Allianz | Allianz Immovalor

Allianz DiversCity

Société civile de placement immobilier
Siège social : Tour Allianz One – 1 Cours Michelet 92075 Paris La Défense
1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense
897 625 596 RCS Nanterre

NOTE D'INFORMATION

Actualisation 15 septembre 2026

Table des matières

INTRODUCTION 4

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 4

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE 4

3. PROCEDURE DE MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT OU SA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 7

4. CAPITAL 7

5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 10

6. FACTEURS DE RISQUES 10

7. PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SOCIETE 11

8. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 11

CHAPITRE 1 : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 12

1.1 MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 12

1.2 PARTS SOCIALES 12

1.3 - SOUSCRIPTION 13

1.4 – MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 14

1.5 - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 14

1.6 – JOUISSANCE DES PARTS 14

1.7 – AGREMENT 14

1.8 – GARANTIE BANCAIRE – CONDITIONS DE MISE EN JEU ..... **Erreur ! Signet non défini.**

1.9 – CONFLITS D'INTERÊTS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES ASSOCIES ASSURE PAR LA SOCIETE DE GESTION 14

CHAPITRE 2 – MODALITES DE SORTIE 15

2.1 RETRAIT DES ASSOCIES 15

2.2 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS 19

2.3 CESSIONS ET ACQUISITIONS DE GRE A GRE 19

2.4 CESSIONS ET ACQUISITIONS DE PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE 21

CHAPITRE 3 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET FRAIS 25

3.1- REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 25

CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 27

4.1 - REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES 27

4.2 - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES 30

4.3 - PROVISION POUR GROS TRAVAUX 30

4.4 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES 30

4.5 REGIME FISCAL DES ASSOCIES 31

4.6 MODALITES D'INFORMATION 34
CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE 35
5.1 LA SOCIETE 35
5.2 ADMINISTRATION – DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION 36
5.3 COMMISSAIRES AUX COMPTES 37
5.4 DEPOSITAIRE 37
5.5 EXPERT IMMOBILIER 37
5.6 PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 38

INTRODUCTION

La SCPI Allianz DiversCity est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constitué le 26 mars 2021, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société »).

La Société de gestion statutaire de la Société est Allianz Immovalor, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'« AMF ») sous le numéro GP-07000035 depuis le 26 juin 2007, dont le siège social est situé au 1 cours Michelet, 92076 Paris La Défense (ci-après la « Société de gestion »).

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La Société a été constituée le 26 mars 2021 par libération du capital initial réparti en 4.750 parts de 160 euros chacune, auxquelles s'ajoute une prime d'émission de 20,80 euros pour chacune des parts.

Les associés fondateurs de la Société sont les suivants :

- Allianz Vie, société anonyme au capital social de 643.054.425 euros dont le siège social est situé au 1 cours Michelet CS 30051 – 92076 Paris La Défense Cedex et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 340 234 962 (4744 parts)
- Allianz I.A.R.D, société anonyme au capital social de 991.967.200 euros dont le siège social est situé au 1 cours Michelet CS 30051 – 92076 Paris La Défense Cedex et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 542 110 291 (1 part)
- Jean Pierre Quatrhomme, anciennement Directeur Général d'Allianz Immovalor (1 part),
- Christian Cutaya, anciennement Directeur Général Délégué d'Allianz Immovalor (1 part),
- Eva Bounhik Genton, anciennement Directeur Général Adjoint Allianz Immovalor (1 part),
- Agnès Jouve, anciennement Directeur Juridique Allianz Immovalor (1 part),
- Jimmy Chauvin, anciennement Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage Prévention et Environnement Allianz Immovalor (1 part)

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE

OBJECTIF DE LA SOCIETE – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Politique d'investissement immobilier :

La Société est une SCPI diversifiée à capital variable qui a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier et qui poursuit un objectif mixte de concilier les exigences d'une distribution de dividendes potentiels et de conserver dans le temps la valeur des actifs. Il s'agit d'un objectif de gestion non garanti.

Par une politique d'investissement sélective, la Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif et également l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de la location, en respectant le cahier des charges suivant :

- Composition :

Afin de constituer un portefeuille diversifié, ce dernier pourra être constitué d'actifs acquis de manière directe ou indirecte, et s'intégrant dans la thèse d'investissement de la SCPI consistant à répondre aux besoins immobiliers des villes et de leurs habitants.
A ce titre, la SCPI Allianz DiversCity pourra acquérir, des actifs résidentiels et notamment des résidences gérées, des commerces, de l''immobilier de logistique urbaine ou de dernier kilomètre, des locaux d'activité, des murs d'hôtels, de l'immobilier d'éducation, des établissements de santé… cette liste n'étant pas limitative

La Société pourra également investir ses capitaux pour procéder à l'acquisition, en nue-propriété, d'un patrimoine affecté principalement à la location dans le logement social et intermédiaire. Ces acquisitions pourront porter sur des immeubles construits ou à construire en état futur d'achèvement (VEFA) et être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier (ci-après « CMF »).

- Localisation : les immeubles seront localisés principalement à Paris, en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales, mais aussi dans des villes secondaires présentant selon la Société de gestion de réelles opportunités d'investissement sous réserve de vérification de la solidité de chaque marché locatif concerné. Les immeubles pourront aussi être localisés dans les grandes métropoles et villes secondaires de l'Union Européenne sous réserve du respect du critère précédemment énoncé.

- Rendement immobilier : les investissements porteront majoritairement sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion En fonction de l'environnement du marché et des opportunités des classes d'actifs précédemment énoncées, la Société pourra également procéder pour partie à des acquisitions en état futur d'achèvement (VEFA) productifs de revenus potentiels à compter de leur mise en location.

