

# Notapierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

Édition janvier 2024

## Note d'information

visa AMF SCPI n° 15-22 du 14 août 2015  
mise à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2024

## Statuts

modifiés le 14 juin 2023

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>PRÉAMBULE</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | page 1  |
| <b>INTRODUCTION</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | page 1  |
| Historique .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | page 1  |
| Politique d'investissement .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | page 2  |
| Procédure d'évaluation de la SCPI et modalités de calcul du prix de souscription .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | page 3  |
| Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire de la république française ..... | page 3  |
| Responsabilité des associés .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | page 4  |
| <b>CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTIONS DES PARTS</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | page 4  |
| A. Modalités de souscription et de versement .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | page 4  |
| B. Modalités de fixation du prix de la part .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | page 4  |
| C. Capital social et parts sociales .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | page 5  |
| D. Information sur la manière dont la société de gestion garantit le traitement équitable des investisseurs et associés .....                                                                                                                                                                                                                                      | page 5  |
| <b>CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | page 5  |
| A. Dispositions générales relatives aux retraits et cessions .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | page 5  |
| B. retrait d'un associé (avec intervention de la société de gestion) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | page 6  |
| C. Transactions sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | page 7  |
| D. Cession de parts (sans intervention de la société de gestion) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | page 9  |
| <b>CHAPITRE III - FRAIS</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | page 10 |
| A. Commission de souscription .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | page 10 |
| B. Commission de gestion .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | page 10 |
| C. Commission d'arbitrage .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | page 10 |
| D. Commission de cession de parts .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | page 10 |
| E. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués .....                                                                                                                                                                                                               | page 10 |
| <b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | page 11 |
| A. La société .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | page 11 |
| B. Les associés .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | page 13 |
| <b>CHAPITRE V - ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | page 16 |
| A. La SCPI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | page 16 |
| B. Conseil de surveillance .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | page 16 |
| C. Administration - Société de gestion nommée .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | page 17 |
| D. Dépositaire .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | page 18 |
| E. Commissaires aux comptes .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | page 18 |
| F. Expert externe en évaluation .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | page 19 |
| G. Information .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | page 19 |

**STATUTS – modifiés le 14 juin 2023**

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Forme – objet – dénomination – siège – durée .....          | page 20 |
| Capital social – parts .....                                | page 20 |
| Administration de la société – gérance .....                | page 23 |
| Contrôle de la société .....                                | page 25 |
| Décisions collectives .....                                 | page 26 |
| Inventaire – affectation et répartition des résultats ..... | page 28 |
| Dissolution – liquidation .....                             | page 29 |
| Contestations – élection de domicile .....                  | page 29 |

# Note d'information

visa AMF SCPI n°15-22 du 14 août 2015  
mise à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2024

## PRÉAMBULE

NOTAPIERRE a l'ambition :

- de favoriser l'investissement à long terme dans l'immobilier d'entreprise pour un montant réduit et toujours adaptable,
- de distribuer des revenus potentiels selon une périodicité définie par la société de gestion (objectif non garanti) ; distributions qui restent soumises à la décision de l'assemblée générale des associés,
- de tendre au maintien de la protection du capital investi, cet objectif n'étant toutefois pas garanti,
- d'assurer l'absence de souci de gestion pour l'investisseur : la société de gestion assure, pour le compte de la SCPI, la sélection, l'acquisition et la vente, l'entretien des immeubles, la mise en location et les relations avec les locataires et est rémunérée sous forme de commissions.

## FACTEURS DE RISQUES

La souscription de parts de SCPI, produit d'investissement collectif immobilier, doit être considérée comme un investissement à long terme dans une optique de diversification du patrimoine.

La durée de placement minimale recommandée est de dix ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de SCPI sont les suivants :

- Risque immobilier : La variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur de la SCPI.
- Risque de perte en capital : Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie de remboursement ou protection.

Le marché de l'immobilier d'entreprises est marqué par des cycles conjoncturels liés aux conditions économiques. A cet égard, la SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performances.

- Risque de liquidité : La SCPI présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de retrait ou de cession (délais, prix) 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 SCP (retraits ou cessions) lié à l'existence ou non d'une contrepartie. La SCPI ne garantit, ni le remboursement, ni la revente des parts.

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés les plus performants, en raison de la sélection par la société de gestion d'investissements qui se révéleront potentiellement moins performants.

- Risque lié au crédit : le recours à l'emprunt par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait ou de la cession des parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

- Risque en matière de durabilité : un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les risques en matière de durabilité sont liés, entre autres, aux événements résultant du changement climatique ou de la perte de biodiversité (« risques physiques »), ou de la réponse de la société face aux évolutions induites par la transition écologique (« risques de transition »). De même, les événements sociaux (par exemple les inégalités, l'inclusivité, les relations de travail, l'investissement dans le capital humain, la prévention des accidents, le changement de comportement des clients, etc.) ou le manque de gouvernance (par exemple des violations significatives et répétées des accords internationaux, les problèmes de corruption, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) peuvent induire des risques en matière de durabilité.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI NOTAPIERRE dépend du patrimoine personnel de l'investisseur, de son horizon d'investissement et de son souhait

de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.

La rentabilité d'un investissement dans la SCPI NOTAPIERRE dépend :

- des dividendes potentiels dont le versement n'est pas garanti. Le montant des dividendes versés pourra évoluer, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions économiques et du marché de l'immobilier d'entreprises (conditions de location des immeubles, niveau de loyer, taux d'occupation) ;
- de l'évolution de la valeur de la part, c'est-à-dire le montant du capital perçu en cas de retrait ou de cession des parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprises sur la durée du placement ainsi que des demandes de souscription de parts.

## INTRODUCTION

### HISTORIQUE

La SCPI NOTAPIERRE, société à capital variable, gère un patrimoine constitué grâce à la fusion – approuvée par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 20 avril 1995 – de ses actifs avec ceux de la SCPI NOTIMMO-OUEST 1.

Chacune de ces deux SCPI, constituée à l'initiative du notariat, avait développé depuis son origine une politique d'investissement régionale, axée sur la région lilloise pour NOTAPIERRE depuis 1988 et sur le grand ouest (Rennes, Nantes et Angers) pour NOTIMMO-OUEST 1 depuis 1987.

NOTAPIERRE présente l'originalité :

- de réserver la diffusion de ses parts à la clientèle des notaires de France,
- d'intégrer et de compléter la gamme des solutions patrimoniales proposées par l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE pour les adapter à chaque situation personnelle.

NOTAPIERRE, tout en préservant la qualité des patrimoines d'origine, s'est fixée comme orientation :

- d'élargir la mutualisation des risques locatifs en développant une politique de diversification géographique sur l'ensemble du territoire national,
- de mieux répartir les risques potentiels de défaillance d'un locataire en augmentant le nombre d'immeubles et de locataires,
- d'assurer la fluidité du marché des parts sous l'impulsion des directions régionales de l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE.

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

NOTAPIERRE se fixe comme objectifs :

- de réaliser des investissements assurant un équilibre harmonieux entre la rentabilité attendue d'un patrimoine immobilier de qualité et sa valorisation dans le temps.

Ces investissements sont sélectionnés sur la totalité du territoire national et sont constitués d'immeubles à usage de bureaux, entrepôts, locaux d'activités, commerces, de murs d'établissements spécialisés en relation avec le secteur de la santé et de la dépendance, ou d'accueil des personnes âgées et de murs d'établissements d'enseignement, situés tant en région parisienne que dans les grandes agglomérations de province.

- de conserver une dynamique de développement, constituant un gage de fluidité du marché des parts et de diversification rapide du patrimoine, et permettant de saisir des opportunités sur le marché immobilier.

Les opérations sélectionnées privilégient des acquisitions d'immeubles en VEFA et d'immeubles récents ou réhabilités.

En fonction d'opportunités et de la rentabilité attendue, il peut aussi être envisagé des acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière).

### Information en matière de durabilité

Au sens du règlement européen UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « SFDR »), la SCPI NOTAPIERRE est un produit ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales, et n'ayant pas pour

objectif l'investissement durable (produit sans objectif de durabilité dit « article 6 »).

La SCPI n'applique pas de politique d'investissement responsable et ne prend donc pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans son processus d'investissement.

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

Lors de la sélection de nouveaux investissements immobiliers pour la SCPI, la société de gestion peut prendre en compte le risque en matière de durabilité dans le domaine environnemental en privilégiant l'existence d'une certification environnementale ou d'une labellisation énergétique à la construction (HQE, BBC, BREEAM, LEED, ...) sans que cette considération ne revête un caractère contraignant.

La SCPI NOTAPIERRE est exposée à un risque en matière de durabilité tel que défini ci-avant dans la rubrique « FACTEURS DE RISQUES » de la présente note d'information.

La SCPI mène également une politique de travaux de rénovation ayant pour but d'améliorer la compétitivité technique et environnementale du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des opérations de construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Enfin, la SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions de marché sont raisonnablement favorables, de céder des éléments du patrimoine immobilier, afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, dans les limites prévues par la réglementation applicable aux SCPI.

Les cessions interviendront également dans le cadre d'une gestion dynamique du patrimoine immobilier, en vue de moderniser et rationaliser le patrimoine existant par une politique d'arbitrage des actifs qui ne correspondent plus aux exigences stratégiques de la

SCPI, ou dont les caractéristiques ne répondent plus aux standards demandés par les utilisateurs.

Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir tous éléments de patrimoine relevant de l'article L 214-115 du Code monétaire et financier.

La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI NOTAPIERRE pourra recourir à l'emprunt pour financer ses acquisitions, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans les limites déterminées par l'assemblée générale des associés.

Cette limite doit tenir compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la SCPI rapporté au niveau de participation de la SCPI.

