La SCPI Attraits Pierre
FranceSCPI.com

NOTE D'INFORMATION

Attraits Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan REIM

ATTRAITS PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe faisant offre au public
136 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre
928 327 204 RCS Nanterre

NOTE D'INFORMATION

mise à disposition du public
17 juin 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION 6
1 - AVERTISSEMENT 6
2 - CAPITAL 7
2.1 - Capital social initial – Associés fondateurs 7
2.2 - Capital social minimum 7
2.3 - Capital social maximum 7
3 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 7
4 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 8
5 - MODALITES D'EVOLUTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 12
6 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES 12
7 - PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS 12
8 - PROCEDURE D'EVALUATION DES ACTIFS 15
9 - PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 15

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 17
1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 17
2 - MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION 17
3 - PARTS SOCIALES 18
4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 18
5 - LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 19
6 - JOUISSANCE DES PARTS 19
7 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 19
8 - PRIX DE SOUSCRIPTION 20
9 - AGREMENT DES SOUSCRIPTEURS 21
10 - GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM 21
11 - INFORMATION SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT EQUITABLE DES ACTIONNAIRES 22
12 - RESTRICTIONS A L'EGARD DES « US.PERSON » 22

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE 24
1 - TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE 24
1.1 - Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres 24
1.2 - Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente 24
1.2.1 - Inscription des ordres 24
1.2.2 - Modification ou annulation des ordres 25
1.3 - Mode de transmission des ordres 25
1.3.1 - L'ordre est réceptionné par un distributeur 26
1.3.2 - L'ordre est réceptionné directement par la Société de Gestion 26
1.3.3 - Exécution des transactions et transfert de propriété 26
1.4 - Confrontation et fixation du prix d'exécution 27
1.4.1 - Détermination du prix d'exécution 27
1.4.2 - Périodicité du prix d'exécution 27
1.4.3 - Modification de la périodicité du prix d'exécution 28

1.4.4 - Publication du prix d'exécution 28
1.5 - Clause d'agrément 28
1.6 - Blocage du marché secondaire des parts 29
1.6.1 - Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois 29
1.6.2 - Suspension de l'inscription des ordres sur le registre 29
1.7 - Constitution d'un fonds de remboursement 29
2 - TRANSACTIONS SUR LE MARCHE DE GRE A GRE 29
2.1 - L'acquéreur est déjà associé 30
2.2 - L'acquéreur n'est pas associé 30
3 - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS 31
3.1 - Registre des transferts 31
3.2 - Pièces nécessaires à la SCPI 31
3.3 - Effet des mutations 31

CHAPITRE III - COMMISSIONS 32
1 - COMMISSION DE GESTION 32
2 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS 33
3 - COMMISSION DE CESSION DE PARTS 33
3.1 - Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré 33
3.2 - Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire 34
4 - COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS 34
4.1 - Commission d'acquisition d'actifs immobiliers 34
4.2 - Commission de cession d'actifs immobiliers 34
5 - COMMISSION DE SUIVI ET PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX 34
6 - REMUNERATIONS VERSEES DANS LE CADRE DES PRESTATIONS DELEGUEES A DES SOCIETES DU GROUPE GROUPAMA 35
7 - AUTRES REMUNERATIONS 35
8 - INFORMATION SUR LES FRAIS 35

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI 37
1 - REGIME DES ASSEMBLEES 37
1.1 - Convocation 37
1.2 - Modalités de convocation 37
1.3 - Information des associés 38
1.4 - Représentation 38
1.5 - Vote par correspondance et par voie électronique 38
1.6 - Quorum et scrutin 38
1.7 - Ordre du jour 39
2 - REPARTITION DES BENEFICES 39
3 - PROVISION POUR GROS ENTRETIENS 40
4 - CONVENTIONS PARTICULIERES 40
5 - DEMARCHAGE ET PUBLICITE 41
6 - REGIME FISCAL 41
6.1 - Fiscalité des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 41
6.1.1 - Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers 41

6.1.2 - Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers 42
6.1.3 - Imposition des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières 43
6.1.4 - Les plus-values sur cession d'immeubles 44
6.1.5 - Les plus-values sur cession de parts de la SCPI 44
6.1.6 - Cas particulier des moins-values 45
6.1.7 - Prélèvement à la source 45
6.1.8 - Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 € 45
6.1.9 - Impôt sur la Fortune Immobilière 46
6.2 - Fiscalité des personnes morales résidentes de France 46
6.2.1 - Les revenus 46
6.2.2 - Les plus-values 47
6.3 - Précisions concernant les revenus et plus-values de source étrangère 47
6.4 - Information fiscale des associés 47
7 - MODALITES D'INFORMATION 47
7.1 - Rapport annuel 48
7.2 - Bulletins semestriels d'information 48

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI 49
1 - LA SCPI 49
2 - CONSEIL DE SURVEILLANCE 50
3 - AUTRES ACTEURS 51
3.1 - Administration : société de gestion nommée 51
3.2 - Missions déléguées 53
4 - COMMISSAIRE AUX COMPTES 53
5 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 54
6 - DEPOSITAIRE 54
7 - INFORMATION 54

INTRODUCTION

1 - AVERTISSEMENT

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de huit (8) ans.

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti.

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de tous types (actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs) situés dans les pays de l'Union européenne. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI est un véhicule d'investissement immobilier dédié auprès du grand public, pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »).

Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays et de leurs évolutions.

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

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

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

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers, du taux d'occupation des immeubles, des plus-values générées sur les cessions d'actifs, et plus généralement de tous les revenus issus du placement de votre épargne confiée ;

- du montant du capital que vous percevrez, lors de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution, à la hausse, comme à la baisse, du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;

- de la durée du placement.

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

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

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

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

2 - CAPITAL

ATTRAITS PIERRE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constitué le 10 mai 2024, sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital fixe (la « **SCPI** »).

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gestion de la SCPI a été confiée à la Société de Gestion de Portefeuille Groupama Gan REIM agréée par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 15 décembre 2014 sous le numéro GP-14000046 (la « **Société de Gestion** »). La Société de Gestion est désignée dans les statuts de la SCPI.

2.1 - Capital social initial – Associés fondateurs

Le capital initial de sept cent quatre-vingt-douze mille huit cents (792 800) euros, divisé en en trois mille neuf cent soixante-quatre (3 964) parts d'une valeur nominale de deux cents (200) euros a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 18 avril 2024, moyennant le prix de deux cent vingt-cinq (225) euros par part, prime d'émission comprise.

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.