- Volume des acquisitions : la constitution d'un patrimoine diversifié entraînera la Société à investir sur des montants unitaires variables pour autant qu'un investissement ne représente pas plus de 10% de l'actif total. Toutefois des investissements d'un montant plus significatifs pourront être réalisés s'ils représentent des opportunités en termes de valorisation.

- Dispersion du risque locatif : aucun loyer unitaire ne devra dépasser, lorsque la Société aura atteint son capital statutaire, le seuil de 10% du total des recettes locatives.

Pour les besoins de l'objectif de gestion précité, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le règlement général de l'AMF, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles et notamment à des travaux de construction, de rénovation, d'entretien, de réhabilitation, d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction ou de mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier 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.

La Société peut également acquérir et détenir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de SCPI ou des parts ou actions d'organismes de placement immobilier, d'OPPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent.

La Société peut faire l'acquisition des droits réels portant sur ces biens listés à l'article R.214-155-1 du CMF.

Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement :

Consciente des enjeux liés au développement durable, la Société de gestion a mis en place depuis une dizaine d'années une politique de certification environnementale des immeubles, déployant des actions ponctuelles d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
L'approche systématique de la Société de gestion sur le volet environnemental est aujourd'hui complétée par l'intégration des composantes sociales et de gouvernance, dans une démarche de création de valeur extra financière et de pérennisation de la valeur des actifs : valorisation du patrimoine, lutte contre l'obsolescence des immeubles, amélioration du confort de l'occupant, transparence des pratiques, implications des parties prenantes …

Pour déployer cette approche globale, la Société de gestion a procédé en 2022 à une refonte de son organisation en créant (i) une direction de la Stratégie et de la RSE qui supervise et pilote l'ensemble des travaux liés au développement durable au niveau de la Société de gestion et des fonds, et (ii) une direction de l'Asset management, garante de l'application de ces démarches à l'échelle des immeubles, en collaboration avec les équipes de Gestion.

Règlement disclosure

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel de ses dispositions depuis le 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la Société de gestion et des produits qu'elle gère.

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la Société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable, mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales *E et/ ou S.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement

Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement des produits financiers :

A ce stade, la Société de gestion ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité car elle n'a pas encore développé de méthodologie d'évaluations des impacts de ses décisions d'investissements immobiliers sur les facteurs de durabilité externes.

Politique d'investissement financier :

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la Société seront investies en actifs liquides c'est-à-dire :

- des dépôts à terme et des dépôts à vue,
- des instruments financiers à caractère liquides.

En outre, la Société peut consentir sur des actifs des garanties nécessaires à la conclusion de contrats relevant de son activité et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social.

Politique de recours au financement bancaire

La Société peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'assemblée générale du 11 mars 2021.

Ainsi, la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts au nom et pour le compte de la Société, dans la limite d'un montant maximum de 20% de la valeur de réalisation de la Société.

Cette autorisation est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale.

3. PROCEDURE DE MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT OU SA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-223 du règlement général de l'AMF, toute modification de la politique d'investissement initiale doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la Société de gestion.

4. CAPITAL

Capital initial

Le capital initial de la SCPI Allianz DiversCity s'élève à 760.000 € et se divise en 4.750 parts d'une valeur nominale unitaire de 160 €. Il a été souscrit le 17 mars 2021 par les associés fondateurs, lesquels ont en autre versé une prime d'émission de 20,80 € par part.

Conformément à l'article L.214-86 du CMF, ces parts, détenus par les associés fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Capital social effectif

Au 31 décembre 2025, le capital social est fixé à 44 852 960 euros. Il est divisé en 280 331 parts sociales de 160 euros chacune.

Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du CMF, le montant du capital social minimum est de 760.000 euros.

Capital social maximum

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.
Il est fixé à un montant de 150.000.000€, divisé en 937 500 parts d'une valeur nominale de 160€.
Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

VARIABILITE DU CAPITAL

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 semestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Le montant du capital social est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra créer des parts nouvelles si :

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de 3 mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs. En l'absence de fonds de remboursement, le capital de la Société ne pourra diminuer du fait des retraits que s'il existe en contrepartie des demandes de souscription correspondantes.

Au cours d'un même exercice, l'exercice du droit au retrait ne peut avoir pour conséquence, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, de réduire le capital de la Société en dessous du plus élevé des trois 3 seuils suivants :

- 10% du capital maximum statutaire ;
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
- 760.000 euros conformément à l'obligation légale de capital social minimum actuel d'une SCPI.

Pour faire face aux demandes de retrait de part, la Société pourra constituer, si elle estime cela nécessaire, un fonds de remboursement.
En cas de blocage des retraits et conformément aux statuts, la Société de gestion peut décider de suspendre les effets de la variabilité du capital et mettre en place un marché secondaire par confrontation dans les conditions décrites au Chapitre II – « Modalités de sortie ».

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

Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 II du Code monétaire et financier, qui impose notamment qu'une assemblée générale extraordinaire soit convoquée par la Société de gestion lorsque des demandes inscrites sur le registre des retraits et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'auraient pas été satisfaites dans un délai de 12 mois.

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 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, courriel), pour mettre en place, en substitution, le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Cette prise de décision entraine :

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

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de 4 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 CMF.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après 8 périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales de l'article L.214-94 du CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraine :

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

Il est ici rappelé que les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et 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, en même temps, d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

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

5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du CMF, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie en justice. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

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

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

6. FACTEURS DE RISQUES

Les parts de la Société sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée recommandée du placement est d'au moins 10 ans. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la Société dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à ce placement.

Avant d'investir dans la Société, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits suivants :

- Risques en capital : le capital investi dans la Société ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.

- Risques liés à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la Société sur la durée du placement.

- Risques liés au marché immobilier : le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la Société. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la Société et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. Par ailleurs, les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires. Les revenus ne sont pas garantis.