Le recours à l'emprunt prend la forme d'une ligne de crédit en euros offrant une faculté de tirage remboursable à terme ouverte auprès d'un établissement financier installé en France.

L'assemblée générale des associés fixe cette limite de telle sorte qu'elle soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Une limite globale à 25 % du montant de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée est habituellement proposée par la société de gestion à l'assemblée générale annuelle des associés, étant précisé que cette proposition de limite peut varier en fonction des conditions de marché, des anticipations et des opportunités d'investissement.

En tout état de cause, la détermination de cette limite reste de la responsabilité de la collectivité des associés.

La modification de la politique d'investissement de la SCPI ne pourra être effectuée qu'après autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la société de gestion et visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée.

## PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI ET MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Pour satisfaire à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, et conformément à l'article 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la société de gestion fait appel à des experts externes en évaluation dans le cadre de l'évaluation de ses actifs immobiliers.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins une expertise complète avec visite tous les cinq ans et d'une actualisation annuelle entre chaque évaluation complète. Les expertises sont réalisées après visite de chaque bien, et les actualisations sont effectuées sur pièces sans nouvelle visite.

Les modalités de sélection des experts externes en évaluation et l'organisation mise en place permettent à la société de gestion de disposer d'une capacité d'appréciation autonome et des informations nécessaires à la validation de la valeur vénale des actifs gérés, ainsi que des moyens de contrôler la prestation fournie et le respect des engagements pris par les experts externes en évaluation.

Toutefois, il est important de noter que la valorisation reste sous l'entière responsabilité de la société de gestion. Ainsi, la société de gestion, sur la base du rapport établi par l'expert externe en évaluation, réalise une revue critique de la valeur des actifs immobiliers détenus et fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs détenus. Ces valeurs sont appréciées conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs.

Les trois valeurs représentatives de la SCPI fixées par la réglementation sont la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution. Conformément aux dispositions de l'article 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice.

### 1. La valeur comptable

La valeur comptable de la SCPI est celle qui apparaît dans le rapport annuel établi par la société de gestion, dans le tableau « État du patrimoine » sous le terme « valeur bilan ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes.

### 2. La valeur de réalisation

La valeur de réalisation de la SCPI correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier arrêtée par la société de gestion selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs.

La valeur vénale des actifs immobiliers arrêtée par l'expert externe en évaluation correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente, au moment de l'expertise. La valeur d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre, partant du principe que le bien est vacant ;
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants titrés. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif où la valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui est supposé pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

La société de gestion, sur la base du rapport établi par l'expert externe en évaluation, réalise une revue critique de la valeur des actifs immobiliers détenus et fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs détenus.

La valeur estimée reportée dans le rapport annuel établi par la société de gestion, dans le tableau « État du patrimoine », qui permet, en outre, d'établir la valeur de reconstitution, est déterminée par la société de gestion sur la base des éléments fournis par l'expert externe en évaluation et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution.

La valeur nette des autres actifs est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes. Elle correspond aux actifs non immobiliers de la SCPI déduction faite de ses dettes et tient compte des plus-values ou moins-values latentes sur actifs financiers.

### 3. La valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine.

Ces trois valeurs représentatives de la SCPI fixées par la réglementation font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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

## DESCRIPTION DES PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décem-

bre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne 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 État ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un État non-signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

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

## RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital.

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

## CHAPITRE I

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

#### A. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

##### 1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur sur un support durable au sens de l'article 314-5 du

Règlement Général de l'AMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers, actualisée le cas échéant, rédigée en caractères facilement lisibles,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- le document d'informations clés.

Sont également remis aux associés sur un support durable ou mis à la disposition du souscripteur, préalablement à la souscription, les documents suivants :

- le rapport annuel du dernier exercice (à compter de la première approbation des comptes de la SCPI)
- le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de la souscription.

Ces documents sont également disponibles sur le site Internet de la société de gestion : [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr).

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

##### 2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le prix des parts, prime d'émission comprise, doit être totalement libéré à la souscription.

##### 3. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège administratif de la société de gestion.

##### 4. Minimum de souscription

La souscription minimum actuelle est de 10 parts pour tout souscripteur non associé, soit trois-mille-quatre-cents euros (3 400 €) à la date de la mise à jour de la présente note visée.

Ce minimum pourra être modifié à tout moment sur simple décision de la société de gestion.

Aucun minimum de souscription n'est requis pour les souscripteurs déjà associés.

##### 5. Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts libérées au cours d'un mois donné portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour du cinquième (5<sup>e</sup>) mois suivant la souscription.

#### 6. Agrément

Les apports des nouveaux associés devront être agréés par la société de gestion.

Le dépôt du bulletin de souscription, accompagné du versement du montant de la souscription auprès de la société de gestion, vaut pour les souscripteurs, demande d'agrément auprès de la société de gestion.

L'encaissement du règlement correspondant au montant de la souscription, notamment par virement interbancaire, ne vaut pas agrément tacite.

Cet agrément résulte, soit d'une notification expresse, soit par la remise au souscripteur du certificat nominatif des parts s'il en est créé ou de tout autre document attestant de l'inscription sur les registres, soit enfin du défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Le refus d'agrément entraînera la restitution du bulletin de souscription et du versement correspondant.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

#### B. MODALITÉS DE FIXATION DU PRIX DE LA PART

##### 1. Fixation du prix de la part

Le prix de souscription de la part est déterminé à partir de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part.

La valeur de reconstitution de la société, qui représente la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique, est arrêtée chaque année à la clôture de l'exercice par la société de gestion et approuvée par l'assemblée générale des associés.

Le prix de souscription des parts doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Conformément à l'article L 214-94 du Code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié sans délai à l'Autorité des marchés financiers.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin d'information et mentionnés sur le bulletin de souscription.

## 2. Composition du prix de souscription

Le prix de souscription comprend :

- le nominal de la part,
- la prime d'émission affectée à l'amortissement des frais et droits ou taxes qui grèvent le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la SCPI, à la commission de souscription et la commission d'arbitrages versées à la société de gestion visées à l'article 20 des statuts. L'évolution du montant de la prime d'émission enregistre les variations du prix de la part, et préserve ainsi l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés.

Le prix de souscription d'une part se décompose comme suit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

|                        |          |
|------------------------|----------|
| valeur nominale :      | 243,92 € |
| prime d'émission :     | 96,08 €  |
| prix de souscription : | 340,00 € |

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

## C. CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

### 1. Capital social

#### Capital social maximum

Le capital social maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalité supplémentaire a été fixé à trois milliards d'euros (3 000 000 000 €) par l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue en juillet 2020.

Il pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Il pourra, en deçà de ce montant, être augmenté librement par des versements successifs faits par des associés ou par de nouveaux associés. Il n'y a aucune obligation d'atteindre le capital social fixé dans un délai déterminé.

#### Variabilité du capital social

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire maximum effectivement souscrite.

La société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital

souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus sur l'exercice.

Le capital social effectif est variable.

De ce fait, le capital effectif de la société sera susceptible d'augmenter par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. La société de gestion mentionnera dans chaque bulletin les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital.

Le capital social effectif de la société ne pourra toutefois tomber par suite de retraits en dessous de l'une des limites suivantes :

- le capital social minimum légal des SCPI, soit sept cent soixante mille euros (760 000 €),
- le dixième (10 %) du capital statutaire.

Au 31 décembre 2023, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 930 076 760,40 € divisé en 7 912 745 parts.

### 2. Valeur nominale de la part

La valeur nominale de la part est fixée à deux cent quarante-trois euros et quatre-vingt-douze centimes (243,92 €).

### 3. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

A l'occasion de chaque souscription, il peut être délivré un certificat nominatif numéroté, valant attestation de propriété et mentionnant le nombre de parts souscrites et leur date de jouissance.

Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices.

## D. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT LE TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS ET ASSOCIÉS

La société de gestion s'assure que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et

de droits proportionnels au nombre de parts sociales qu'il possède.

Tel qu'il est précisé au B. LES ASSOCIES du CHAPITRE IV de la présente note d'information, aucun investisseur ou associé ne bénéficie d'un quelconque traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés. La société de gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou de toute autre autorité européenne équivalente, la composition du portefeuille de la SCPI, pour répondre à des exigences réglementaires, dans les conditions et modalités prévues par la réglementation.

## CHAPITRE II

### MODALITÉS DE SORTIE

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital.

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

- soit demander le retrait de ses parts à la société de gestion ; dans le cas d'un blocage des retraits, un mécanisme de cession de parts au travers d'un registre d'ordres d'achat et de vente pourra être mis en place en application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier par substitution aux retraits.
- soit céder directement ses parts à un acquéreur de son choix, sans l'intervention de la société de gestion, dans le cadre d'une cession de gré à gré.

Dans tous les cas, la société de gestion ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

## A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX RETRAITS ET CESSIONS

### 1. Registre des associés

Tout retrait, toute cession de parts à quelque titre que ce soit, sera considéré comme réalisé à la date de son inscription sur le registre des associés.

L'inscription sur le registre rend la transmission opposable à la société et aux tiers.

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

## 2. Droits d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI réalisées sur le marché secondaire éventuellement mis en place en cas de blocage des retraits ou de gré à gré sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts).

## 3. Certificats nominatifs

Préalablement à toute inscription sur le registre des associés d'un retrait, d'une cession à quelque titre que ce soit, les certificats, s'il en a été créé, doivent être restitués à la SCPI.

En cas de perte, vol, ou destruction, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte.