2.2 - Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

2.3 - Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à vingt millions (20 000 000) euros.

Ce plafond peut être modifié par décisions prises par l'assemblée générale des associés.

3 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Le capital social initial de la SCPI s'élève à sept cent quatre-vingt-douze mille huit cents (792 800) euros, divisé en trois mille neuf cent soixante-quatre (3 964) parts. Ainsi à la constitution de la SCPI, les associés

fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de deux cents (200) euros par part. Ils ont également versé une prime d'émission réduite s'élevant à vingt-cinq (25) euros par part destinée notamment, à compenser les frais de constitution et de recherche du capital initial de la SCPI.

Les associés fondateurs sont les suivants :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Montant nominal de la souscription	Montant total de souscription (nominal et prime d'émission)
Eric GELPE	10	2 000 €	2 250 €
GAN FONCIER (SCI)	950	190 000 €	213 750 €
GAN FONCIER 2 (SCI)	950	190 000 €	213 750 €
Guillaume VALARCHER	15	3 000 €	3 375 €
Jean-François HOUDEAU	5	1 000 €	1 125 €
Luc BORDEREAU	50	10 000 €	11 250 €
Miguel GOMES	5	1 000 €	1 125 €
SCI 3 ROSSINI	950	190 000 €	213 750 €
SCI 9 MALESHERBES	950	190 000 €	213 750 €
Soufiane TENOURI	17	3 400 €	3 825 €
Valérie GENTHIAL	5	1 000 €	1 125 €
Victor PINTO	47	9 400 €	10 575 €
Vincent MOLAC	10	2 000 €	2 250 €
Total	**3 964**	**792 800 €**	**891 900 €**

Les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la date de délivrance du visa de la SCPI par l'AMF.

4 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La politique d'investissement de la SCPI ambitionne de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan sectoriel que géographique permettant d'assurer l'objectif de gestion : offrir un rendement potentiel régulier et valoriser le capital investi. Cet objectif de gestion s'inscrit dans un environnement long terme et n'est pas garanti.

La SCPI vise également à assurer un objectif extra-financier d'investissement socialement responsable, en cohérence avec le label ISR (Investissement Socialement Responsable), qu'elle a obtenu le 27 mai 2024 par l'organisme AFNOR.

Ainsi, dans le cadre de la gestion de la SCPI, la Société de Gestion cherchera à maintenir ou améliorer des caractéristiques extra financières portant sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

La démarche ISR a pour ambition l'amélioration continue de la note ESG des actifs immobiliers via la mise en place d'un plan d'amélioration à horizon de 3 ans à minima pour les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil définie par la Société de Gestion dans le cadre de l'établissement de la grille.

La labellisation ISR vise à formaliser la stratégie ISR et garantir une transparence et une qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

La prise en compte des objectifs extra-financiers recherchés implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement financier à court terme, mais qui assureront une pérennité du patrimoine immobilier sur le moyen et le long terme.

Ces objectifs de gestion ne sont pas garantis.

*

La SCPI investira dans des actifs immobiliers de tous types (actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs) étant précisé qu'aucun actif ne représentera plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI à partir de la quatrième année suivant sa constitution.

Les actifs immobiliers ciblés par la politique d'investissement de la SCPI se situeront dans les pays de l'Union européenne étant précisé que l'exposition à un pays autre que la France dont la devise :

- est l'euro sera limitée à 20% ;
- n'est pas l'euro sera limitée à 10% ;

de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI à partir de la quatrième année suivant sa constitution.

L'exposition à des actifs situés en France n'est pas limitée.

Il sera recherché des actifs présentant des profils de performance jugés pertinents par la Société de Gestion, notamment :

- immeubles capables de générer des revenus pérennes en raison de la qualité de leur profil locatif lié notamment à la durée longue des baux et à la solvabilité des locataires ;
- actifs cessibles de par leur qualité intrinsèque de conception, de construction et d'exploitation et par leur emplacement stratégique (localisation et desserte) ;
- actifs disposant, si possible, de labels environnementaux et de certifications garantissant leur adéquation avec les besoins des occupants et le respect d'exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique.

La SCPI procèdera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit en l'état générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit en l'état futur d'achèvement, construits exclusivement en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;

- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Approche extra financière

Pour l'intégralité de ces actifs, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs.

Ainsi, dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la SCPI.

Pour ce faire, la Société de Gestion a mis en place des grilles d'évaluation des actifs immobiliers en accord avec les exigences du label ISR.

Une note extra-financière par actif immobilier, comprise entre 0 et 100, découlera de ces grilles afin d'évaluer la performance des actifs immobiliers de la SCPI via des critères et des indicateurs associés aux trois thèmes suivants :

- **critères environnementaux** tels que la consommation énergétique (en KWhEF/m².an), les émissions de Gaz à Effet de Serre (en KgCO2eq/m²/an), la gestion de l'eau (en m^3/(m².an)), l'exposition aux risques climatiques et les actions de préservation de la biodiversité ;

- **critères sociaux** tels que la mobilité (proximité de lignes de transport en commun, espace vélo), la satisfaction des locataires, les services rendus aux habitants (lieux de sociabilités, espaces verts, espaces de restauration), la santé et le confort des occupants (contrôle de la température et de la ventilation) en portant une attention particulière aux personnes à mobilité réduite ; et

- **critères de gouvernance**, tels que la gestion de la chaîne d'approvisionnement (part de contrats de prestataires incluant des clauses ESG), la relation bailleur/preneur (mise en place d'annexes environnementales, de comités verts), la mise à disposition de livrets verts aux occupants, les certifications et obtentions de labels.

En fonction de la note ESG des actifs, deux approches peuvent ensuite être adoptées par la Société de Gestion :

- une démarche « *Best In Progress* », visant l'amélioration de la note ESG des actifs dont la note est inférieure à la note seuil fixée par la Société de Gestion ;

- une démarche « *Best in class* » visant à maintenir la note ESG des actifs dont la note est supérieure à la note seuil fixée par la Société de Gestion.

A cet effet, la Société de Gestion définit et met en place un plan d'action adapté pour chaque actif devant permettre à l'actif d'atteindre les objectifs suivants :

- maintien de sa note, si l'actif se situe au-delà de la note minimale ;

- augmentation de la note d'au moins 20 points ou atteinte de la note minimale, si l'actif se situe en-deçà de la note minimale.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de mesurer les progrès réalisés en matière de performance ESG au regard des objectifs fixés. Un compte rendu de ce suivi sera intégré au rapport ESG annuel élaboré par la Société de Gestion.