- Risques de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme 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 Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la société de gestion a la faculté de suspendre, sous 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 Société.

- Risques liés au financement à crédit : l'utilisation du crédit peut amplifier la performance de l'investissement à la hausse comme à la baisse, notamment du fait de l'absence de garantie sur le

capital investi en Société. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente, celle-ci pourrait entraîner une perte de capital.

7. PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SOCIETE

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation externe au sens de l'article L.214-24-15 du CMF et de l'article 421-28 du règlement général de l'AMF.

Cette valeur est déterminée par référence à une expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation de la Société au sens de l'article 422-234 du règlement général de l'AMF. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la Société est réalisée par l'expert externe en évaluation désigné, après accord de l'AMF, par l'assemblée générale pour 5 ans. L'ensemble du patrimoine locatif de la Société fait l'objet d'une expertise au moins tous les 5 ans. Elle est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

La Société de gestion s'engage à ce que l'expert indépendant nommé respecte les exigences des articles L.214-24-16 du CMF et de l'article 421-31 du règlement général de l'AMF.

La Société de gestion valide ensuite ou non la valeur d'expertise retenue pour chacun des immeubles.

L'évaluation des actifs immobiliers impacte la valeur de réalisation de la Société déterminée au 31 décembre : la valeur de réalisation de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

8. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

La Société acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214156 du CMF.

Toute acquisition sera réalisée après la réalisation d'un audit technique, locatif et juridique effectué par la Société de gestion avec, si cela nécessaire, le concours de conseils externes (notaires, avocats, bureaux d'études, architectes et tout professionnel compétent).

Après acquisition de l'actif, la Société devient éventuellement bailleur et supporte donc la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des différents tiers dont notamment les locataires, les syndicats de copropriété le cas échéant, les collectivités territoriales et les administrations compétentes, notamment fiscales.

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugées conformément à la loi française.

En cas de contestation, les associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la Société.

CHAPITRE 1 : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1.1 MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Il doit être remis à tout souscripteur, préalablement à toute souscription, un dossier complet dématérialisé comprenant :

- les statuts de la Société,
- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'AMF accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- Document d'informations clés en vigueur,
- le rapport annuel du dernier exercice social,
- un bulletin semestriel d'information en vigueur,
- un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur et les pièces complémentaires précisées sur le bulletin de souscription. Ce bulletin de souscription énonce les diverses modalités de la souscription notamment le prix de souscription des parts et leur date d'entrée en jouissance.

Toute souscription non constatée par un bulletin de souscription totalement rempli et signé par le ou les souscripteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts et sans frais.

Un exemplaire papier des documents listés ci-dessus est remis gratuitement à tout souscripteur qui en ferait la demande.

MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION

Les parts doivent être entièrement libérées à la souscription. Le versement du montant de la souscription doit être réalisé en numéraire. Ce montant équivaut au prix de souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

1.2 PARTS SOCIALES

VALEUR NOMINALE

Le capital social est divisé en parts sociales émises en représentation des apports des associés, conformément aux statuts de la Société. La valeur nominale des parts de la Société est fixée à 160 euros.

PRIME D'EMISSION

La prime d'émission d'un montant de 40 euros est destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux,les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits des associés résultent exclusivement de leur inscription sur les registres de la Société. Les parts sociales sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les parts sociales pourront être représentées par des certificats représentatifs de parts sociales valant attestation de propriété, établis au nom des associés.

1.3 - SOUSCRIPTION

MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale et de la prime d'émission incluant la commission de souscription.

A la date de la délivrance du visa de l'AMF le 23/04/2021, le prix de souscription de 200 euros se décompose ainsi :

- valeur nominale de la part sociale : 160 euros
- prime d'émission : 40 euros, dont une commission de souscription de 16 euros HT (19,20 euros TTC selon le taux de TVA en vigueur).

La commission de souscription, au plus égale à 8% HT (9.6% TTC) du prix de souscription, est acquise à la Société de gestion pour couvrir les frais de recherche de capitaux, comme indiqué au Chapitre 3 ciaprès. Les statuts donnent à la Société tous pouvoir pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles. La commission de souscription n'est pas appliquée aux associés fondateurs.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du CMF, les dirigeants de la Société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année, dans un état annexe au rapport de gestion, les valeurs suivantes :

- la valeur comptable,
- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part,
- la valeur de reconstitution : la valeur de reconstitution de la société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Allianz DiversCity au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

- la valeur de réalisation s'élève à 175,18 €
- la valeur de reconstitution s'élève à 201,05 €

Ce prix de souscription s'inscrit dans la fourchette légale de la valeur de reconstitution plus ou moins 10 % et présente par rapport à cette valeur un écart de 0,53%.

La valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription figurant sur chaque bulletin de souscription.

1.4 – MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Lors de la première souscription, il ne peut être reçu de la part de tout nouvel associé que des souscriptions portant sur un nombre égal ou supérieur à 10 parts. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

1.5 - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la Société de gestion, à Paris La Défense – 1 cours Michelet– CS30051 – S 1500, ainsi qu'aux sièges, succursales et agences en France des établissements d'Allianz Banque et du groupe Allianz ainsi que dans tout établissement habilité par la Société de gestion dans le respect de la réglementation en vigueur.

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé, des pièces complémentaires visées au bulletin de souscription et de la disponibilité des fonds correspondant au montant de la souscription au bénéfice de la Société. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La Société de gestion ne pourra être tenue responsable d'un retard ou de la non-réception d'un bulletin de souscription transmis par un investisseur.

1.6 – JOUISSANCE DES PARTS

Entrée en jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du cinquième mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée.

Les souscripteurs de la Société sont informés que pendant la phase de constitution du patrimoine de la Société, les revenus potentiels de la Société seront moins importants qu'en rythme de croisière notamment du fait qu'une partie du patrimoine sera acquis en VEFA.

