- les honoraires de location et de relocation des immeubles ;
- le montant des consommations des fluides (eau, électricité et combustibles) et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndicats et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

La commission de gestion est réglée trimestriellement par la SCPI à la Société de Gestion.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 16 des Statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

### **3. Commission d'acquisition ou de cession d'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 maximum de 2,5% HT (3,0% TTC du taux de TVA en vigueur) :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI ;
- 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.

Cette commission est prélevée sur la quote-part de la prime d'émission destinée à couvrir les frais d'acquisition.

### **4. Commission de cession et de mutation de parts**



Pour toutes cessions/transferts de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit (donation/succession/divorce) : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire, donataire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 100 (cent) euros HT (soit 120€ TTC au taux de TVA en vigueur). Ces frais de cession de parts sont à la charge des acquéreurs, donateurs ou des ayant droits, quel que soit le nombre de parts cédées.

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire : il est dû par le vendeur à Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT (soit 6% TTC selon le taux de TVA en vigueur à la date de la présente note) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. Cette rémunération est destinée à organiser le marché secondaire des parts. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement au taux en vigueur, calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

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.

## **5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur les actifs immobiliers**

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 2% HT maximum (à titre indicatif, 2,4%TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la SCPI si les travaux sont réalisés par une filiale.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement. La commission sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces travaux.

---

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

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

---

## **Chapitre 4 – Fonctionnement de la SCPI**

---

### **1. Régime des Assemblées Générales**

Les Assemblées sont dites Extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des Statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement, la réouverture du capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix de la part ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine, lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la SCPI.

Elles sont dites Ordinaires dans tous les autres cas.

#### **Participation**

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 a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, 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. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée sauf pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour. Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. 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.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite assemblée.

## Convocation

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire ou adressée directement aux associés 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 électronique mise à jour le cas échéant. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée, les frais postaux étant dans ce cas à sa charge.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante. Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale ordinaire:

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

Les associés sont réunis par la Société de Gestion obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

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

## Vote, quorum et majorité

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

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

Si le nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.



Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales extraordinaires.

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents ou représentés et des associés votant par correspondance.

## Ordre du jour

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

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

Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 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 par correspondance

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

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

## Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du COMOFI. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de Gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la SCPI pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## 2. Répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la SCPI, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cession immobilières affectées à cet effet. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance. Ce dividende annuel est attribué aux associés sous déduction des acomptes antérieurement distribués.



Conformément aux Statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- que la SCPI dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou qu'un bilan, certifié par les Commissaires aux Comptes, fasse apparaître que la SCPI 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, des bénéfices nets supérieurs au moment des acomptes.

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

La SCPI distribuera des acomptes trimestriels, au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours qui suivent la clôture de chaque trimestre civil, sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale annuelle d'approbation des comptes intervenant dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la date de clôture de l'exercice social.

### 3. Provisions pour grosses réparations

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la SCPI. La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers. Elle est constituée dans les comptes de la SCPI sur la base d'un plan pluriannuel (sur cinq ans) de travaux. Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

### 4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

#### Conventions particulières

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

#### Démarchage, publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du COMOFI. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du COMOFI (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

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

- le n° du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement,

### 5. Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales applicables au 1er janvier 2018 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

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 :

## Fiscalités des revenus de source française - personnes physiques

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 bénéficiaires sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI.

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

La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, 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

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

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). 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 %).

#### - *Déficit foncier*

Pour sa fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, le déficit foncier peut s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

La fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunt et la fraction du déficit excédant la limite de 10 700 euros sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 euros), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si l'associé conserve ses parts durant les trois années qui suivent l'imputation sur le revenu global.