Le détail de l'approche extra financière figure dans la politique d'engagement et le code de transparence de la démarche ISR de la SCPI vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante, et sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.

A ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « **SFDR** »), mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

La SCPI n'a en revanche pas pour vocation à investir dans des actifs éligibles ou alignés au objectifs identifiés par le Règlement (UE) 2020/852 *sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables* (« **Règlement Taxonomie** »). Les investissements sous-jacents de la SCPI ne prennent ainsi pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au regard de ces objectifs identifiés par le Règlement Taxonomie.

Davantage de détails sur la manière dont les actifs immobiliers de la SCPI contribuent à ces caractéristiques environnementales et sociales sont fournis en Annexe.

*

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;

- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;

- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts) ;

- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en particulier des swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et/ou de taux ;

- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social ;

- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code Monétaire et Financier.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction, réalisés au cours d'un même exercice de douze (12) mois, représenteront au maximum 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location.

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

5 - MODALITES D'EVOLUTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du Règlement général de l'AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire. Les modifications de la politique d'investissement proposées à l'assemblée générale feront l'objet d'une information préalable du dépositaire et d'une demande de visa de l'AMF en cas de modification significative.

La stratégie d'investissement de la SCPI pourra principalement être modifiée, sur proposition de la Société de Gestion, en fonction de l'évolution liée aux marchés immobiliers et aux dispositions légales et règlementaires relatives aux investissements, la location, l'engagement de travaux et toutes activités exercées sur le patrimoine de la SCPI, de l'émergence de nouvelles possibilités d'investissement ou de toute autre évolution nécessitant la mise à jour de la stratégie.

6 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

7 - PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 8 (huit) ans.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti.

RISQUE DE MARCHE

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de tous types (actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs). La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

La valeur des parts de la SCPI est également fonction de la valeur des titres de sociétés immobilières non cotées dans lesquelles la SCPI peut être investies.

RISQUE LIE A LA GESTION DISCRETIONNAIRE

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

RISQUE DE LIQUIDITE

Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Les conditions de cession (délais, prix) sur le marché secondaire ou de gré à gré peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, et un associé ne pourra céder ses parts de la SCPI que s'il existe une contrepartie.

RISQUE LIE A L'EFFET DE LEVIER

L'attention des investisseurs est en outre attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Le montant total de la dette souscrite par la SCPI restera cependant en adéquation avec les capacités de remboursement de la SCPI, et sera déterminé par l'assemblée générale des associés.

RISQUE DE VARIATION DES REVENUS DISTRIBUES

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

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

- du montant du capital que vous percevrez, lors de la vente de vos parts. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la vente des parts ou du prix négocié en cas de cession de gré à gré ;

- de la durée du placement.

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

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

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

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

RISQUES DE CHANGE

Dans l'hypothèse d'investissements ou d'opérations libellés en devises étrangères et malgré une couverture éventuelle du risque de change, la SCPI pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux de changes, à la hausse comme à la baisse. Ce qui pourrait réduire le résultat de la SCPI.

RISQUE DE TAUX

La SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la Société.

RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE

Le risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

- Risques environnementaux : la Société de Gestion prend notamment en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement, les risques physiques liés au changement climatique,

- Risques sociaux : la Société de Gestion prend notamment en compte les risques liés à l'accessibilité du bâtiment et au confort des occupants,

- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion prend notamment en compte les risques liés à la qualité de la gouvernance des parties prenantes et partage des valeurs (fournisseurs, partenaires, clients).

Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion en tenant compte des meilleurs intérêts des associés.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI, la Société de Gestion peut diligenter des audits dont les résultats sont pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement.

De plus amples détails sur les risques de durabilité pertinents auxquels la SCPI est exposée seront fournis dans les rapports annuels.

8 - PROCEDURE D'EVALUATION DES ACTIFS

Conformément aux articles R. 214-157-1 et L. 214-109 du Code monétaire et financier, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion et sont mentionnées dans un état annexe au rapport de gestion.

- La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI ;

- La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de chaque exercice comptable ;

- La valeur comptable représente le coût d'acquisition des immeubles diminué des immobilisations en cours et des provisions pour gros entretien et augmentée de la valeur nette des autres actifs et passifs.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

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

Les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer seront détaillées dans les annexes aux états financiers présentés aux associés dans le rapport annuel de la SCPI. La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier et par les sociétés mentionnées au 2° de l'article L 214-36 est appréciée par un expert externe en évaluation.

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

9 - PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les associés de la SCPI sont exposés aux facteurs de risques décrits dans le paragraphe 6 « Principaux facteurs de risques pour les investisseurs » ci-dessus.

Conformément aux articles L. 214-115 et R. 214-155 à R. 214-156.2 du Code monétaire et financier la SCPI peut acquérir des immeubles ou des parts de sociétés immobilières.

L'acquisition d'un actif immobilier est réalisée par la signature d'un acte authentique chez un notaire qui est le contrat définitif de vente. La signature de l'acte de vente entraîne transfert de propriété à la SCPI.

La SCPI, en qualité de propriétaire et bailleur de l'immeuble devient responsable vis-à-vis des tiers, administrations et autorités compétentes, et des locataires des obligations légales et réglementaires résultant de son statut de propriétaire et bailleur.

En cas de recours à l'emprunt, la SCPI est liée par un contrat de financement dont les principaux engagements sont le remboursement du capital emprunté ainsi que les intérêts et accessoires.

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

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

- de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous ;
- des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers ; et
- que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France.

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

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

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

Dans le cadre des engagements pris par la SCPI à l'étranger, le droit applicable et les tribunaux compétents peuvent être définis conventionnellement ou conformément à la loi locale.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article 422-197 du Règlement général de l'AMF et du Règlement (UE) N° 1286/2014 du Parlement Européen et du Conseil en date 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 (Packaged Retail Investment and Insurance-based Products), il est remis à chaque souscripteur, préalablement à la souscription sur support durable, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le document d'informations clés (DIC) ;
- le bulletin de souscription dont une copie sur support durable sera remise au souscripteur. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

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

- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin semestriel d'information en vigueur à la date de souscription.

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

2 - MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION

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

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

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

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

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

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

3 - PARTS SOCIALES

La valeur nominale de la part est fixée à deux cents (200) euros.

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

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

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la Société de Gestion, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

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

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

4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le minimum de souscription de parts, pour tout nouvel associé, est fixé à cinq (5) parts.

Le minimum de souscription ultérieure de parts, pour tout associé de la SCPI, est fixé à une (1) part.