1.7 – AGREMENT

Les souscriptions unitaires d'un montant supérieur à 2.000.000 euros effectuées par un même souscripteur, devront être soumises à l'agrément de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de 2 mois à compter de la réception par la Société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de gestion ou la Société.

1.8 – CONFLITS D'INTERÊTS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES ASSOCIES ASSURE PAR LA SOCIETE DE GESTION

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

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

Aucun investisseur de la Société ne bénéficie d'un traitement préférentiel, sous réserve des précisions suivantes : une information détaillée dans le cadre de la directive 2009/138/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2009 sur l'accès aux activités de l'assurance et de la réassurance et leur exercice (dite « Solvabilité II ») et du règlement (UE) n°1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (dit « PRIIPs ») peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associés à la Société afin de leur permettre de satisfaire leurs obligations prudentielles.

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

CHAPITRE 2 – MODALITES DE SORTIE

Trois possibilités de sortie sont offertes aux associés qui souhaitent se séparer de tout ou partie de leurs parts :

- demander le remboursement des parts par le biais d'un ordre de retrait adressé à la Société de gestion. Le retrait n'est 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 Société déciderait de le créer et de la doter,
- vendre les parts sur le marché secondaire, en les cédants par confrontation des ordres d'achat avec les ordres de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de gestion,
- vendre les parts de gré à gré, sans intervention de la Société de gestion, en cherchant eux-mêmes un acquéreur ; la vente s'opère alors directement entre les intéressés à des conditions librement débattues entre eux.

Les associés disposent donc, en dehors de la possibilité de vendre leurs parts de gré à gré, de deux autres options. Celles-ci sont distinctes et ne peuvent se cumuler.

En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire à la fois l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Un associé constatant que sa demande de retrait n'est pas satisfaite, ses parts restant en attente de nouvelles souscriptions, peut annuler sa demande et passer un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire.

Un associé, constatant que son ordre de vente sur le marché secondaire figurant sur le registre tenu par la Société de gestion n'est pas exécuté, peut annuler cet ordre et de vente et adresser une demande de retrait à la Société de gestion.

La Société de gestion ne garantit ni le remboursement ni la revente des parts.

2.1 RETRAIT DES ASSOCIES

PRINCIPE DU RETRAIT

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, selon les modalités fixées ci-dessous et dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront jamais excéder un montant maximum mensuel égal à deux (2) % de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

Tout retrait s'opère par compensation avec des souscriptions sauf dans l'hypothèse où la Société 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 Société.

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

PRIX DE RETRAIT

La Société de gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes, soit 8%.

Prix de souscription	200€
Commission de souscription 8% HT	16€
Prix de retrait	184€

Si le retrait n'est pas compensé par des souscriptions, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci, diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

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

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

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

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre ou l'envoi recommandé électronique de notification.

DEMANDE DE RETRAIT NON COMPENSEE PAR DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

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

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

MONTANT DES RETRAITS

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital social de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours.

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 1er entré-1er sorti".

MODE DE TRANSMISSION DES DEMANDES DE RETRAIT

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet ou par courrier électronique.

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande,
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

REGISTRE DES DEMANDES DE RETRAIT

Les demandes de retraits sont, dès réception, inscrites sur un registre et satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre, 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.

MODALITES DE RETRAIT SUR LE FONDS DE REMBOURSEMENT

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

Il est précisé que les sommes allouées à ce fonds de remboursement proviendront du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels et que les liquidités affectées à celui-ci seront destinées au seul remboursement des associés. Ce fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins 3 mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par le prélèvement sur le fond existant ;
- l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de 15 jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de gestion sera accompagné d'un bulletin de réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de 15 jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-219 du règlement général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

DELAI DE REMBOURSEMENT DES PARTS

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande conforme et au moyen des formulaires prévus à cet effet.

DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES PARTS RETIREES CESSENT DE PARTICIPER AUX DISTRIBUTIONS DES REVENUS

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1er jour du trimestre civil au cours duquel l'annulation a eu lieu.

PUBLICATION DES RETRAITS

Le nombre et le montant des retraits sont indiqués sur les bulletins semestriels d'information publiés sur le site internet www.immovalor.fr.

BLOCAGE DES RETRAITS

DANS LES CONDITIONS PREVUES A L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de 12 mois, la Société de gestion, conformément à l'article L.214-93 du CMF, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les 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.

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

2.2 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Il est rappelé que la cession des parts de la Société peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

REGISTRE DES TRANSFERTS - PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION

Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la Société, un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations. Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé.

Dans ce second cas, elle n'est opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1690 du Code civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit à défaut d'autre acte. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société de gestion.

Pièces à envoyer à la Société de gestion

Pour permettre à la Société de gestion d'effectuer la cession des parts, doivent lui être adressés :

- le mandat de vente (cession par l'intermédiaire de la Société de gestion), ou
- l'acte de cession (vente de gré à gré) ainsi que le chèque correspondant aux frais forfaitaires de 100 euros HT soit 120 euros TTC (au taux de TVA de 20% actuellement en vigueur).

2.3 CESSIONS ET ACQUISITIONS DE GRE A GRE

CESSION DE GRE A GRE

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

Les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, sont constatées selon les formes habituelles.

CLAUSE D'AGREMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.214-97 du Code monétaire et financier et à l'article 14.2.1 des statuts de la Société :

- **la cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre :**

  Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

  La Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant, ou de la transmission des parts par le bénéficiaire.

- **la cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de gestion :**

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

  Dans les 2 mois qui suivent la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

  Faute pour la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

  Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'1 mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers agréé par la Société de gestion, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

  A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

  Si à l'expiration d'un délai d'1 mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice à la demande la Société, conformément à la loi.