#### - *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 en attente d'investissement et de la trésorerie permanente de la SCPI liée à son activité sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Ces revenus (intérêts et produits assimilés) sont depuis le 1er janvier 2018 au prélèvement forfaitaire unique (PFU), impôt sur le revenu forfaitaire au taux de 12,8% auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux. Le contribuable peut toutefois opter dans le cadre de sa déclaration de revenus pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus font (hors cas particulier des associés dispensés) l'objet lors de leur versement d'un prélèvement obligatoire non libératoire opéré à la source, au taux actuel de 12,8 %. Ce prélèvement appliqué par la Société



de Gestion pour le compte de la SCPI constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Il est imputable sur l'impôt sur le revenu de l'associé dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été appliqué et est éventuellement restituable par l'Administration fiscale, s'il excède l'impôt dû. En cas d'imposition au PFU dans le cadre de la déclaration de revenus, aucune imposition complémentaire ne sera due.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (au taux global actuel de 17,2 %) appliqués également lors du versement par la Société de Gestion. La CSG est (hors cas particulier) déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global, l'année de son paiement, lorsque les revenus sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La SCPI adresse à l'Administration fiscale annuellement un Imprimé Fiscal Unique (IFU) faisant état de ces revenus financiers. Ces informations sont, susceptibles d'être pré-remplies sur la déclaration d'ensemble de revenus de l'associé.

Une dispense de prélèvement est par ailleurs ouverte aux contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un certain montant (25.000 ou 50.000 euros selon qu'il s'agit d'une personne seule ou d'un couple) ; la demande de dispense est à adresser à l'établissement payeur français, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus.

- **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.

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 36,20 % (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.

Une surtaxe s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € ; elle est due selon un barème progressif appliqué au montant total de la plus-value imposable, déduction faite des différents abattements. 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 17,2 %).

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

Comme ci-avant, une surtaxe s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € ; elle est due selon un barème progressif appliqué au montant total de la plus-value imposable, déduction faite des différents abattements.

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.

▪ **Imposition à l'IFI**

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est supprimé et remplacé par un impôt sur la fortune immobilière (IFI) visé aux articles 964 et suivants du Code général des impôts. Tout particulier est soumis à l'IFI si la valeur nette de son patrimoine immobilier excède 1,3 million €. Celui-ci comprend tous les biens et droits immobiliers détenus directement et indirectement au 1<sup>er</sup> janvier. Certains biens sont partiellement ou totalement exonérés. Certaines dettes peuvent être déduites de la valeur de votre patrimoine avant imposition. Certains placements liés à l'immobilier sont à déclarer au titre de l'IFI.

Vous devez notamment déclarer, et sous certaines conditions :

- les parts ou actions que vous possédez dans des sociétés ou organismes détenant de l'immobilier en France, à hauteur de leur valeur représentative des immeubles détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme. Toutefois, l'immobilier ainsi détenu indirectement n'est pas pris en compte si vous possédez moins de 10 % du capital de la société propriétaire, ou sous certaines conditions, lorsque ces biens immobiliers sont affectés à l'activité de la société qui en est propriétaire ou d'une société liée ;
- les biens et droits immobiliers transférés en fiducie ou placés dans un trust pour leur valeur vénale au 1er janvier ;
- la fraction de la valeur de rachat au 1er janvier 2018 représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte des contrats d'assurance-vie.

L'IFI s'applique sur le montant du patrimoine net taxable, c'est-à-dire après déduction des dettes existant au 1er janvier 2018 et à condition de pouvoir les justifier. Font notamment partie des dettes déductibles celles relatives aux dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers imposables.

La Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative.

Pour les SCPI sur lesquelles ne sont constatées aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1er janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

## 6. Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'AMF et complétée le cas échéant de son actualisation, le bulletin de souscription, les Statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.



## **Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

## **Bulletin d'information**

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, 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. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin du trimestre ou transmis par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté.

---

## Chapitre 5 – Administration, Contrôle et Information de la SCPI

---

### 1. La SCPI

Dénomination sociale :	Kyaneos Pierre
Siège social :	8 rue d'Annanelle 84000 Avignon
Nationalité :	Française
Forme :	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'AMF, l'instruction AMF 2002-01 relative aux SCPI, tous textes subséquents et par ses Statuts.
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce d'Avignon.
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. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.
RCS :	839 154 614 RCS d'Avignon
Durée de la SCPI :	La durée de la SCPI 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.
Exercice social :	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2018.
Capital initial :	832 000 euros (956 800 euros prime d'émission incluse)
Capital statutaire maximum :	25 000 000 euros