La souscription est ouverte à tous les investisseurs, non-professionnels, professionnels ou contreparties éligibles, hors *US Persons*.

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

Dès lors où les outils de gestion de la Société de Gestion le permettront et sous réserve d'un apport correspondant au minimum de souscription ultérieure, tout associé de la SCPI pourra investir à son rythme et à intervalles réguliers (avec un nombre entier de parts à chaque échéance) en optant pour le versement

programmé et/ou le réinvestissement de distribution programmé de tout ou partie des revenus distribués par la SCPI, dans la limite du capital social maximum autorisé par les statuts. Le cas échéant, les modalités de versements programmés et/ou de réinvestissements de distributions programmés seront mentionnées sur le bulletin de souscription et le site internet de la Société de Gestion.

5 - LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions seront reçues par la Société de Gestion, Groupama Gan REIM, sise 136 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre et par les distributeurs agréés par la Société de Gestion.

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

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

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

6 - JOUISSANCE DES PARTS

Pour la première augmentation de capital, l'entrée en jouissance est fixée au premier jour du cinquième mois suivant celui de la souscription des parts de la SCPI.

A chaque augmentation de capital, la Société de Gestion définira la date d'entrée en jouissance des parts. Cette information sera mentionnée sur le bulletin de souscription et le site internet de la Société de Gestion.

7 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

- la valeur comptable ;

- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;

- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

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

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

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10% doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'Economie.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

8 - PRIX DE SOUSCRIPTION

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

Nominal de la part	Deux cents (200) euros
Prime d'émission	Quarante (40) euros
Prix de souscription	**Deux cent quarante (240) euros**

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - la commission de souscription telle que visée au Chapitre III - Commissions ci-dessous ;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens.

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

9 - AGREMENT DES SOUSCRIPTEURS

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

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

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

10 - GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

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

Le capital maximum de la SCPI fixé par les statuts et rappelé à l'Article 2.3 - ci-dessus est de vingt millions (20 000 000) euros.

Le montant de 15% du capital de la SCPI devant être a minima souscrit par le public dans un délai d'une (1) année à compter de la date d'ouverture à la souscription est de trois millions (3 000 000) euros.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, couvrant un montant de trois millions six cent mille (3 600 000) euros représentant 15% du capital statutaire maximal prime d'émission incluse, et approuvée par l'AMF, a été délivrée le 15 février 2024 par la Banque Palatine (la « **Banque** »).

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

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

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

- après la remise par la SCPI à la Banque :

  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;

  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les quinze pour cent (15%) du capital social maximum auront été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le commissaire aux comptes de la SCPI ATTRAITS PIERRE d'une attestation de souscription en capital social de 3 000 000 euros (soit 3 600 000 euros prime d'émission incluse).

11 - INFORMATION SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT EQUITABLE DES ACTIONNAIRES

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

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

12 - RESTRICTIONS A L'EGARD DES « US.PERSON »

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

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

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

L'expression « U.S. Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute

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

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

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

- la cession de ses parts sur le marché secondaire sur la base d'un prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;

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

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts. L'associé ne peut céder ses parts que s'il existe une contrepartie.

1 - TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE

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

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par le Règlement général de l'AMF et l'Instruction de l'AMF n° 2019-04.

1.2 - Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

1.2.1 - Inscription des ordres

a. <u>Conditions d'inscription des ordres</u>

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

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

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis. Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre.

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

b. <u>Durée de validité des ordres</u>

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

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

Conformément à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, la durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

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

c. Couverture des ordres

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

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

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

1.2.2 - Modification ou annulation des ordres

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

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

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

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

La modification ou l'annulation de l'ordre doit être adressée à la Société de Gestion dans le délai indiqué à l'Article 1.4.2 -.

1.3 - Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un distributeur, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est dûment autorisée à intervenir dans le cadre de transaction sur les parts de la SCPI.

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 par la Société de Gestion.

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

Les ordres d'achat et de vente sont adressés à la Société de Gestion ou à un distributeur de préférence par lettre recommandée avec avis de réception, ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

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

1.3.1 - L'ordre est réceptionné par un distributeur

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un associé à un distributeur, ce dernier remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la Société de Gestion, sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

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

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

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

1.3.2 - L'ordre est réceptionné directement par la Société de Gestion

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

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

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

1.3.3 - Exécution des transactions et transfert de propriété

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

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

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

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

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

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

1.4 - Confrontation et fixation du prix d'exécution

1.4.1 - Détermination du prix d'exécution

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

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

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

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

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

1.4.2 - Périodicité du prix d'exécution

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

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

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

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

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

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, la veille du jour de la confrontation avant 16 heures, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés à l'Article 1.3 - ci-dessus.

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

1.4.3 - Modification de la périodicité du prix d'exécution

La modification de la périodicité du prix d'exécution mentionnée à l'Article 1.4.2 - ci-dessus peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois (3) mois et inférieure à un (1) jour.

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

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

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;
- le bulletin semestriel ;
- le site internet de la Société de Gestion : www.groupamagan-reim.fr, six (6) jours au moins avant sa date d'effet.

1.4.4 - Publication du prix d'exécution

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

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

1.5 - Clause d'agrément

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

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

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

1.6 - Blocage du marché secondaire des parts

1.6.1 - Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois

Dans l'hypothèse où il serait constaté des ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la Société de Gestion représentant plus de 10% des parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informera sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoquera une assemblée générale extraordinaire et lui proposera la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions seront réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

1.6.2 - Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

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

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

1.7 - Constitution d'un fonds de remboursement

En cas de crise de liquidité sur le marché secondaire, notamment dans les hypothèses de blocage du marché secondaire mentionnées à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier rappelées à la section 1.6 ci-dessus, un fonds de remboursement pourrait être créé et doté sur autorisation de l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 422-231 du Règlement général de l'AMF aux seules fins de remboursement des associés dont les ordres sont bloqués. Conformément aux dispositions aux dispositions de l'article 422-232 du Règlement général de l'AMF, le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

Les sommes allouées à ce fonds de remboursement proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

2 - TRANSACTIONS SUR LE MARCHE DE GRE A GRE

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

Deux (2) cas peuvent se présenter :

2.1 - L’acquéreur est déjà associé

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

2.2 - L’acquéreur n'est pas associé

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

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

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

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

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

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

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

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l’article 2078 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

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

3 - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS

3.1 - Registre des transferts

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

3.2 - Pièces nécessaires à la SCPI

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

- d'un ordre de vente, signé par les cédants, (cession par le registre des ordres) ;
- d'un ordre d'achat, signé par les cessionnaires, (cession par le registre des ordres).