  Conformément à l'article 1867 alinéa 2 du Code civil, si la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts à la condition que cette réalisation soit notifiée au moins 1 mois avant la vente aux associés et à la Société.

Etats-Unis : restriction à l'égard des « US PERSON » et obligations FATCA

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de la

Société) à des « U.S. Person » telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion. Par ailleurs, la société de gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l' « Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Ces nouvelles réglementations ont amené la société de gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de la Société émanant d'une U.S. Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Person, la société de gestion a la faculté de procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné. Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la société de gestion a la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

EFFET DE LA CESSION – DEBUT ET FIN DE LA PARTICIPATION AUX BENEFICES

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la Société. Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la Société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

En cas de cession, le cédant perd les résultats attachés aux parts cédées à compter du dernier jour du trimestre civil précédant l'inscription de la cession sur les registres de la société.

ABSENCE DE GARANTIE POUR LA REVENTE DES PARTS

Il est porté à l'attention des investisseurs, et des associés, qu'ils ne bénéficient d'aucune garantie de la Société de gestion quant à la revente des parts de la Société.

DROIT D'ENREGISTREMENT

Un droit d'enregistrement de 5% du prix de cession est actuellement exigible. Il est à la charge du cessionnaire qui se chargera de le payer directement au Trésor Public.

2.4 CESSIONS ET ACQUISITIONS DE PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE

REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE - MODALITES PRATIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Avant toute souscription, la Société de gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite

inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois au maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires et s'ils sont accompagnés des pièces complémentaires précisées sur l'ordre. Les ordres doivent notamment indiquer :

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

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

INFORMATIONS COMMMUNQUEES AU PUBLIC

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, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande. Ces informations sont accessibles sur le site www.immovalor.fr ou par demande par email à l'adresse : fgcasso@allianz.fr.

Le prix d'exécution de la période et les quantités de part échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site internet www.immovalor.fr.

MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

La Société de gestion adresse sans frais, les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation, lesdits documents étant également disponibles sur le site internet :
www.immovalor.fr.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de gestion ou à un intermédiaire, par lettre recommandée avec avis de réception. Le terme intermédiaire vise toute personne physique ou morale qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de la Société.

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

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

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

INSCRIPTION DES ORDRES DANS LE REGISTRE TENU PAR LA SOCIETE DE GESTION

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Avant toute inscription, la Société de gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat et de vente peuvent indiquer une durée de validité qui est de 12 mois maximum.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les ordres de vente doivent mentionner le prix d'acquisition qui servira de base au calcul de la plusvalue éventuelle.

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

L'acquéreur doit exprimer son prix maximum offert, hors droits d'enregistrement, étant entendu que le vendeur recevra le prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable. La somme nette revenant au vendeur, soit « le prix net vendeur » constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession stipulé au Chapitre 3 « Frais – Rémunération de la Société de gestion » ci-après est de 5% HT (soit 6% TTC actuellement) calculé sur le prix maximum offert par l'acquéreur. Le montant total à régler par l'acquéreur est égale à la somme du prix maximum offert auxquelles d'ajoute la commission de cession.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé ainsi que le nombre de parts à vendre hors commission de cession et hors droit d'enregistrement qui restent à la charge de l'acquéreur.

Pour participer à la confrontation, les ordres devront être reçus et horodatés au plus tard la veille du jour de confrontation à 12 heures. 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.

MODIFICATION D'UN ORDRE

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler à tout moment son ordre de vente ou d'achat.

Toute modification ou annulation d'ordre doit parvenir à la Société de gestion au plus tard la veille du jour de confrontation à 12 heures.

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.

COUVERTURE DES ORDRES

La Société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique au nom de la Société. Ce compte ne porte pas d'intérêt.
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

EXECUTION DES ORDRES

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

Le dernier jour ouvré de chaque mois à 10 heures, la Société de gestion procède à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet d'ordres.

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

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, ainsi que le nombre de parts échangées est rendu public le jour même de son établissement et peut être obtenu sur le site www.immovalor.fr ou par demande par courriel à l'adresse suivante : fgcasso@allianz.fr

En cas de modification de la périodicité, qui ne peut être motivée que par des contraintes de marché, la Société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres et des intermédiaires ainsi que du public. Cette information est diffusée, 6 jours au moins avant sa date d'effet, soit à la faveur du bulletin semestriel d'information si possible, soit par lettre circulaire et sur le site internet de la Société de gestion : www.immovalor.fr.

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

La Société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés, les transactions ainsi effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la Société et aux tiers, le transfert de propriété qui en résulte.

DELAIS DE VERSEMENT DES FONDS

La Société de gestion adressera au vendeur les fonds lui revenant dans les meilleurs délais. Il est précisé que le délai usuel de reversement des fonds se situe entre 10 et 20 jours calendaires et que, sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à 1 mois. Le montant de la

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

BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois, représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe, sans délai, l'AMF.

Dans les 2 mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du CMF.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres 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.

Annulation des ordres inscrits sur le registre

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

CHAPITRE 3 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET FRAIS

3.1- REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la Société de gestion perçoit une commission de souscription maximum de 8% HT soit 9.6% TTC du produit de chaque souscription, primes d'émission incluses (au taux de TVA de 20% en vigueur).

Cette commission de souscription couvre exclusivement les frais de recherche de capitaux.
La Société de gestion se réserve le droit de ne pas prélever et / ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

COMMISSION DE GESTION

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, l'administration de la Société, la Société de gestion perçoit une commission de gestion de 8% HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la Société et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement (notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L.214-115 du CMF) (soit 9,6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur).

La commission de gestion couvre les frais administratifs et de gérance ayant trait à la gestion des biens sociaux, tels que les frais de personnel, de gestion de patrimoine (perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres...), de répartition des résultats, ainsi que la gestion de la Société telle que précisée dans les statuts (frais de siège social, …).

Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- les honoraires de commercialisateur, frais et études relatifs à la cession du patrimoine immobilier, y compris en cas de non-aboutissement de la cession,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes,
- les honoraires d'expertise comptable,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation, la rémunération et les frais du dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- les frais de contentieux et de procédure et plus généralement de conseil juridique et fiscal relatif à la gestion du patrimoine,
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine, les frais d'entretien des immeubles y compris les honoraires de maintenance,
- les impôts, taxes diverses et redevances,
- les travaux rénovation, de mise en conformité, d'amélioration et de remplacement, y compris honoraires d'architectes, de bureaux d'études et d'assurances spécifiques,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles d'exploitation du patrimoine,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- les frais de recherche ou de renouvellement des locataires incluant les honoraires de commercialisateurs et prestations marketing,
- les cotisations ou adhésions aux organismes de tutelle et associations professionnelles des SCPI,
- les honoraires de certification et de labélisation des immeubles et/ou de la Société le cas échéant, y compris les honoraires des prestataires externes impliqués et les frais liés aux systèmes d'information,
- honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions des acquisitions ou de travaux sur le patrimoine,
- frais liés aux systèmes d'information de gestion technique et environnementale des immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

COMMISSION DE LA CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la Société de gestion une rémunération fixée à 2% HT (soit 2,40% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) maximum du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la Société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- suivi de constitution des data rooms,
- s'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- suivi des négociations et des actes de ventes.

Ces rémunérations sont facturées par la Société de gestion à la Société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

COMMISSION DE CESSION DES PARTS SOCIALES

Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de gestion. Cette commission est fixée à 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 100 euros HT (soit 120 euros TTC au taux de TVA de 20 % en vigueur) est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.

CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

4.1 - REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés se réunissent au moins 1 fois par an en assemblée générale ordinaire dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes conformément à l'article L.214-103 du CMF.

Les assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de 3 ans sans souscription.

Convocation

Les associés sont convoqués en assemblée générale par la Société de gestion. A défaut, ils peuvent être également convoqués par :

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

Les convocations aux assemblées générales sont faites par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires 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. Ils devront informer la Société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant au plus tard 20 jours avant la date de cette assemblée.

Ils peuvent à tout moment demander à la Société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes de l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de gestion, du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance,
- les textes des projets de résolutions.

Délibérations, vote et décisions

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire, à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

L'assemblée générale appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés, même en cas de démembrement, ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne. Les associés ayant le droit de vote peuvent voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi par les associés. Le vote par correspondance et le vote électronique sont autorisés.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci 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 résolutions présentés ou agrées par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

En cas de démembrement, l'usufruitier comme le nu-propriétaire seront destinataires des communications de la Société notamment s'agissant des convocations aux assemblées. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire pour les assemblées générales extraordinaires.

Aucun quorum n'est requis pour les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance ou par voie électronique, à l'exception de la désignation des membres du conseil de surveillance où seules sont prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance ou par voie électronique.

Ordre du jour – inscription de résolution

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

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

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros, -
  1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,5% pour le surplus du capital.

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

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

Consultation écrite

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 20 jours à compter 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 valable, réunir les conditions de quorum et majorité définies pour les assemblées générales.

4.2 - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article L.214-110 du CMF fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Sauf cas exceptionnel, la Société de gestion entend procéder à une répartition trimestrielle d'acomptes sur dividendes potentiels, payables au plus tard 45 jours après le dernier jour du trimestre civil.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, dans les limites fixées par le code monétaire et financier et par les statuts.

4.3 - PROVISION POUR GROS TRAVAUX

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

Conformément au règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée selon la méthode suivante : établissement par la Société de gestion d'un planning quinquennal de travaux d'entretien pour chacun des immeubles de la Société selon les règles définies par le Plan comptable 2016.

4.4 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenante entre la Société et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale annuelle des associés. Il en est ainsi, notamment, des conditions de la rémunération de la Société de gestion.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de gestion ou de tout associé de cette dernière.

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de gestion ou à l'un des membres du conseil de surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par l'expert immobilier de la Société à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'article L.214-91 du CMF, ne soit mise en œuvre.

4.5 REGIME FISCAL DES ASSOCIES

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document 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 Société sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code général des impôts prévoyant l'imposition des revenus et des plus-values au niveau des associés, selon le régime fiscal qui leur est propre, et non au niveau de la Société elle-même.

La Société de gestion détermine chaque année pour chaque associé, le montant des revenus imposables de chaque catégorie, ainsi que, le cas échéant, le montant du déficit déductible des revenus fonciers. Elle adresse à chaque associé un relevé individuel détaillé.

4.5.1 REVENUS

Personnes physiques

Généralités

L'associé personne physique est imposé sur quote-part du résultat généré par la Société, et non pas sur les revenus qui lui sont effectivement distribués.

La quote-part de résultat revenant à l'associé personne physique est calculé sur le résultat brut de la Société avant prise en compte des frais d'exploitation et dotations comptables aux comptes d'amortissement et de provision et ce au prorata des droits de l'associé dans la Société.

Revenu foncier

Ce revenu provient principalement des loyers et à ce titre, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière conformément à l'article 31 du Code général des impôts.

Il existe un régime d'imposition simplifié dit "microfoncier" qui s'applique de plein droit à l'associé personne physique si son revenu brut foncier total n'excède pas 15.000 euros au titre de l'année d'imposition, et s'il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et les immeubles ne bénéficient pas d'un régime fiscal particulier (Périssol, Besson, Robien, Borloo, monuments historiques, Scellier ZRR, Scellier intermédiaire etc.), autre que le Scellier ou le Malraux. Le revenu net imposable est alors déterminé par l'administration fiscale en appliquant au revenu brut déclaré par le contribuable un abattement de 30%.