## 2. Administration : la Société de Gestion nommée

Dénomination :	Kyaneos Asset Management
Siège social :	8 rue d'Annanelle 84000 Avignon
Nationalité :	Française
Forme Juridique :	Société par actions simplifiée (SAS)
RCS :	n°834 610 313 d'Avignon
Objet Social :	L'exercice de l'activité de Société de Gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ; la gestion de fonds immobiliers et d'actifs immobiliers, le conseil et la prestation de services aux entreprises, en matière de stratégie immobilière et financière, de valorisation d'actifs immobiliers et mobiliers, de conseil en investissement, de conseil en investissement immobilier, d'opérations financières notamment par la réalisation de tous diagnostics patrimoniaux, de toutes études et analyses.
Capital social :	270 000,00 euros
Représentant légal :	Monsieur Jérémie Rouzaud
Agrément délivré par l'AMF :	GP-18000002 en date du 26/02/2018 Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement.
Commissaire aux comptes :	Kévin Brossolette – 22 bis rue Lafitte – 75009 Paris
Capital :	270 000 euros répartis entre <i>Jeremie Rouzaud Holding (JRH) : 57 %</i> <i>La financière de l'Arc : 34 %</i> <i>Pierre Rouzaud : 4.5%</i> <i>Jean Faltz : 4.5%</i>

## 3. Conseil de surveillance

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 tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associés.

Conformément aux Statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois (3) ans et sont rééligibles.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la SCPI proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Toute candidature devra mentionner, conformément à l'article R.214-144 du COMOFI les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette liste sera jointe à la convocation en Assemblée Générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président, et un secrétaire, et éventuellement un vice-président.

A la date de délivrance du visa de l'AMF, le conseil de surveillance est composé de 7 membres élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 11/04/2018 :

<b>Composition du Conseil de Surveillance à la date de délivrance du visa AMF</b>	<b>Profession exercée par les membres du Conseil de Surveillance</b>
Pierre ROUZAUD	Consultant
Jean FALTZ	Consultant
SAS NANO BLUE CHAIN, représenté par Jean Lebret	Gestion de Patrimoine
Sarl MARYGOT, représenté par Rodolphe Guillemin	Gestion financière
Guillaume Joubert	Consultant
Théo JOUVE LOPES	Responsable Back-Middle Office
Guillaume PICOT	Directeur Général

#### 4. Commissaire aux comptes

A été désigné comme Commissaire aux Comptes titulaire, pour six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 en tant que titulaire : *Kévin Brossolette, 22 bis rue Laffitte 75009 Paris.*

L'Assemblée générale ordinaire du 6 septembre 2018 a nommé en tant que Commissaire aux comptes suppléant sur la même durée : *Denjean & Associés Audit – 19 rue de Presbourg – 75116 Paris – représenté par Céline Kien.*

#### 5. Expert externe en évaluation

La valeur vénale des immeubles de la SCPI résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé en Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de cinq (5) ans. Cette valeur est actualisée par lui chaque année.

Laurent Gouttenoire, Expert Associé au CABINET ADEQUATION EXPERTISE Sarl (RCS de Lyon n°535 406 664), 31 rue Mazenod, 69003 Lyon, est désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 11/04/2018 pour une durée de cinq (5) ans, cet expert externe indépendant ayant été acceptée par l'AMF.

#### 6. 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'AMF.

Le dépositaire de la SCPI est Société Générale. Son mandat est à durée indéterminée.

#### 7. Information

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion Kyaneos Asset Management et sur son site internet [www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com).

La personne responsable de l'information est :

Monsieur Théo Jouve Lopes  
Adresse postale : 8 rue d'Annanelle – 84000 Avignon  
Téléphone : 04 65 81 12 65



Mail : [contact@kyaneosam.com](mailto:contact@kyaneosam.com)

La responsabilité de la présente note d'information est assumée par la société Kyaneos Asset Management, 8 rue d'Annanelle 84000 Avignon, représentée par son Président Monsieur Jérémie Rouzaud.

\*\*\*\*\*

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

« Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 18-08 en date du 25 mai 2018.

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 ».