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

- de la déclaration de cession dûment enregistrée par l'administration fiscale ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion, lorsqu'elle commercialise directement les parts le cas échéant, ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client.

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

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

3.3 - Effet des mutations

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

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

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

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la Société de Gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

CHAPITRE III - COMMISSIONS

La Société de Gestion prend à sa charge, tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel, nécessaires à l'administration de la SCPI, les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc., liés à l'acquisition des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires ou de conseils intervenant le cas échéant, dans le cadre de la commercialisation locative des actifs immobiliers.

Demeurent à la charge de la SCPI tous les autres frais liés à son existence ou à l'exploitation des actifs immobiliers, notamment :

- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation ou de mise en conformité des actifs immobiliers ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études ou d'experts-conseils se rapportant aux travaux sur les actifs immobiliers ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les primes d'assurances et commissions de courtage, impôts, droits et taxes divers, afférents aux actifs immobiliers ;
- les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient ;
- les honoraires de syndic, les frais du personnel affecté au gardiennage et/ou à la sécurité ;
- les frais concourant à l'obtention de certifications et/ou de labels environnementaux ;
- toutes autres dépenses en lien avec l'existence de la SCPI ou à l'exploitation des actifs immobiliers.

1 - COMMISSION DE GESTION

Au titre de l'administration de la SCPI et de la gestion de ses actifs, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 10% HT du montant (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) :

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

La commission de gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires , les frais de distribution des revenus, les cotisations à l'ASPIM et à l'AMF ;

- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies de valorisation, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, comprenant notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour, ainsi que l'optimisation des frais de gestion locative du patrimoine ;

- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

2 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de souscription du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant de 10% TTC maximum (au taux de TVA en vigueur), se décomposant de la manière suivante :

- des frais de collecte (notamment préparation et réalisation des augmentations de capital, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc…) de 7% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C 1° f) du Code Général des Impôts) ;

- des frais de recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc… y afférents, de 2,5% HT soit 3% TTC au taux de TVA en vigueur.

La Société de Gestion se réserve le droit de ne pas prélever ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

3 - COMMISSION DE CESSION DE PARTS

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

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent trente-cinq (135) euros HT (soit cent soixante-deux (162) euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent (100) euros HT (soit cent vingt (120) euros TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

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

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatives aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.

3.2 - Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5% hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution), soit 6% TTC (au taux de TVA en vigueur), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5%, qui seront supportés par l'acquéreur.

4 - COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

4.1 - Commission d'acquisition d'actifs immobiliers

La Société de Gestion ne percevra pas de commission d'acquisition d'actifs immobiliers.

Elle pourra percevoir à l'avenir, et au plus tôt à l'issue de la 1ère augmentation de capital, une commission de cette nature si elle y a été autorisée préalablement par l'assemblée générale des associés.

4.2 - Commission de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion ne percevra pas de commission de cession d'actifs immobiliers pendant les cinq (5) premiers exercices.

A compter du sixième exercice, la Société de Gestion percevra une commission de 2% HT, soit 2,40% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de cession net vendeur, cette commission étant perçue à réception des fonds par la SCPI.

Lorsque la cession d'un actif immobilier n'est pas réalisée directement mais par l'intermédiaire d'une cession des parts d'une société sous-jacente, l'assiette de la commission de cession correspondra à la valorisation (hors taxes, hors frais, hors droits) des actifs immobiliers détenus par ladite société dont les parts sont cédées, au prorata de la quote-part que détient la SCPI.

5 - COMMISSION DE SUIVI ET PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction du patrimoine immobilier, de 2% HT, soit 2,40% TTC (au taux de TVA en vigueur) du montant HT des travaux effectués.

La prise en charge des frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

6 - REMUNERATIONS VERSEES DANS LE CADRE DES PRESTATIONS DELEGUEES A DES SOCIETES DU GROUPE GROUPAMA

Société	Mission	Assiette	Taux
Groupama Immobilier	Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés Etant précisé qu'en cas de vacance totale de l'Immeuble considéré une rémunération plancher sur la base de 0,90 € HT/m²/an pour les actifs de logistique et 2,50 € HT/m²/an pour les actifs de bureaux, musées, résidences gérées et retail parks et 3,80 € HT/m²/an pour les actifs commerces pied d'immeuble (surface utile)	2,1%
	Gestion locative	Loyers annuels HT encaissés Etant précisé que lors d'un taux d'impayés supérieur à 2,50%, les honoraires de gestion locative de 1,50% seront déterminés sur la base des loyers annuels facturés minorés d'une franchise équivalente à 2,50% des loyers annuels facturés	1,5%
	Gestion technique	Loyers annuels HT encaissés Etant précisé que lors d'un taux d'impayés supérieur à 2,50%, les honoraires de gestion technique de 1,50% seront déterminés sur la base des loyers annuels facturés minorés d'une franchise équivalente à 2,50% des loyers annuels facturés	1,5%
	Commercialisation des locaux vacants	Loyer annuel HT hors franchise	20,0%
	Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyer annuel HT hors franchise	5,0%
Groupama Immobilier	Gestion Administrative	Commission fixe au titre des missions portant sur la SCPI en 2024	35 000 € HT en 2024

Ces rémunérations sont versées par la Société de Gestion de Portefeuille aux prestataires concernés et ne génèrent pas de frais supplémentaires pour la SCPI.

7 - AUTRES REMUNERATIONS

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire des associés.

8 - INFORMATION SUR LES FRAIS

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

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la SCPI de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la SCPI.

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

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1 - REGIME DES ASSEMBLEES

1.1 - Convocation

L'assemblée générale de la SCPI réunit les associés.

Conformément à l'article R. 214-136 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, l'assemblée générale peut être convoquée par :

- le conseil de surveillance ;
- un commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, ou tout intéressé en cas d'urgence ;
- le(s) liquidateur(s).

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

1.2 - Modalités de convocation

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

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée générale est notifiée à la Société de Gestion, au plus tard 90 jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée, sous réserve du respect d'un délai de 90 jours avant l'assemblée générale.

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

1.3 - Information des associés

Avec l'avis de convocation à l'assemblée générale, tout associé recevra une brochure regroupant les documents et renseignements mentionnés à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l'annexe lorsque l'assemblée générale ordinaire sera amenée à se prononcer sur le dernier exercice clos dans les conditions prévues à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier.

1.4 - Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales.