Revenu financier

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et par la trésorerie permanente de la Société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, reports à nouveau).

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers sont en principe soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (PFU) et n'ouvrent pas droit à déduction de la CSG. Le taux global du PFU est de 30%, incluant l'impôt sur le revenu au taux de 12,8% ainsi que les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

L'associé personne physique a toutefois la possibilité d'opter pour l'imposition de ses revenus de capitaux mobiliers au barème progressif de l'impôt sur le revenu (auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%). Cette option permet de bénéficier d'un droit à déduction de la CSG.

Pour rappel, en optant pour le barème progressif, les revenus de capitaux mobiliers demeurent par principe soumis à un prélèvement forfaitaire non-libératoire de 12,8% lors de leur distribution. Le montant de ce prélèvement doit être indiqué en case 2 CK du formulaire n°2042.

Cependant, les personnes physiques dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50.000 € (pour les célibataires, divorcés ou veuf) ou à 75.000 € (pour les couples soumis à une imposition commune), peuvent demander à l'entité distributrice (la Société au cas présent), à être dispensées de ce prélèvement.

Personnes morales

Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés ou dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux doivent intégrer dans leur résultat fiscal annuel leur quote-part du résultat fiscal de la Société tel que calculé par la Société de gestion. En revanche, les distributions effectives de la Société aux associés ne constituent pas des opérations imposables. Les distributions perçues au cours de l'exercice doivent donc être déduites du résultat fiscal annuel de l'associé personne morale.

4.5.2. PLUS-VALUES

Personnes physiques

Plus-values de cession de parts de la Société -
pour le calcul de l'impôt :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
- 4% au terme des vingt deuxièmes années de détention.
- **pour le calcul du montant des prélèvements sociaux** :
- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième, - 1,6 % pour la vingt-deuxième année de détention, - 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50.000 euros a été instituée depuis le 1er janvier 2013 ; elle est due selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

Montant de la plus-value immobilière	Montant de la taxe
Entre 50 001 € et 60 000 €	2 % x PV - (60 000 - PV) x 1/20
Entre 60 001 € et 100 000 €	2% x PV
Entre 100 001 € et 110 000 €	3% x PV - (110 000 - PV) x 1/10
Entre 110 001 € et 150 000 €	3% x PV
Entre 150 001 € et 160 000 €	4% x PV - (160 000 - PV) x 15/100
Entre 160 001 € et 200 000 €	4% x PV
Entre 200 001 € et 210 000 €	5% x PV - (210 000 - PV) x 20/100
Entre 210 001 € et 250 000 €	5% x PV
Entre 250 001 € et 260 000 €	6% x PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6% x PV

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts détenues depuis plus de 30 ans sont donc totalement exonérées.

Le paiement de l'impôt correspondant est effectué directement lors de l'enregistrement de l'acte de cession par la Société de gestion selon les indications fournies par le cédant et est prélevé sur le prix de cession.

Plus-value de cession des immeubles détenus par la Société

En cas de vente des immeubles sociaux ou de liquidation de la société, l'associé personne physique est imposé sur la quote-part de la plus-value immobilière correspondant à sa participation dans le capital de la Société.

La plus-value est imposée au même taux que celui détaillé ci-dessus pour les plus-values de cession de parts.

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 (i) 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 (ii) 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 calculée selon le même abattement détaillé ci-dessus pour les plus-values de cession de parts. Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles détenus depuis plus de 30 ans sont donc totalement exonérées. Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15.000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération hormis pour les SCPI qui sont exclues de ce dispositif.

La surtaxe relative aux plus-values supérieures à 50 000 euros est également applicable aux cessions d'immeubles, dans les mêmes conditions que celles décrites ci-dessus pour les plus-values de cession de parts. Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50.000 euros a été instituée depuis le 1er janvier 2013 ; elle est due selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

En cas de cession des immeubles, pour la quote-part de plus-value sociale correspondant aux droits détenus par des personnes physiques, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt pour compte du vendeur sont effectués par le notaire rédacteur de l'acte. C'est le prix de vente net qui est versé aux associés.

Au cas présent, compte tenu de la durée de la Société, il n'est pas à exclure que la Société ait à s'acquitter de la taxation des plus-values dégagées lors de la liquidation de la Société, en ne bénéficiant pas de la totalité des abattements susvisés.

Cas particulier de moins-values

En l'état actuel de la législation, il n'est pas possible d'imputer une moins-value immobilière sur une plus-value de même nature ou sur le revenu global. Par conséquent, une telle moins-value n'est pas non plus reportable sur les plus-values de même nature réalisées au cours des années suivantes.

Personnes morales

Le régime des plus-values à court terme est applicable aux plus-values sur parts/immeubles imposées au niveau des associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, et ce quelle que soit la durée de détention des parts ou des immeubles.

S'agissant des personnes morales soumises aux règles des bénéfices industriels et commerciaux, les plus-values sur parts/immeubles seront imposables selon le régime fiscal propre à ces associés, notamment en fonction du lien entre les parts de la SCPI et l'activité de ces associés.

4.5.2 PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus financiers proprement dits, ainsi que les plus-values sur cession générées au moment de la liquidation de la Société, supporteront, la contribution sociale généralisée (CSG) calculée, à l'heure actuelle, au taux de 9,2% sur le montant net du revenu, la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) de 0,5% ainsi que le prélèvement de solidarité de 7,5%, soit un total de 17,2%.

4.6 MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de divers supports notamment par le biais des rapports annuels et des bulletins semestriels. 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 document d'information clé, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin semestriel sont remis au souscripteur.

RAPPORT ANNUEL

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social d'une SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Ce rapport annuel est établi par la Société de gestion.