## 4. Répartition des revenus lors d'un retrait ou d'une cession de parts

### Retrait de parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés.

L'associé sortant percevra, à l'occasion du versement de l'acompte sur dividendes suivant, sa part de revenus prorata temporis (du 1<sup>er</sup> jour de la période concernée au dernier jour du mois de cette période au cours duquel le retrait a été enregistré).

### Cession de parts

En cas de cession à quelque titre que ce soit, l'associé cédant perd la jouissance de ses parts à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a été constatée sur le registre des associés. Le cessionnaire commence à en bénéficier à cette même date.

Les acomptes sur dividendes afférents à la période au cours de laquelle s'est effectué le transfert des parts suite de la cession sont répartis entre le cédant et le cessionnaire prorata temporis compte tenu de la date d'entrée en jouissance des parts transférées.

## 5. Minimum de détention par suite de retrait ou cessions

Sauf en cas de mutation par suite de donation, partage, liquidation de communauté entre époux, le retrait ou la cession de parts sur le marché secondaire éventuellement mis en place en cas de blocage des retraits ou de gré à gré ne peut conduire l'associé sortant à détenir moins de dix (10) parts sociales.

La société de gestion se réserve le droit de suspendre tout retrait ou cession faisant tomber le nombre de parts détenues en dessous ce seuil et en informera l'associé concerné afin de lui faire modifier sa demande en conséquence (réduction ou augmentation du nombre de parts à retirer ou céder pour une sortie définitive de la société).

## B. RETRAIT D'UN ASSOCIÉ (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

### 1. Principes

Tout associé a le droit de se retirer de la société, totalement ou partiellement, conformément à la clause de variabilité prévue aux statuts, à la condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif en dessous de l'une des limites suivantes :

- capital social minimum légal des SCPI, soit sept cent soixante mille euros (760 000 €),
- le dixième (10 %) du capital statuaire.

Le prix de remboursement ou la valeur de retrait d'une part correspond au nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur) diminué du montant correspondant à la commission de souscription HT (8 %).

Il est rappelé que la valeur de retrait, à la date de publication de la présente note, est de 312,80 €.

Il est précisé en outre que la société de gestion pourra exécuter partiellement une demande de retrait.

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

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au

nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin d'information.

### 2. Modalités de retrait

Conformément à l'article 15 des statuts, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, et sous réserve de validité, inscrites sur un registre à cet effet et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Lorsque la société de gestion reçoit des demandes de retrait, trois situations peuvent se présenter :

- ou bien il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur. Dans ce cas, la société rachète immédiatement à la valeur de retrait les parts pour les annuler.

- ou bien les demandes de retrait enregistrées ne correspondent pas en contrepartie à des demandes de souscription, mais il existe un fonds de remboursement.

Dans ce cas, le remboursement des parts sera réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement dans les conditions prévues ci-après.

- ou bien enfin, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent 10 % des parts et il n'existe pas de fonds de remboursement.

Dans ce cas, la société de gestion informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire pour statuer, après audition du commissaire aux comptes, sur toute mesure appropriée telle que la mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, une éventuelle baisse du prix de la part (dans la limite de 30 %) ou sur la cession totale ou partielle d'actifs.

### 3. Délai de remboursement en cas de retrait compensé

Le retrait des parts intervient en moyenne sept (7) semaines à compter du jour où la demande a été notifiée à la société de gestion, sous réserve de compensation suffisante par des parts nouvelles, et est satisfait par ordre chronologique d'inscription.



#### 4. Création d'un fonds de remboursement

Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité et en application de l'article 15 des statuts, l'assemblée générale des associés a validé, dans sa séance du 15 juin 2022, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

L'assemblée générale a autorisé par avance, si le besoin s'en présentait, la société de gestion à doter le fonds de remboursement à partir de produits de cession du patrimoine locatif. Le montant total des dotations autorisé pour un exercice ne pourra excéder 1 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent. Cette autorisation est renouvelable chaque année par l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre précédent.

Les liquidités affectées au fonds sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la société de gestion adressera, aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre des retraits, un courrier recommandé avec avis de réception :

- lui rappelant qu'il a la possibilité de demander le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement en retournant le bulletin-réponse joint à cet effet,

- l'informant du prix de retrait, auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts.

L'associé disposera d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre des retraits en attente de souscriptions correspondantes.

Le remboursement des parts sera effectué à un prix de retrait qui ne pourra ni être supérieur à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être décidée par une assemblée générale, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des marchés financiers.

### C. TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS

#### 1. Principes

En cas de blocage des retraits, comme évoqué ci-dessus, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente).

La mise en œuvre d'une telle mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

L'assemblée générale approuvera également la perception par la société de gestion d'une éventuelle commission de cession des parts sur ce marché secondaire assise sur le montant de la transaction qui sera réglée par l'acquéreur.

Cette commission sera destinée à couvrir le remboursement des frais de constitution et de traitement administratif du dossier et d'organisation du marché secondaire.

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

En conséquence, l'associé qui souhaite se séparer de ses parts ne pourra pas choisir les conditions selon lesquelles sa sortie sera réalisée.

#### 2. Transmission des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la société de gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion qui vaut mandat donné par le donneur d'ordre pour l'acquisition ou la cession des parts.

Ces formulaires sont adressés par la société de gestion sans frais aux associés souhaitant céder leurs parts ou aux acquéreurs potentiels.

Ces documents pourront également être disponibles sur le site de l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE ([www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)).

Pour être recevables, ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir (prix net vendeur,

les frais de transaction étant à la charge de l'acquéreur) ;

- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer, (en ce compris l'éventuelle commission de cession et les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur).

En outre, les formulaires comporteront mandat donné à la société de gestion de réaliser les formalités nécessaires auprès de l'administration fiscale dans le cadre des déclarations relatives à l'enregistrement de la cession des parts sociales et au paiement de l'impôt sur les plus-values éventuelles pour le compte du vendeur.

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

Les ordres sont adressés au siège administratif de la société de gestion, par lettre, éventuellement recommandée avec demande d'avis de réception ou télécopie (05 55 74 28 28) ou courriel ([unofi@unofi.fr](mailto:unofi@unofi.fr)) sous réserve pour ces deux derniers cas, de confirmer l'ordre en adressant l'original par courrier.

La société de gestion adressera systématiquement un accusé de réception.

Le cas échéant, les ordres peuvent également être reçus par un intermédiaire mandaté par la société de gestion.

Ces ordres sont transmis dans les meilleurs délais par l'intermédiaire à la société de gestion. Cet intermédiaire vérifie, préalablement à leur transmission, que les ordres sont conformes aux exigences réglementaires.

Pour ce faire, la société de gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion, vaut demande d'agrément par l'acquéreur.

L'encaissement du règlement correspondant à la couverture de l'ordre exigée, notamment par virement interbancaire, ne vaut pas agrément tacite.

Cet agrément résulte, soit d'une notification expresse, soit par l'exécution de l'ordre, soit enfin

du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la société de gestion de l'ordre d'achat et du versement de la couverture correspondante.

Le refus d'agrément entraînera la restitution de l'ordre d'achat et du versement de la couverture correspondante.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et les inscrit de manière chronologique sur le registre des ordres.

### 3. 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 administratif de la société de gestion pour le compte de la SCPI.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion, de l'accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres de vente ont une durée de validité de douze (12) mois qui peut être prorogée pour la même durée au maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité qui sera précisée sur le formulaire prévu à cet effet.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre d'achat expire au cours d'une période de confrontation pour la détermination d'un prix d'exécution, cet ordre ne peut pas participer à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période de confrontation précédente.

Les ordres sont inscrits sur le registre verticalement, par ordre de prix décroissant à l'achat, et par ordre de prix croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

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

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.

Pour être inscrit sur le registre et participer à une confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus et horodatés par la société de gestion, avant 12 heures la veille de la fixation du prix d'exécution, dûment remplis et signés, complétés des éventuels 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.

L'annulation ou la modification d'un ordre déjà enregistré doit également parvenir au plus tard à la société de gestion dans le même délai.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré précédent.

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

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande par tous moyens, éventuellement par mise à disposition de ces informations sur le site internet de l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE ([www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)).

### 4. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la société de gestion, celle-ci subordonne l'inscription des ordres d'achat au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais de transaction compris, du prix inscrit sur l'ordre, soit par virement, soit par chèque bancaire émis à l'ordre de la SCPI, qui sera remis sur ce compte.

La couverture de l'ordre sera systématiquement vérifiée au préalable. L'ordre d'achat ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quelque motif que ce soit, honorée par la banque du don-

neur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

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

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

Il sera procédé au remboursement total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

### 5. Confrontation et fixation du prix d'exécution

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

Le prix d'exécution est un prix exprimé hors la commission de cession et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.

Il s'agit du prix net vendeur.

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

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

La société de gestion procède mensuellement, le dernier jour ouvré de chaque mois, à 15 h, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Cette périodicité pourra être modifiée si des contraintes de marché l'imposent, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La société de gestion porte cette modification de périodicité à la connaissance des donneurs d'ordres et des éventuels intermédiaires par courrier ainsi que du public sur le site internet de l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE ([www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)) et par le bulletin d'information et ce six jours au moins avant sa date d'effet.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

### 6. Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution, ainsi que les quantités de parts échangées, seront rendus publics le jour de l'établissement du prix et les associés pourront demander à ce que ces informations leur soient communiquées en s'adressant au siège administratif de la société de gestion par :

- téléphone : 05 55 17 43 00 ;
- ou télécopie : 05 55 74 28 28 ;
- ou par courriel : unofi@unofi.fr.

Ces éléments seront également mis à disposition par l'intermédiaire du site Internet de l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE ([www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)).

### 7. 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.

La société de gestion est légalement tenue de garantir la bonne exécution des transactions et doit justifier de sa bonne exécution auprès des intermédiaires et des donneurs d'ordres.