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

1.5 - Vote par correspondance et par voie électronique

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

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus trois (3) jours à la date de la réunion de l'assemblée générale.

1.6 - Quorum et scrutin

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

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

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

1.7 - Ordre du jour

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

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

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

- 4,00% pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros ;
- 2,50% pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) et sept millions six cent mille (7 600 000) euros ;
- 1,00% pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros ;
- 0,50% pour le surplus de capital.

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

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

2 - REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'assemblée générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

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

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou la fin de l'exercice et certifiée par le commissaire aux comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des

amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net.

A cet effet, la Société de Gestion pourra décider de la distribution d'acomptes au dernier jour du trimestre civil. Seuls les associés jouissants à cette date auront droit à la distribution dont la mise en paiement interviendra à une date ultérieure qui sera déterminée par la Société de Gestion.

En cas de plus-values de cessions d'éléments du patrimoine immobilier, et en l'absence de moins-values d'exercices antérieurs, la Société de Gestion pourra décider de la distribution des acomptes au jour de la cession. Seuls les associés jouissants à cette date auront droit à la distribution dont la mise en paiement interviendra à une date ultérieure qui sera déterminée par la Société de Gestion.

3 - PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Conformément au règlement ANC 2016-03, les provisions de gros entretiens interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels pour chaque actif immobilier et ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Ces travaux doivent également être planifiés pour cinq ans. Ils sont inscrits dans le plan pluriannuel revu chaque année.

Il est rappelé que les SCPI ne comptabilisent pas séparément les éléments principaux des immobilisations corporelles. Par conséquent, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels en application de lois, règlements ou de pratiques constantes ne peuvent pas être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation.

Une provision doit être comptabilisée pour couvrir les dépenses engagées telles que définies dans le plan pluriannuel de travaux :

- si les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante ;
- si les travaux sont inscrits dans le plan pluriannuel de travaux ;
- si les travaux sont prévus pour les cinq prochaines années.

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

4 - CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de la SCPI, doit, sur la base des rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

5 - DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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

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

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date et le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement ;
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement général de l'AMF ou mise à disposition sur le site internet de la SGP.

6 - REGIME FISCAL

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés, personnes physiques et morales résidant en France, de la SCPI est résumé ci-après. L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à article 239 septies du Code général des impôts. Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

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

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

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

6.1.1 - Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

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

a. Déficit Foncier

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

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

b. Micro Foncier

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

Les régimes Malraux, Duflot, Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

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

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

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

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

a. Produits financiers

Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis de plein droit d'une part au « prélèvement forfaitaire unique » (PFU) au taux de 12,80% ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (pour les dividendes

uniquement un abattement de 40% est pratiqué) et, d'autre part, aux prélèvements sociaux (CGS, CRDS etc.) au taux global de 17,20%.

PFU ou barème progressif

Le prélèvement fiscal s'opère en deux temps :

- l'année du versement des produits : la SCPI opère lors du versement un « prélèvement forfaitaire non libératoire » (PFNL) au taux de 12,80% ;

- l'année suivante : l'associé déclare ces mêmes produits dans sa déclaration de revenus ; ils sont alors soumis :

  - soit au PFU au taux de 12,80% ;

  - soit, sur option expresse et irrévocable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu ; cette option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU.

Le PFNL s'impute sur le PFU ou sur l'impôt sur le revenu au barème progressif et l'excédent non imputé est restitué.

Sous certaines conditions, le contribuable peut demander à être dispenser du PFNL, en nous transmettant une attestation sur l'honneur au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

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

b. Prélèvements sociaux

Les produits sont soumis aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle et prélèvements de solidarité) au taux global de 17,20% en tant que produits de placements.

Les prélèvements sont précomptés directement par la SCPI lors du versement des produits.

Lorsque l'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu est exercée, la CSG est déductible du revenu imposable de l'année du paiement à hauteur de 6,8%.

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

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

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

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values, la Société de Gestion veillera au respect de l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales.

6.1.4 - Les plus-values sur cession d'immeubles

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

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

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

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

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

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 22ème, 1,60% pour la 22ème année de détention et de 9% pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans. Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

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

Rappel : Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins cinq ans.

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

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

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

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

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

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention de 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4% au titre de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 22ème, 1,60% pour la 22ème année de détention et de 9% pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans (les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois).

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

6.1.6 - Cas particulier des moins-values

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

6.1.7 - Prélèvement à la source

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

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

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

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

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

Le barème applicable est le suivant :

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

Selon l'article 1609 nonies G du Code général des impôts.

6.1.9 - Impôt sur la Fortune Immobilière

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) a remplacé l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF), abrogé depuis le 1er janvier 2018.

Sont redevables de l'IFI les personnes physiques qui au 1er janvier de l'année d'imposition détiennent des actifs immobiliers dont la valeur est supérieure à 1 300 000 euros (seuil en vigueur au 1er janvier 2018).

L'assiette de l'IFI comprend les titres de sociétés pour leur fraction représentant les biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société.

Les parts de SCPI entrent par conséquent dans l'assiette de l'IFI.

6.2 - Fiscalité des personnes morales résidentes de France

6.2.1 - Les revenus

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

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

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

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

6.2.2 - Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR.

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

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

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

Les conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions prévoient généralement que les revenus fonciers de source étrangère ainsi que les plus-values résultant de la cession d'immeubles situés à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle du « taux effectif » ou de l'application d'un crédit d'impôt. En effet, les conventions fiscales prévoient généralement que :

- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable, ou

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

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

6.4 - Information fiscale des associés

La Société de Gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

7 - MODALITES D'INFORMATION

Conformément à l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF l'information des associés est assurée par la note d'information ainsi que le rapport annuel et tout document prescrit par la loi ou la réglementation en vigueur. Les associés sont informés de tout changement substantiel concernant l'ensemble de ces informations via le site internet de la Société de Gestion.

7.1 - Rapport annuel

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

7.2 - Bulletins semestriels d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivants 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 de rupture de l'information.

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF.