LES BULLETINS SEMESTRIELS D'INFORMATION

Dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre, est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, semestre par semestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

Le Document d'informations clés (DIC) est établi conformément au règlement PRIIPs et présente les informations essentielles sur le produit, sa nature et ses caractéristiques principales. Ce n'est pas un

document publicitaire. Il doit être remis avant tout souscription. Son objectif est d'aider à comprendre en quoi consiste le produit et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels. Il sert aussi à aider le souscripteur pour lui permettre de comparer ce produit à d'autres produits.

CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

5.1 LA SOCIETE

DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DUREE

- **Dénomination sociale** : Allianz DiversCity
- **Nationalité** : Française
- **Siège social :** Tour Allianz One - 1 Cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
- **Forme juridique :** la Société est une Société Civile de Placement Immobilier autorisée à offrir au public des titres financiers. Elle est régie par les articles 1832 et suivant du Code civil, les articles L.214-86 et suivants du CMF, les dispositions du règlement général de l'AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
- **Statuts :** les statuts de la Société sont déposés au siège social.
- **Registre du commerce et des sociétés de Nanterre :** n° 897 625 596
- **Durée :** 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation prévus aux présents statuts.
- **Objet social** : la Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
  Pour les besoins de cette gestion et dans la limite des règles fixées par le CMF et le règlement général de l'AMF, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles et notamment à des travaux de construction, de rénovation, d'entretien, de réhabilitation, d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction ou de mise aux normes environnementales ou énergétiques.
  Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier 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. L'acquisition et la détention de parts de SCPI ou des parts ou actions d'organisme de placement immobilier.

  Pour les besoins de cette gestion et dans la limite des règles fixées par le CMF et le règlement général de l'AMF, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles et notamment à des travaux de construction, de rénovation, d'entretien, de réhabilitation, d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction ou de mise aux normes environnementales ou énergétiques.

  Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

  Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier 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. Elle peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur des actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social.

Elle peut faire l'acquisition des droits réels portant sur ces biens listés à l'article R.214-155-1 du CMF**.**

- **Exercice social :** du 1er janvier au 31 décembre.

CAPITAL INITIAL, CAPITAL STATUTAIRE ET CAPITAL EFFECTIF :

- **Capital initial : 760.000 €**
- **Capital maximum statutaire : 150.000.000 €**
- **Capital social effectif au 31/12/2025 : 44 852 960 €**

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

Le conseil de surveillance de la Société est composé 3 associés au moins et de 9 au plus. Il est chargé d'assister la Société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société. En outre, il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire par mandat impératif pour une durée de 3 exercices. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Dans le but d'élargir le conseil de surveillance par l'entrée de nouveaux associés investisseurs privés, la Société de gestion sollicite les candidatures individuelles, afin que le conseil de surveillance représente au mieux les porteurs de parts.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale mixte du 24 juin 2025 pour une durée de trois exercices.

Membres du conseil de surveillance :

- Christian Bouthié : Président
- Allianz Vie, représentée par Guillaume Collet,
- Jean-Luc Bronsart,
- Hervé Hiard,
- Jean-Pierre Barbelin,
- Olivier Giorgetta,
- Aurélien Rol.

5.2 ADMINISTRATION – DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société est administrée par la Société de gestion, Allianz Immovalor, désignée statutairement.

- **Dénomination :** Allianz Immovalor
- **Siège social :** Tour Allianz One - 1 Cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense
- **Nationalité :** Française
- **Forme juridique :** société anonyme au capital social de 553.026 euros

- **Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre :** n° 328 398 706
- **Numéro d'agrément délivré par l'AMF :** agrément n° GP-07000035 en date du 26 juin 2007
- **Objet social :** la société exerce à titre principal une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Elle peut également exercer : l'administration commerciale, juridique, financière des biens de sociétés d'investissements immobiliers, l'exercice des fonctions de gérant de sociétés, en particulier de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier, l'administration, la gérance d'immeubles, le démarchage financier, et toutes opérations se rattachant directement ou indirectement aux activités ci-dessus et susceptibles d'en faciliter la réalisation.

  A ce titre, elle pourra détenir des participations dans des sociétés ou des entreprises et dans les conditions fixées à l'article 317-8 du règlement général de l'AMF.

Administration :
- Président du Conseil d'administration : Monsieur Etienne PELCE
- Directeur Général : Monsieur Christian CUTAYA

Administrateurs :
- Allianz Banque, représentée par Monsieur Bruno DAMOUR,
- Monsieur Nicolas BOULET
- Monsieur Pascal THEBE.

Commissaires aux comptes :

- La société PricewaterhouseCoopers AUDIT, 63 avenue de Villiers – 92208 - NEUILLY SUR SEINE

5.3 COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes, ci-après nommés, a été désigné pour une période de 6 ans par l'assemblée générale constitutive en date du 11 mars 2021 après avoir été acceptée par l'AMF.

Commissaire titulaire : La société PricewaterhouseCoopers AUDIT, 63 avenue de Villiers – 92208 - NEUILLY SUR SEINE

Les mandats prendront fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

5.4 DEPOSITAIRE

La société CACEIS Bank, - 89-91 rue Gabriel Péri, a été désignée par la société de gestion et sa nomination ratifiée par l'assemblée générale constitutive en date du 11 mars 2021.

5.5 EXPERT IMMOBILIER

La société Cushman & Wakefield dont le siège social est 77 Esplanade du Général de Gaulle 92 081 Paris La Défense Cedex, a été nommée en qualité d'expert immobilier, pour une période de 5 ans par l'assemblée générale constitutive en date du 11 mars 2021 après avoir été acceptée par l'AMF.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

5.6 PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Christian Cutaya
Directeur Général d'Allianz Immovalor

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 n° 25-01 en date du 31 janvier 2025.

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.