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.

### 8. Délai de versement des fonds au vendeur

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente nette de l'éventuel impôt sur les plus-values qui sera réglé pour son compte et de la commission de cession des parts dans un délai de vingt (20) jours, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

### 9. Blocage du marché secondaire des parts

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze (12) mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe, sans délai, l'Autorité des marchés financiers.

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

### 10. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale au public de cette décision motivée.

Conformément à l'article 422-211 du règlement général de l'autorité des marchés financiers, lorsque la suspension 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 les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

## D. CESSION DE PARTS (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

L'associé qui désire céder ses parts a également la possibilité de les céder directement à un autre associé ou à un tiers. Il leur appartient, dans cette hypothèse de se charger sous leur responsabilité de toutes les formalités de cession et notamment ils devront faire leur affaire du règlement à l'administration fiscale du règlement des frais et droits qui seraient dus (frais d'enregistrement et impôt sur les plus-values éventuelles).

Toute transaction effectuée directement entre associés et acquéreurs est réputée réalisée sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, le prix est librement fixé entre les parties.

Les parties doivent toutefois en informer la société de gestion.

Deux cas peuvent se présenter :

1) L'acquéreur est déjà associé : l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire,

2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

À 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 demande d'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 (article L. 214-97 du Code monétaire et financier).

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

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

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 société, en vue d'une réduction du capital.

À 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 référé et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme acquis.

L'inscription sur le registre des associés est opérée par la société de gestion après notification de la demande de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et transmission des pièces suivantes :

- certificat nominatif représentatif des parts objet de la cession,
- bordereau de transfert signé par le cédant et le cessionnaire mentionnant le nombre de parts cédées, la valeur retenue, les noms, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire,
- ou l'acte de cession lui-même signé par les parties ou même le formulaire spécifique

relatif à la formalité de l'enregistrement comportant l'un comme l'autre, les renseignements d'état-civil du cédant et du cessionnaire, le nombre de parts cédées et la valeur retenue,

- ou, le cas échéant, copie authentique de l'acte notarié, voire attestation notariée, comportant ces mêmes informations,

- règlement des frais de cession tels que fixés au D du chapitre suivant consacré aux frais.

Exceptionnellement, la cession pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil, et dans ce cas, son inscription sur le registre des associés sera effective après sa signification à la SCPI ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant l'acceptation de la cession par la société de gestion pour le compte de la SCPI.

## CHAPITRE III

### FRAIS

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant des commissions fixées statutairement. Toute autre rémunération doit être soumise à ratification de l'assemblée générale ordinaire.

#### A. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, au taux forfaitaire de 8 % HT maximum, soit 9,60 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur (27,20 € HT, soit 32,64 € TTC) du prix de souscription des parts est perçue par la société de gestion. Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, est destinée à couvrir les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la SCPI, et la collecte des capitaux (documentation pour la souscription des parts de la SCPI et rémunération au titre de la commercialisation).

Une partie de la commission de souscription est reversée par la société de gestion à son commercialisateur (UNOFI-Patrimoine) sur

la base du montant des souscriptions reçues et encaissées.

#### B. COMMISSION DE GESTION

Une commission de gestion forfaitaire de 9,50 % HT maximum (soit 11,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs HT et des produits financiers et assimilés nets encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier), est perçue par la société de gestion. Elle est destinée à couvrir les frais nécessaires à l'administration de la SCPI et à la gestion du patrimoine.

Demeurent à la charge de la SCPI les frais et charges liés à son existence, dont certains sont éventuellement récupérables auprès des locataires, dont les frais nécessaires à l'entretien et à la gestion technique des immeubles, impôts et taxes diverses, frais d'enregistrement, frais d'actes, les frais et honoraires liés à l'acquisition des biens, la conception, le suivi des travaux de construction et la livraison des immeubles, les dépenses concernant les audits spécifiques techniques ou juridiques, les honoraires et frais des commissaires aux comptes, les honoraires et frais pour l'expertise du patrimoine immobilier, la rémunération et frais de dépositaire, les frais de contentieux et de procédure, les frais éventuels et la rémunération des membres du conseil de surveillance, les frais de convocation et de tenue des conseils et assemblées, les frais liés à la création, l'impression et l'envoi des documents d'informations des associés, les frais de recherche de locataires et plus généralement, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société et les charges non récupérables sur les locataires.

#### C. COMMISSION D'ARBITRAGE

Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT maximum (soit 1,50 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de cession net vendeur après déduction des honoraires de commercialisation à la charge de la SCPI ;
- une commission de 1,25 % HT maximum (soit 1,50 % TTC au taux de TVA actuellement

en vigueur) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés.

Cette commission a pour objet de rémunérer la société de gestion pour la constitution d'un dossier de vente, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la sélection des commercialisateurs, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble du patrimoine immobilier et du remploi des capitaux issus de cette cession.

Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.

#### D. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

Pour les cessions de parts sociales intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra une rémunération forfaitaire de 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, par cession, quel que soit le nombre de parts cédées, à régler par le cédant ou le cessionnaire, à titre de frais de constitution de dossier et de traitement administratif. Ce forfait sera actualisé par les assemblées générales annuelles.

#### E. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER CALCULÉE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUÉS

Néant.

La société de gestion a décidé de ne pas percevoir de rémunération au titre du suivi et du pilotage des travaux sur le patrimoine de la SCPI.

## CHAPITRE IV

### FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

#### A. LA SOCIÉTÉ

##### 1. Régime des assemblées

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la clôture de chaque exercice.

##### Admission

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

##### Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- un commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné par la justice à la demande :

- soit de toute personne intéressée en cas d'urgence,

- soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le 1/10<sup>e</sup> du capital social,

- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'eux ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Si la société de gestion entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal, elle recueillera au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique devront transmettre à la société de gestion leur adresse électronique et l'informer de toute modification d'adresse le cas échéant. Ils pourront à tout moment demander, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale sous réserve du respect d'un délai de trente (30) jours avant la prochaine assemblée générale.

L'avis et la lettre de convocation à l'assemblée générale ou le courrier électronique de convocation doivent mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions proposées.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres ou du dernier envoi électronique, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis au moins une fois par an avant le 30 juin, en assemblée générale ordinaire, pour l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

##### Ordre du jour et information des associés

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.

Avec la convocation à l'assemblée, tout associé recevra sans frais pour lui :

- 1) le rapport de la société de gestion,
- 2) le rapport du conseil de surveillance,
- 3) le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- 4) le formulaire de vote par correspondance ou par procuration,
- 5) s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 214-103 du Code monétaire et financier : le bilan, le compte de résultat, l'annexe.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation de membres du conseil de surveillance, la convocation indique :

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

##### Inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour

Un ou plusieurs associés, sous réserve de justifier de la détention d'une certaine fraction du capital social, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

Le capital de la société étant supérieur à 760 000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonc-

tion d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers €,

- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 €,

- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 €,

- 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions qui peuvent être assortis 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.

##### Modalités de décisions

Conformément à l'article 11 des statuts, le droit de vote appartient, par principe, à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Tout associé peut voter par correspondance et par mandataire.

Les formulaires de vote par correspondance et par procuration sont adressés aux associés avec la convocation à l'assemblée générale.

Le formulaire de vote par correspondance permet à chaque associé d'exprimer son vote sur chaque résolution.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un avis défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote qui ont été reçus par la société trois (3) jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une

abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

#### Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, au moins un quart du capital,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance.

#### Majorité

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

Toutefois pour les votes relatifs à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les associés votant par correspondance.

## **2. Consultation écrite**

Hors les cas de réunion d'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre ou courrier électronique, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition ou d'envoi du courrier électronique pour faire parvenir, par tout moyen écrit (lettre, télécopie ou transmission électronique), leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou les extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

## **3. Répartition des bénéfices/acomptes**

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

Le résultat distribuable est au plus égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminués des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le bénéfice distribuable diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou au compte de report 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.

En outre, l'assemblée peut 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 exercés.

La société de gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le commissaire aux comptes fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion a également qualité pour fixer le montant et la date de répartition des dividendes. Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun

d'eux, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

## **4. Politique de provisions pour gros entretiens**

La société de gestion pratiquera une politique prudente de provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture de l'exercice et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provision.

## **5. Evaluation**

La société de gestion détermine et arrête, à la clôture de chaque exercice les valeurs suivantes de la SCPI tel que prévu par les dispositions du Code monétaire et financier :

- valeur comptable enregistrée qui constate la valeur économique des immeubles au moment de leur achat (hors taxes et frais) augmentée des aménagements immobilisés ;
- valeur de réalisation représentant la valeur vénale des actifs immobiliers et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et les sociétés contrôlées par la SCPI, majorée de la valeur nette des autres actifs de la société (dont celle de participation de la SCPI dans des sociétés non contrôlées).

La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert en évaluation indépendant conduit dans le respect des méthodes appropriées aux SCPI et actualisée par lui chaque année.

La valeur vénale des immeubles et droits réels détenus directement et indirectement par la SCPI est déterminée d'après les données du marché immobilier au jour de l'évaluation en tenant compte de la situation des locaux, leur

nature et état général, leur condition d'occupation et tout autre facteur à caractère pérenne susceptible d'influencer directement sur leur valeur.

Cette valeur est validée par la société de gestion.

La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus ou moins-value latente sur actifs financiers, est arrêtée par la société de gestion sous le contrôle du ou des commissaires aux comptes.