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI

1 - LA SCPI

Dénomination sociale	**ATTRAITS PIERRE**
Siège social	136 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre
Nationalité	Française
Forme juridique	Société civile de placement immobilier à capital fixe, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
RCS	RCS Nanterre sous le numéro 928 327 204
Objet social	La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif diversifié tant sur le plan sectoriel que géographique permettant d'assurer l'objectif de gestion : offrir un rendement potentiel régulier et valoriser le capital investi. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.
Durée de la SCPI	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SCPI le 10 mai 2024, et se terminera le 31 décembre 2024.
Capital social initial	Sept cent quatre-vingt-douze mille huit cents (792 800) euros
Capital social minimum	Sept cent soixante mille (760 000) euros

Capital social maximum	Vingt millions (20 000 000) euros
Capital social effectif	Sept cent quatre-vingt-douze mille huit cents (792 800) euros

2 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Attributions	Le conseil de surveillance a pour mission : • d'assister la Société de Gestion ; • d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ; • de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI. De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF, le conseil de surveillance : • émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ; • s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.
Composition	Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et onze (11) membres au plus nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI. Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.
Nomination - Révocation - Durée des fonctions	Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles. Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le deuxième exercice. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

	Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance. Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé. L'âge du Président est de soixante-quinze (75) ans maximum. Le Président sera réputé démissionnaire et remplacé à l'occasion de l'assemblée générale suivant son 75ème anniversaire. Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI. L'assemblée générale constitutive du 18 avril 2024 a désigné en qualité de membre du conseil de surveillance : • Guillaume VALARCHER • Eric GELPE • Valérie GENTHIAL • Soufiane TENOURI • Roland CUBIN • Vincent POTIER • Edouard BLIN • Nathalie LECHANTRE Les membres sont élus pour une durée de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire qui sera amenée à délibérer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2024.

3 - AUTRES ACTEURS

3.1 - Administration : société de gestion nommée

Société de Gestion	Groupama Gan REIM.
Siège social	136 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre
Nationalité	Française.
Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS).

RCS	RCS Nanterre sous le numéro 808 252 506.
Capital social	Un million cinq cent mille (1 500 000) euros.
Répartition du capital	Groupama Immobilier : 60% Groupama Gan Vie : 40%
Agrément AMF	n° GP-14000046 en date du 15 décembre 2014.
Objet social	La Société de Gestion a pour objet : • l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers ; • la réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier et instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers ; • la réalisation de toutes études pour des projets de construction, rénovation, réhabilitation, transformation ainsi que toutes opérations de transaction, courtage, gestion, administration, syndic de copropriété portant sur tous immeubles bâtis ou non bâtis, immeubles à construire, parts ou actions de sociétés immobilières dont l'actif comprend un immeuble ou un fonds de commerce, programme immobilier, droits immobiliers, fonds de commerce et tous droits et/ou obligations y afférents ; • le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de créations de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ; • et, plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement, y compris la participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer.
Direction	Président : Astrid WEILL Directeur général : Jean-François HOUDEAU Directeur général délégué : Philippe SABATIER
Responsabilité professionnelle - Exigences de fonds propres	Une Assurance Responsabilité Civile Professionnelle a été souscrite. Conformément à la réglementation la Société de Gestion doit disposer d'un montant minimum de fonds propres règlementaires égal au montant le plus élevé entre le quart des frais généraux de l'année précédente et 125 000 euros, complété d'un montant de 0,02% de la valeur nette des portefeuilles gérés hors mandats excédant 250 millions d'euros. Groupama Gan REIM retient le quart des frais généraux de l'année précédente, ainsi qu'un montant de fonds propres supplémentaires égal à 0,01% de la valeur des portefeuilles gérés, auxquels s'ajoutent un montant correspondant à la franchise par sinistre du contrat d'Assurance Responsabilité Civile Professionnelle souscrit.

3.2 - Missions déléguées

Gestion Administrative	Groupama Gan REIM, pour le compte de la SCPI et de ses filiales, a délégué à Groupama Immobilier une mission de gestion administrative et de conseil, comprenant notamment les démarches et formalités juridiques, administratives, sociales, fiscales, financières et comptables lui incombant. Groupama Immobilier a son le siège social 124 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre. La délégation s'inscrit dans le cadre de la mise en place de pôles de compétence communs et de proximité dans le but d'atteindre une taille critique.
Gestion Locative et Technique - Conseil	Groupama Gan REIM, pour le compte de la SCPI et de ses filiales, a délégué à Groupama Immobilier la gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus, ainsi que la définition et la mise en œuvre de la stratégie permettant de valoriser les actifs immobiliers. Groupama Immobilier, dont le siège social est situé 124 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre, est titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 010 953 (Gestion immobilière - Transactions sur immeubles et fonds de commerce) délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France.

Gestion des conflits d'intérêts potentiels

La Société de Gestion est susceptible de déléguer des fonctions auprès d'une ou plusieurs sociétés appartenant au même groupe. Les modalités de sélection des prestataires (consultation de plusieurs intervenants ou appel d'offres) varient en fonction des montants en jeu.

Dans le cadre de cette sélection, la Société de Gestion agit au mieux des intérêts de la SCPI et des investisseurs et prend toute mesure raisonnable pour empêcher les conflits d'intérêts, et lorsqu'ils ne peuvent être évités, pour identifier, gérer et, le cas échéant, révéler ces conflits d'intérêts.

La Société de Gestion n'a pas connaissance de conflits d'intérêts relatifs à ces délégations. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon la politique de gestion des conflits d'intérêts applicable, disponible sur le site internet de Groupama Gan REIM.

4 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaire aux comptes titulaire	La société Mazars, ayant son siège social sis 61 rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie, a été nommée par l'assemblée générale constitutive du 18 avril 2024 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.
Missions des commissaires aux comptes	Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

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

5 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Expert externe en évaluation	L'assemblée générale constitutive du 18 avril 2024 a nommé la société Cushman & Wakefield Valuation France SA, expert externe en évaluation. Le siège social de Cushman & Wakefield Valuation France SA est situé 185 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine. L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les 5 ans et une actualisation chaque année pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et s. du Règlement général de l'AMF.
Durée des fonctions	L'expert externe en évaluation a été nommé pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

6 - DEPOSITAIRE

Dépositaire	L'assemblée générale constitutive du 18 avril 2024 a nommé la société CACEIS Bank, en qualité de dépositaire de la SCPI. Le siège social de CACEIS Bank est situé 89-91, rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge. Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment : • la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ; • le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et • le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

7 - INFORMATION

Responsable de l'information	Jean-François HOUDEAU
Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information	Jean-François HOUDEAU Directeur général de la Société de Gestion Groupama Gan REIM 136 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre Tel. 09 69 32 97 80

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

« Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 24-09 en date du 26 avril 2024.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs ».

ANNEXE

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit financier : ATTRAITS PIERRE **Identification d'identité juridique :** N/A

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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

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

☐ **Oui**	[X] **Non**
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités qui sont considérés comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérés comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérés comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérés comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social :** ___%	[x] Il promeut des caractéristiques (E/S) mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

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

La SCPI ATTRAITS PIERRE se fixe **trois objectifs ESG** :

- **Environnementaux** : contribuer à la transition écologique en visant la réduction des impacts négatifs des actifs immobiliers sur l'environnement et la biodiversité et en améliorant leur résilience aux effets du changement climatique ;

- **Sociaux** : prendre en compte les aspirations de la société en matière de qualité de vie / santé, d'accessibilité aux transports en commun et de services aux occupants ;

- De **gouvernance**, à travers l'association des parties prenantes dans l'atteinte des objectifs sociaux et environnementaux mentionnés ci-dessus.

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

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

La note ISR du fonds permet de mesurer la réalisation des caractérisitiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. Les critères de la grille ISR sont par exemple :

Environnement :
- Consommation d'énergie finale
- Emissions de gaz à effet de serre
- Soumission au risque de retrait et gonflement des argiles
- Nombre et type d'actions permettant la préservation de la biodiversité
- Volume de consommation d'eau

Social :
- Disponibilité à proximité des actifs de lignes de transports en commun
- Existence d'un espace vélo
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)
- Existence d'un système de contrôle de la température et de la ventilation (GTB)
- Taux de satisfaction des locataires
- Nombre et type de services rendus aux occupants

Gouvernance :
- Part de contrats conclus avec les prestataires contenant des clauses ESG
- Mise en place d'annexes environnementales et de comités verts
- Mise à disposition d'un livret vert
- Certifications en matière de construction et d'exploitation

Ces indicateurs sont suivis à une fréquence annuelle. Ils aboutissent à une note, qui doit être supérieure à la note minimale fixée pour le produit financier, c'est-à-dire 40/100. Si la note obtenue est inférieure à la note minimale, alors un actif doit suivre un plan d'amélioration jusqu'à atteindre ladite note minimale.

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

Non applicable.

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

Non applicable

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

Non applicable

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

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

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

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

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

x Oui

La SCPI ATTRAITS PIERRE ne dispose pas d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Les PAI sont pris en compte à travers l'application de la grille ISR. Pour être éligible au produit financier, un actif doit atteindre une note minimale de 40/100. En cas de note inférieure, un plan d'amélioration s'étendant sur trois ans est défini.

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

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

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

La SCPI ATTRAITS PIERRE a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de tous types (actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs) situés dans les pays de l'Union européenne.

Chaque nouvel actif est évalué au moyen de la grille ISR dans l'année suivant son acquisition. Si la note ESG obtenue est inférieure à la note minimale (40/100), un plan d'amélioration est défini puis mis en œuvre. Conformément au référentiel du label ISR, ce plan d'amélioration est intégré dans le business plan de l'actif tandis que sa durée et l'objectif de note finale ESG seront précisés.

Le produit financier s'engage à prendre en compte les critères extra-financiers de manière significative selon la doctrine de l'AMF 2020-03. Le produit financier suit une approche significative selon la catégorie « iv. Autres Approches » en étant un fonds investi dans des actifs immobiliers devant démontrer une amélioration de leurs caractéristiques ESG dans le temps selon une approche best-effort. Cette amélioration répond aux exigences imposées par le Label ISR.

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

Non applicable.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

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

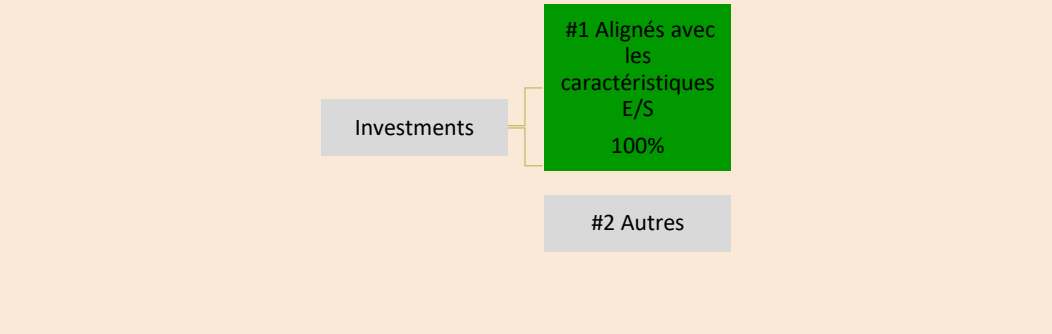
La SCPI ATTRAITS PIERRE souhaite inclure les parties prenantes (locataires, prestataires…) dans sa démarche ESG. Ainsi, il vise à respecter les critères de gouvernance suivants :

- Conclusion de contrats incluant des clauses ESG (production de déchets, consommation d'eau et d'énergie) avec les prestataires ;
- Mise en place d'annexes environnementales et de comités verts ;
- Mise à disposition de livrets verts aux occupants ;
- Par ailleurs, la société de gestion s'engage à initier des démarches de certification et d'obtention de labels, en phase de construction comme d'exploitation (HQE/BREEAM/LEED, etc.).

Le respect de ces critères de gouvernance est assuré par l'application de la grille ESG et par une politique d'engagement avec les principales parties prenantes.

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

L'allocation des acti décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.



100% des investissements sont alignés avec les caractéristiques E/S promues.

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

  Les produits dérivés ne sont pas utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La SCPI Attraits Pierre
FranceSCPI.com

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

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

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

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

Non applicable. Les investissements sous-jacents de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental selon le règlement (UE) 2020/852.

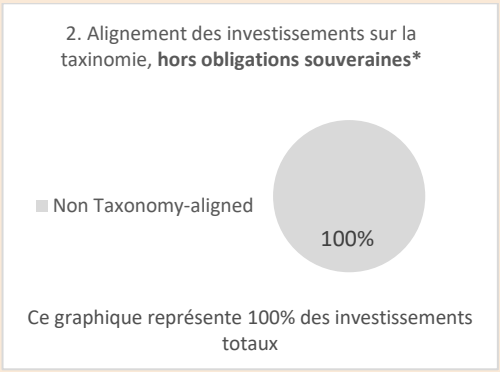
***Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE*[1] ?**

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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



* ***Aux fins de ce graphique, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.***

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

- ***Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?***

Non applicable.

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

le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Le produit financier ne s'engage pas à réaliser des investissements alignés sur la taxonomie de l'UE.

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

Le produit financier ne s'engage pas à réaliser des investissements durables sur le plan social.

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

Non applicable. Le produit financier n'a aucun investissement inclus dans la catégorie « #2 Autres ».

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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

www.www.groupamagan-reim.fr