- valeur de reconstitution qui correspond à la valeur de réalisation ci-dessus déterminée augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Dans le cadre de la valorisation de la SCPI, la société de gestion s'appuie donc sur une organisation d'évaluation assurée par un évaluateur indépendant pour les actifs immobiliers et interne pour les autres actifs. La responsabilité de la validation définitive de la valorisation de la SCPI et des différentes valeurs ci-dessus définies revient à la Direction de la comptabilité des sociétés du Groupe de l'Union notariale financière, indépendante au plan fonctionnel des équipes de gestion de la société de gestion, qui relève dans cette fonction d'évaluation de l'autorité et du contrôle de la direction de la société de gestion.

## B. LES ASSOCIÉS

### 1. Dispositions particulières destinées à protéger les droits des associés

a) Conflit d'intérêt et traitement équitable des investisseurs

La société de gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier, de prévenir et de traiter les situations de conflit d'intérêts, pouvant survenir à l'occasion de ses activités.

Un conflit d'intérêt est une situation dans laquelle, dans l'exercice de ses activités, les intérêts de la société de gestion et/ou de ses collaborateurs et/ou de tiers et/ou de tout associé, sont en concurrence, directement ou indirectement, et que ce conflit porte préjudice de manière importante aux intérêts de la SCPI.

Les différentes situations de conflits d'intérêts prises en compte sont donc celles mettant en conflit un investisseur ou associé avec un autre investisseur ou associé, la société de gestion elle-même, un de ses collaborateurs ou un tiers.

La société de gestion prend ainsi toutes les mesures raisonnables pour empêcher les situations de conflit d'intérêt pouvant porter atteinte aux intérêts des associés de la SCPI.

Le Responsable de la conformité et du contrôle interne de la société de gestion assure la mise en œuvre de ce dispositif. Il est informé de manière systématique et sans délai des situations potentielles ou avérées de conflits d'intérêt en vue de leur résolution.

La société de gestion fournit le même niveau d'information sur la SCPI à l'ensemble des associés et aucun investisseur ou associé de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel ou d'un droit à bénéficier d'un traitement préférentiel.

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion ou à l'un des membres du conseil de surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par un expert indépendant dont les frais seront à la charge de la société de gestion.

#### b) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou toute autre personne appartenant à celle-ci, doit, sur rapport du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

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

#### c) Démarchage et publicité

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances) et des conseillers en investissements financiers ou agents liés de prestataires de services d'investissement, dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers.

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

L'article 12 des statuts prévoit expressément cette limitation de responsabilité.

Les parts de la SCPI NOTAPIERRE sont commercialisés uniquement, y compris par voie

de démarchage, par Unofi-Patrimoine, société spécialisée dans le conseil patrimonial du Groupe de l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE, constitué sous l'égide du Conseil Supérieur du Notariat, agissant en qualité d'agent lié de la société de gestion et inscrite au registre des intermédiaires en Assurance, Banque et Finance.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des marchés financiers qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date du visa, le numéro de visa,
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

#### d) Modalités d'information des associés

Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'AMF, les statuts, le bulletin de souscription et le document d'informations clés sont remis au futur associé sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF.

Le rapport annuel, les bulletins semestriels et les circulaires sont fournis aux associés et aux futurs associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou sont mis à disposition des associés et futurs associés sur un site internet.

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

- Le rapport annuel (*article 422-227 du RG AMF*)

Le rapport de gestion, établi chaque année par la société de gestion et soumis à l'assemblée générale rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
- acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
- présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ;
- indication que, pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des

intérêts communs avec la société de gestion ou des associés de la société civile de placement immobilier, une expertise immobilière préalable a été réalisée ;

– de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;

– de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;

– de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;

– de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables — exprimé en moyenne annuelle —, les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la société civile de placement immobilier.

• Les bulletins d'information (*article 422-228 du RG AMF*)

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre civil est fourni aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF ou est mis à disposition sur un site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

Conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les informations suivantes seront mentionnées dans les rapports périodiques et au minimum dans le rapport annuel, le cas échéant :

- le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;

- toute nouvelle disposition pour gérer la liquidité de la SCPI ;

- le profil de risque de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la société de gestion pour gérer ces risques ;

- tout changement du niveau maximal de l'effet de levier auquel la SCPI peut recourir, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;

- le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

e) Informations concernant les modalités de traitement des réclamations – médiation :

En cas de difficultés ou de litiges avec la société de gestion, notamment en ce qui concerne le fonctionnement de la SCPI NOTA-PIERRE, l'associé est invité à contacter son interlocuteur habituel.

S'il n'obtient pas de solution lui donnant satisfaction, il peut adresser une réclamation écrite au siège administratif des sociétés du Groupe de l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE :

Unofi – Service clients – 30, boulevard Brune – CS 30303 – 19113 Brive Cedex

ou un courriel à : unofi@unofi.fr.

L'associé devra indiquer ses coordonnées, les références de son investissement ainsi que l'exposé de sa réclamation.

A compter de la date d'envoi de sa demande, la société de gestion s'engage à adresser dans le délai de dix (10) jours ouvrables un courrier à l'associé pour lui communiquer sa réponse, ou à défaut lui accuser réception de la réclamation. Dans ce dernier cas, sauf circonstances particulières dûment justifiées, la réponse devra intervenir dans un délai de deux (2) mois à compter de l'envoi de la demande.

S'il n'est pas satisfait de la réponse apportée ou en l'absence de réponse dans un délai de deux mois après l'envoi d'une première réclamation écrite, l'associé a la possibilité de solliciter le médiateur de l'Autorité des marchés financiers par voie postale : Le Médiateur - Autorité des marchés financiers, 17, place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02, ou par saisine en ligne sur le site [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) dans un délai d'un an à compter de la date de la réclamation.

f) Responsabilité civile de la SCPI

La SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## 2. Régime fiscal

### Avertissement

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales en vigueur à la date de publication de la présente note d'information, sous réserve de toute modification ultérieure.

Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux personnes physiques résidents fiscaux français agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France.

En tout état de cause, et plus particulièrement en cas non résidence fiscale française, l'investisseur est invité à étudier le régime fiscal qui lui est applicable en fonction de sa situation particulière auprès d'un conseiller patrimonial d'Unofi-Patrimoine ou un conseiller fiscal.

a) Revenus imposables

Les SCPI ne sont pas assujetties à l'impôt sur les sociétés et bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code général des impôts selon lequel les bénéfices sociaux réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI, mais imposés au nom personnel et selon le régime propre de chacun des bénéficiaires à raison de la part des résultats sociaux correspondant à ses droits.

La société de gestion détermine chaque année le montant du revenu imposable pour chaque bénéficiaire et adresse à chacun un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains du bénéficiaire, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau du bénéficiaire selon le régime d'imposition qui lui est applicable.

| Durée de détention (date à date)                    | taux d'abattement applicable pour chaque année de détention |                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                     | pour l'impôt sur le revenu                                  | pour les prélèvements sociaux |
| moins de 6 ans                                      | 0 %                                                         | 0 %                           |
| de la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année | 6 %                                                         | 1,65 %                        |
| 22 <sup>ème</sup> année révolue                     | 4 %                                                         | 1,60 %                        |
| au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année               | Exonération                                                 | 9 %                           |
| au-delà de la 30 <sup>ème</sup> année               | Exonération                                                 | Exonération                   |



Les revenus sont composés essentiellement de revenus fonciers provenant des loyers encaissés par la SCPI et pour partie de revenus financiers provenant du placement de la trésorerie courante, des capitaux en attente d'investissement, des dépôts de garantie mobilisés pour les acquisitions de biens et droits immobiliers et intérêts ou produits de créances de la SCPI.

► Le bénéficiaire personne physique n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit mais sur sa part (calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu brut de la société, avant charges de fonctionnement de la SCPI, et dotations et reprises aux comptes d'amortissements et de provisions.

- Revenus financiers

Les revenus financiers sont constitués du produit de certificats de dépôts, de billets de trésorerie ou de comptes à terme et sont soumis à un prélèvement de 12,80 % retenu par la SCPI NOTAPIERRE lors des distributions, en même temps que les prélèvements sociaux de 17,20 %. Ce prélèvement forfaitaire s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. Il sera restitué par l'administration fiscale s'il excède le montant de l'impôt.

Sous certaines conditions, il est possible de demander à être dispensé de ce prélèvement en produisant une demande spécifique sous forme d'une attestation sur l'honneur.

Les revenus distribués, exonérés de ce prélèvement, resteront toutefois soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux.

Enfin, les contribuables pourront toujours demander que ces revenus, ainsi que l'ensemble des revenus, gains, profits perçus par ailleurs et soumis également à ce prélèvement forfaitaire unique, soient taxés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette option sera exercée lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus perçus au titre de la même année.

- Revenus fonciers

Le revenu foncier imposable de chaque bénéficiaire correspond à sa quote-part des loyers encaissés par la SCPI diminués des dépenses déductibles effectivement payées. Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement distribué dans la mesure où le résultat comptable servant de base à la distribution est déterminé selon des règles différentes (prise en compte des produits ou charges courus jusqu'à la fin de l'exercice, dotation aux amortissements et provisions).

Les revenus fonciers, pour les bénéficiaires personnes physiques résidentes fiscales françaises, sont susceptibles d'être imposés selon deux régimes :

► Régime de droit commun : Le revenu foncier net imposable tel que défini ci-dessus sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, diminué éventuellement d'autres charges admises en déduction conformément aux dispositions fiscales, comme notamment les intérêts de prêts contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI ou encore les intérêts payés par la SCPI par l'utilisation de la ligne de crédit pour financer des acquisitions immobilières.

► Régime simplifié « microfoncier » : L'ensemble des revenus fonciers bruts imposables bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 % dès lors que certaines conditions sont remplies, à savoir :

- le bénéficiaire doit être détenteur de biens ou droits immobiliers dont il tire des revenus par une location nue,

- le montant des recettes brutes annuelles doit être inférieur à 15 000 €,

- le bénéficiaire ne doit pas être détenteur d'un bien immobilier ou de parts de SCPI dans le cadre d'un dispositif fiscal spécifique.

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

► Les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

La quote-part de résultat calculée et communiquée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

#### b) Plus-values de cessions immobilières

##### Principes généraux de la fiscalité immobilière des personnes physiques :

- Le régime des plus-values immobilières des particuliers s'applique en ce qui concerne les cessions ou retraits de parts réalisés par les associés, ainsi que pour les cessions d'immeubles ou droits immobiliers par la SCPI.

Les plus-values sont imposées au taux forfaitaire de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 % actuellement en vigueur (soit une imposition globale de 35,20 %).

Un abattement progressif pour durée de détention est appliqué sur le montant de la plus-value pour le calcul de l'impôt forfaitaire dû au

titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux : voir **tableau page 14**.

Les moins-values ne donnent lieu à aucune imputation sur des plus-values de même nature ou sur le revenu global.

- Taxe additionnelle pour les plus-values supérieures à 50 000 € :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une taxe spécifique est prélevée en ce qui concerne les plus-values nettes supérieures à 50 000 €, déterminées après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Le taux de la taxe s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

- régime des cessions ou retraits de parts :

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession ou de retrait et le prix d'acquisition ou de souscription par le sortant. Le prix d'acquisition ou de souscription s'entend frais inclus.

Il appartient au sortant, sous sa responsabilité, de calculer la plus-value imposable, de la déclarer et de régler l'impôt correspondant auprès des services fiscaux. Aucune déclaration n'est à souscrire en l'absence de plus-value imposable.

- régime des cessions d'immeubles de la société :

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

Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus, soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,

- d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

- la plus value sur cession ou retrait des parts, ainsi que la quote-part de plus-value calculée et communiquée par la société de gestion en cas de cession d'immeubles par la société, sera à déclarer par l'associé pour être intégrée dans son revenu fiscal de référence.

### Principes généraux de la fiscalité immobilière des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les plus-values (ou moins-values) constatées à l'occasion de la cession ou le retrait des parts de la SCPI détenues par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés ou lors de la cession de biens ou droits immobiliers par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif d'une telle personne sont soumises au régime des plus-values professionnelles à court terme applicable aux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés.

La quote-part de plus-value ou moins-value calculée et communiquée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

#### c) Impôt sur la fortune immobilière

Issu de la loi de finances pour 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) se substitue à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à l'impôt sur la fortune (ISF).

L'IFI, qui est très similaire à l'ISF dans ses modalités, ne taxe que la détention, directe ou indirecte, d'un patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle du redevable (biens et droits immobiliers et parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de tels biens ou droits).

Les parts de SCPI sont comprises dans l'évaluation du patrimoine immobilier au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière.

Le redevable peut déduire le capital restant dû d'un emprunt bancaire ayant financé l'acquisition des parts de SCPI (modalités particulières de calcul d'annuités théoriques pour les prêts in fine et sans terme de remboursement du capital).

## CHAPITRE V

### ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### A. LA SCPI

##### Dénomination sociale

NOTAPIERRE

##### Nationalité

Française

##### Siège social

2 rue Montesquieu – 75001 Paris

##### Forme juridique

Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par les articles du Code civil relatives aux sociétés, par les articles du Code monétaire et financier relatives aux Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA), et plus particulièrement ceux concernant les Sociétés civiles de placement immobilier, les articles du Code de commerce relatives aux sociétés à capital variable ainsi que par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, tous les textes subséquents et par ses statuts.

##### Lieu de dépôt des statuts

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

##### Numéro RCS

Paris 347 726 812

##### Durée de la société

99 ans à compter du 16 août 1988 date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en assemblée générale extraordinaire des associés.

##### Objet social

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

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

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine autorisés dans le respect et les limites prévues par les

dispositions applicables du Code monétaire et financier.

##### Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

##### Capital statutaire maximum

3 000 000 000 €

##### Capital effectif

Au 31 décembre 2023, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 930 076 760,40 €.

## B. CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### Attributions

Il assiste la société de gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère des vérifications et des contrôles. Il peut se faire communiquer tous les documents qu'il juge utiles à l'accomplissement de sa mission ou peut demander un rapport sur la situation de la SCPI. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

Il 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.

##### Nombre de membres - durée du mandat

Il est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus, désignés par l'assemblée générale ordinaire pour trois (3) ans.

##### Candidatures - renouvellement

Les personnes physiques candidates au conseil de surveillance doivent être âgées de moins de 75 ans au moment de la clôture des candidatures.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée et la société de gestion proposera aux associés de voter par mandat impératif sur une résolution unique ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus

grand nombre de voix des associés ayant voté par correspondance ou présents à l'assemblée.

En cas d'égalité de voix, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat détenant ses parts depuis le plus longtemps sera élu.

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat. Si par suite de décès, de démission ou de révocation par l'assemblée générale, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept (7), le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, et faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé, en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, demeure en fonction jusqu'à la prochaine assemblée qui ratifiera sa nomination.

Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du conseil de surveillance.

Composition du conseil de surveillance à la date de la mise à jour de la présente note en janvier 2024

#### **Président**

Maître Gilles AUBRY-MARAIS, notaire honoraire

#### **Vice-Président**

Monsieur Jean-Paul BARRÉ, retraité

#### **Membres**

Maître Olivier ADIASSE, notaire

Maître Marie-Hélène BERNAUD LESUEUR, notaire honoraire

Maître Pierre BLEVIN, notaire honoraire

Maître Eric CHATON, notaire honoraire

Maître Daniel DAUDÉ, notaire honoraire

Maître Bruno FISCHER, notaire

Maître Pierre GUINEBAULT, notaire

Maître André MARTIN, notaire honoraire

Maître Denis-Pierre SIMON, notaire

Maître Gérard TURLUR, ancien notaire

## C. ADMINISTRATION - SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

### Société de gestion

La gestion de NOTAPIERRE est assurée par la société de gestion de portefeuille (SGP) UNOFI-GESTION D'ACTIFS issue de la fusion par absorption de la SGP Finogest par la SGP Sécurinot en date du 3 décembre 2014, désignée statutairement.

Agrément par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 9 décembre 2014 sous le numéro GP-14000023.

### Date de création

30 avril 1988

### Siège social

2 rue Montesquieu – 75001 Paris

### Siège administratif

30 boulevard Brune - CS 30303 - 19113 Brive-la-Gaillarde cedex

### Nationalité

Française

### Forme juridique

Société Anonyme

### Numéro RCS

Paris 347 710 824

### Objet social

La société a pour objet, en vue de développer au sein du Notariat l'activité de conseil et de gestion dans les domaines financier et immobilier :

- l'activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du programme d'activités approuvé par ladite Autorité,

- plus généralement, la conception et la gestion d'organismes de placement collectifs constitués sous forme d'OPCVM, de FIA de nature immobilière ou investis en actifs financiers, à destination d'une clientèle professionnelle et non professionnelle,

- l'administration de biens et la gérance d'immeubles,

- la conception et la gestion de toute société à prépondérance immobilière à destination d'une clientèle professionnelle ou non professionnelle,

- la gestion de capitaux confiés dans le cadre de ses activités,

- la gestion individuelle sous mandat de capitaux pour le compte de tiers, et à ce titre leur investissement en instruments financiers ou autres formes de placements,

- la réalisation d'études préalables à tout investissement financier ou immobilier, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements financiers ou immobiliers, et toute prestation de services y afférent,

- la commercialisation des fonds d'investissement gérés par la société ou par un autre gestionnaire,

- la prise de participation par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés ou organismes créés ou à créer dont les activités peuvent se rattacher à l'objet social et ce, par voie d'apport, souscription, achats ou échanges de titres ou droits sociaux, fusions, alliance, ou associations en participation.

Et plus généralement sur le territoire français, toutes opérations financières, commerciales et industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'une quelconque des activités ci-dessus susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

Etant donné l'objet de la société, l'acquisition des actions de la société est réservée aux personnes suivantes :

- les personnes physiques ou morales qui exercent ou ont exercé à titre professionnel l'activité de notaire,

- les personnes physiques ou morales liées directement ou indirectement au notariat et dont le capital, à l'époque de leur entrée dans la société, est détenu majoritairement par le notariat au travers de personnes physiques et des organes représentatifs du notariat.

### Capital social

1 000 572 €

### Répartition du capital

Unoparfi : 620 actions (49,32 %)

Unofi-Assurances : 619 actions (49,24 %)

Diverses personnes physiques : 18 actions (1,44 %)

A la date de la mise à jour de la présente note en janvier 2024

### **Direction**

*Directeur général (non administrateur)*  
Monsieur Christophe ELLES

*Directrice générale déléguée (non administratrice)*

Madame Florence DOURDET-FRANZONI

#### *Conseil d'administration*

*Président*

Monsieur Bernard MICHEL

*Vice-Président*

Maître Bertrand RYSSEN

*Administrateurs*

Monsieur Olivier BARTHE

Maître Didier FROGER

Monsieur Marc GARNIER

Monsieur Jean-Yves HERMENIER

Maître Henri LENOUEVEL

Monsieur Benoit RENAUD

Monsieur Elie TOLEDANO

Unofi-Assurances SA représentée par Maître François PERSON

Unoparfi SA représentée par Monsieur Bernard DEBIENNE

#### Missions

La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SCPI, et pour décider, autoriser, réaliser toute opération relative à son objet.

Dans le cadre de ses pouvoirs prévus à l'article 18 des statuts de la SCPI, la société de gestion doit agir de manière honnête, loyale, professionnelle et indépendante dans l'intérêt exclusif de la SCPI et des associés de la SCPI.

#### Délégations

Dans les limites des dispositions législatives et réglementaires régissant son activité, UNOFI-GESTION D'ACTIFS peut conférer à un tiers sous sa responsabilité, partie de ses attributions, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés afin de bénéficier de certaines expertises et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires.

Elle peut notamment recourir à un ou plusieurs prestataires pour l'assister dans l'acquisition et la cession des immeubles, la gestion des biens sociaux, la mise en place des services administratifs, financiers, comptables et commerciaux.

Les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de son agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers.

#### Respect des exigences relatives à la couverture des risques de responsabilité civile professionnelle

La société de gestion respecte les exigences prévues par la réglementation et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant (minimum de 0,01 % des actifs de FIA sous gestion) pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

En outre, comme l'ensemble des sociétés du Groupe de l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE, elle dispose d'une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques de son activité, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

#### **D. DÉPOSITAIRE**

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance.

Ce dépositaire exerce les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Il a notamment pour missions :

- de veiller de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI et notamment à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités de la SCPI aient été comptabilisées ;
- de garantir la réalité des actifs de la SCPI en assurant leur conservation ou une tenue de registre permettant de s'assurer de la propriété des actifs qui ne peuvent être conservés par lui ;
- de s'assurer que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui soit remise dans les délais d'usage ;
- de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. Il exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

Le dépositaire s'assure que :

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués pour le compte de la SCPI par la société de gestion ;

- le calcul de la valeur des parts de la SCPI par la société de gestion ;

- l'affectation des produits de la SCPI,

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des associés dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

Le dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts de la perte par lui-même, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts de la SCPI, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.

Sa rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés est à la charge de la SCPI.

La société BNP PARIBAS S.A., par suite de la fusion par absorption au 1<sup>er</sup> octobre 2022 de la société BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, assure la fonction de dépositaire de la SCPI NOTAPIERRE.

#### **E. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés pour six (6) exercices par l'assemblée générale ordinaire.

Ils sont rééligibles.

Un ou plusieurs commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'assemblée générale ordinaire. Ceux-ci exerceront leur mandat pour la durée du mandat du commissaire aux comptes titulaire restant à courir.

Les commissaires aux comptes sont chargés de certifier la régularité et la sincérité des comptes sociaux, de la situation financière et du patrimoine. Ils contrôlent également la

sincérité et la régularité des informations données aux associés et s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés. À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils établissent un rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont convoqués aux réunions du conseil de surveillance, à l'assemblée générale ordinaire qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les autres assemblées générales.

Leur rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés, est à la charge de la SCPI.

#### Titulaire

Le mandat de la société KPMG SA (ex Salustro Reydel) a été renouvelé pour une durée de six (6) années par l'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2018.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale des associés à tenir dans l'année 2024, pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## F. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI résulte d'une expertise réalisée par un expert en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Il est nommé, sur proposition de la société de gestion, par l'assemblée générale ordinaire des associés pour cinq (5) ans. La candidature de l'expert externe en évaluation est présentée par la société de gestion à l'Autorité des marchés financiers et sera considérée comme

acceptée par l'AMF deux mois après le dépôt d'un dossier complet.

L'expert en évaluation s'engage vis-à-vis de l'Autorité des marchés financiers sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations.

L'expert en évaluation est responsable à l'égard de la société de gestion ou de la SCPI de tout préjudice subi par ces derniers et résultant de sa négligence ou de l'inexécution intentionnelle de ses tâches. Tout arrangement contractuel en disposant autrement est réputé nul et non écrit.

Sa rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés est à la charge de la SCPI.

La société BNP Real Estate Valuation France (BNPRE) a été nommée expert EXTERNE EN ÉVALUATION par l'assemblée générale de la SCPI NOTAPIERRE du 13 juin 2019, pour une durée de cinq (5) ans. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des associés à tenir dans l'année 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## G. INFORMATION

Madame Florence DOURDET-FRANZONI est responsable de l'information relative à la société civile de placement immobilier NOTAPIERRE. Téléphone : 01 44 09 38 70.

UNOFI-GESTION D'ACTIFS, représentée par Madame Florence DOURDET-FRANZONI, Directrice générale déléguée, assume la responsabilité de la présente note d'information.

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-3 9° et L.214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du Règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 15-22 en date du 14 août 2015.

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.

mise à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2024

# Statuts

Modifiés le 14 juin 2023

## TITRE I

### FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

#### Article 1 - Forme

Il est formé une Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par les dispositions du Code civil relatives aux sociétés, celles du Code de commerce relatives à la variabilité du capital, par les articles du Code monétaire et financier relatifs aux Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) et plus particulièrement ceux concernant les Sociétés civiles de placement immobilier, ainsi que par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, tous les textes subséquents et les présents statuts.

#### Article 2 - Objet

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

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

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Elle peut également consentir sur ses actifs les garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine autorisés dans le respect et les limites prévues par les dispositions applicables du Code monétaire et financier.

#### Article 3 - Dénomination

La société a pour dénomination « NOTAPIERRE ».

#### Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à Paris 75001 - 2, rue Montesquieu.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville, ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

#### Article 5 - Durée

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années qui ont commencé à courir à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par les présents statuts.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL – PARTS

#### Article 6 - Capital social minimum

Le capital social ne peut être inférieur au minimum légal en vigueur, soit actuellement sept cent soixante mille euros (760 000 euros).

#### Article 7 - Capital social statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités supplémentaires a été fixé à 3 milliards d'euros (3 000 000 000 €) par l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue en juillet 2020.

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

#### Article 8 - Variabilité du capital social

I - Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite.

Il est arrêté par la société de gestion à chaque clôture d'exercice social.

Le capital social effectif est variable.

De ce fait, le capital social effectif de la SCPI sera susceptible d'augmenter par des verse-

ments successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

II - Les apports des nouveaux associés devront être agréés par la société de gestion.

Le dépôt du bulletin de souscription, accompagné du versement auprès de la société de gestion, vaut pour les souscripteurs demande d'agrément auprès de la société de gestion.

L'encaissement du règlement correspondant au montant de la souscription, notamment par virement interbancaire, ne vaut pas agrément tacite.

Cet agrément résulte, soit d'une notification expresse, soit par la remise au souscripteur du certificat nominatif s'il en est créé ou de tout autre document attestant de l'inscription sur les registres, soit enfin du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Le refus d'agrément entraînera la restitution du bulletin de souscription et du versement correspondant.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

III - Le capital social effectif de la SCPI ne pourra toutefois tomber par suite de retraits en dessous de l'une des limites suivantes :

- le capital minimum légal des SCPI, soit sept cent soixante mille euros (760 000 €),
- le dixième du capital social statutaire.

En dehors des retraits, le capital social peut à tout moment être réduit par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum légal.

#### Article 9 - Modalités des augmentations du capital social effectif

Le capital social augmente par l'émission de parts nouvelles par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire dans un délai déterminé.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retrait figurant sur le registre prévu à cet effet par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La société de gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé ainsi que les modalités de souscription des parts, notamment le prix de souscription et le montant de la prime d'émission. Ces éléments sont précisés dans la note d'information.

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription de leur montant nominal, ainsi que de la totalité de la prime d'émission.

La prime d'émission est destinée à amortir les différents frais afférents aux augmentations de capital, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements.

La souscription de parts nouvelles donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

#### Article 10 - Forme et représentation des parts

Les parts sociales sont exclusivement nominatives et indivisibles à l'égard de la SCPI qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la SCPI.

Des certificats représentatifs de parts valant attestation d'inscription sur les registres et de propriété pourront être établis, sur demande, au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles.

#### Article 11 - Droits et obligations attachés aux parts sociales

*I -* Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par l'un d'eux ou par un mandataire commun. Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par l'un d'eux ou par un mandataire commun.

*II -* Sauf convention contraire signifiée à la SCPI, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

*III -* Les modalités d'entrée en jouissance des parts sociales, ainsi que celles relatives à la fin de jouissance, en cas de cession à quelque titre que ce soit, mutation ou retrait, sont fixées par la société de gestion. Ces modalités sont précisées dans la note d'information.

*IV -* La société de gestion fixe le nombre de parts minimum qu'un associé devra détenir pendant la durée de la SCPI par suite de retrait ou de cessions autres que les mutations à titre gratuit. La détention minimale de parts sociales sera précisée dans la note d'information.

#### Article 12 - Responsabilité des associés

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

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

Conformément à l'article L.214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital.

#### Article 13 - Transmission de parts sociales nantissement

##### *I - Cession sans intervention de la gérance*

Toute cession de parts sociales à quelque titre que ce soit peut s'opérer dans les formes de droit commun, soit par un acte authentique ou sous seing privé. Elle ne sera dès lors opposable à la SCPI et inscrite sur les registres de la SCPI qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi être valablement réalisée par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle, complétée par une acceptation de transfert par le bénéficiaire, sera obligatoirement inscrite sur les registres tenus par la SCPI, sous réserve des conditions ci-après.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission opposable à la SCPI.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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 descendant, la cession de parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert.

Dans le délai de deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les décisions ne sont pas motivées.

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

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai d'un 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 à la demande de la société de gestion.

**II - Cession en cas de blocage des retraits** (article L 214-93 du Code monétaire et financier).

Le dispositif évoqué ci-après concerne les cessions qui seraient réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur un registre spécial organisé par la société de gestion dans les conditions suivantes.

Dans le cas où les demandes de retrait inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre des retraits représenteraient au moins 10 % des parts émises par la SCPI, et après information de l'Autorité des marchés financiers et validation par l'assemblée générale extraordinaire des associés, un registre des ordres d'achat et de vente tenu à cet effet au siège de la SCPI, pourra être mis en place, conformément à l'article L 214-93 I du Code monétaire et financier.

Les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur ce registre et emporteront suspension des demandes de retrait.

La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur.

L'encaissement du règlement correspondant à la couverture de l'ordre éventuellement exigée, notamment par virement interbancaire, ne vaut pas agrément tacite.

Cet agrément résulte, soit d'une notification expresse, soit par l'exécution de l'ordre, soit enfin du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la société de gestion de l'ordre d'achat et du versement de la couverture correspondante.

Le refus d'agrément entraînera la restitution de l'ordre d'achat et du versement de la couverture correspondante.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Toute transaction donnera lieu à une inscription sur le registre des associés, réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte sera opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Le cas échéant, les modalités de mise en œuvre du dispositif, notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts, de détermination de la période d'enregistrement des ordres et de fixation du prix

d'exécution, approuvées par l'assemblée générale extraordinaire des associés seront portées à la connaissance des associés par tout moyen et seront précisées dans la note d'information actualisée à cet effet.

### **III - Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la SCPI continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé, et le cas échéant son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers ou ayants-droit, et le conjoint, doivent justifier de leur qualité héréditaire par la production d'une copie d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la production d'une copie authentique ou d'un extrait d'acte établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants-droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux ou par un mandataire pris parmi les associés. Il en est de même pour les nus-propriétaires et les usufruitiers.

### **IV - Nantissement de parts**

Les parts sociales peuvent être librement données en nantissement dans les formes et conditions des articles L 214-97 du Code monétaire et financier et les articles 1866 et 1867 du Code civil.

Si la société de gestion n'a pas donné son consentement au projet de nantissement, la réalisation forcée des parts nanties donnera lieu au formalisme prévu sous le paragraphe I du présent article.

Si la société de gestion a donné son consentement au projet de nantissement, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties avec toutefois faculté de substitution des associés.

À défaut, si aucun associé n'exerce cette substitution, la SCPI pourra racheter sans délai les parts en vue de diminuer son capital.

### **Article 14 - Aptitude du conjoint à devenir associé**

Conformément à l'article 1832-2 du Code civil, en cas de souscription ou d'acquisition de parts sociales au moyen de fonds commun, le conjoint du souscripteur ou de l'acquéreur peut notifier son intention de devenir person-

nellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises.

L'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux, si la notification intervient lors de l'acquisition ou de la souscription.

Si la notification intervient après la réalisation de la souscription ou de l'acquisition des parts, le conjoint doit être agréé par la société de gestion.

La décision de la société de gestion doit être notifiée au conjoint dans le mois de sa demande, à défaut de quoi l'agrément est réputé accordé.

Quand il résulte de la décision dûment notifiée que le conjoint n'est pas agréé, l'époux souscripteur ou acquéreur demeure associé pour la totalité des parts concernées.

### **Article 15 - Retrait d'un associé**

**I -** En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 13, tout associé aura la possibilité de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision et en précisant le nombre de parts en cause par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société de gestion.

L'exercice de ce droit ne sera limité que par l'application des dispositions du III de l'article 8 relatives au capital social effectif minimum.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la mesure où la clause de variabilité du capital le permet.

**II -** La valeur de retrait des parts est fixée en fonction des trois situations suivantes :

- ou bien les demandes de retrait enregistrées ont en contrepartie des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait :

dans ce cas, la valeur de retrait correspond au nominal majoré de la prime d'émission soit le prix de souscription en vigueur lui-même diminué de la part de commission de souscription hors taxes en vigueur.

- ou bien les demandes de retrait enregistrées n'ont pas, en contrepartie, des demandes de souscription, mais la SCPI dispose d'un fonds de remboursement suffisant :

dans ce cas, le remboursement est effectué à un prix de retrait qui ne peut être supérieur à la « valeur de réalisation » en vigueur, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers. Cette valeur, qui est celle déterminée à partir de l'actif net de la SCPI établi en fonction de l'inventaire du patrimoine immobilier résultant de



l'expertise et de la valeur nette des autres actifs ramené à une part lors de la clôture du dernier exercice, est indiquée au rapport annuel.

- ou bien les demandes de retrait non compensées par un ordre de souscription ne peuvent être également satisfaites sur le fonds de remboursement éventuellement créé :

dans ce cas, les associés sont informés par la société de gestion de la nécessité de différer la réalisation du retrait demandé, personnellement pour l'associé concerné par lettre ordinaire et par circulaire pour les autres.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de prendre les dispositions qui s'imposent, comme la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée comme la mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente telle que prévue au II de l'article 13.

L'inscription sur ce registre emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

Dans tous les cas, la valeur de retrait sera diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit, qui pourraient être ainsi mis à la charge de la SCPI du fait du retrait.

En cas de baisse du prix de retrait alors que des demandes de retrait sont déjà enregistrées, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

Cette information est contenue dans la lettre de notification.

La société de gestion indique dans chaque bulletin d'information les mouvements réalisés

dans le cadre de la variabilité du capital, et la valeur de retrait en cours.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu contre remise des certificats correspondants s'ils lui ont été remis.

*III* - Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la SCPI peut constituer, si elle le juge utile, un fonds de remboursement.

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés, après réunion et information préalable du conseil de surveillance.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

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

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

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet et seront précisées, le cas échéant, dans la note d'information.

#### Article 16 - Responsabilité civile de la société

La société de gestion souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la SCPI, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### TITRE III

#### ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ – GÉRANCE

#### Article 17 - Nomination de la société de gestion

La société « UNOFI-GESTION D'ACTIFS », issue de la fusion par absorption de la société Finogest par la société Securino, société ano-

nyme au capital de 1 000 572 euros, dont le siège est à Paris 75001, 2, rue Montesquieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° B 347 710 824, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-14000023, est désignée statutairement société de gestion sans limitation de durée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'assemblée générale ordinaire, démission ou retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la SCPI serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale, dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires ; cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

En cas de cessation de fonctions pour retrait d'agrément de l'Autorité des marchés financiers, l'assemblée générale se réunit dans les deux mois de la notification du retrait d'agrément afin de choisir une nouvelle société de gestion.

#### Article 18 - Pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion doit agir dans l'intérêt exclusif des associés de la SCPI.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SCPI, et pour décider, autoriser, réaliser toute opération relative à son objet.

Toutefois la société de gestion ne peut pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, contracter des emprunts, ou assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme au-delà d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'assemblée générale ordinaire (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la SCPI rapporté au niveau de participation de la SCPI).

Ce montant est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Elle peut en outre procéder à un échange, une aliénation, une constitution de droits réels por-

tant sur un bien immobilier de la SCPI dans les limites prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

La société de gestion ne contracte aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SCPI et n'est responsable que de son mandat.

La société de gestion représente la SCPI à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts.

La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un niveau de fonds propres ou d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

La société de gestion ne peut recevoir des fonds pour le compte de la SCPI.

#### Article 18 bis - conventions

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

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

#### Article 19 - Signature sociale - délégation de pouvoirs

La signature appartient à la société de gestion ; elle peut la déléguer conformément aux dispositions ci-après.

Dans les limites des dispositions législatives et réglementaires régissant son activité, la société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble et sous sa responsabilité, partie de ses attributions, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque, se considérer comme représentants, préposés ou mandataires de la SCPI ou de ses associés ou exercer d'actions directes à l'encontre de la SCPI ou de ses associés.

Elle peut notamment recourir à un ou plusieurs prestataires pour l'acquisition des immeubles, la gestion des biens sociaux, la

mise en place des services administratifs, financiers, comptables et commerciaux.

Les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de son agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers.

#### Article 20 - Rémunération de la société de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital : commission forfaitaire de 8 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution du patrimoine immobilier de la SCPI et rémunérer la collecte des capitaux (placement des parts de la SCPI).

Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.

- une commission de gestion forfaitaire de 9,5 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, des produits locatifs HT et des produits financiers et assimilés nets encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier), destinée à couvrir les frais nécessaires à l'administration de la SCPI et à la gestion du patrimoine.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la SCPI.

Demeurent à la charge de la SCPI les frais et charges liés à son existence dont certains sont éventuellement récupérables auprès des locataires :

- les frais d'actes et d'enregistrement,
- les frais et honoraires liés à l'acquisition des biens,
- les frais et honoraires liés à la conception, au suivi des travaux de construction et à la livraison des immeubles,
- les dépenses concernant les audits spécifiques techniques ou juridiques,
- la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans le cadre de leur mandat,
- les honoraires et frais des Commissaires aux comptes,

- les honoraires et frais pour l'expertise du patrimoine immobilier,

- la rémunération et frais de dépositaire,

- les frais de convocation et de tenue des conseils et assemblées,

- les frais liés à la création, l'impression et l'envoi des documents d'informations des associés,

- les frais d'entretien et de gestion technique du patrimoine immobilier,

- les impôts et taxes diverses,

- les frais de contentieux et de procédure,

- les frais de recherche de locataires,

- et plus généralement, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI et les charges non récupérables sur les locataires.

- Une commission de 2,50 % HT pour les arbitrages du patrimoine immobilier :

- une commission de 1,25 % HT maximum, payable à la cession, TVA au taux applicable en sus, du prix de cession net vendeur après déduction des honoraires de commercialisation à la charge de la SCPI ;

- une commission de 1,25 % HT maximum, payable au réinvestissement, TVA au taux applicable en sus, du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés.

Cette commission a pour objet de rémunérer la société de gestion pour la constitution d'un dossier de vente, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la sélection des commercialisateurs, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble du patrimoine immobilier et du emploi des capitaux issus de cette cession.

Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.

- Pour les cessions de parts sociales intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra une rémunération forfaitaire de 100 euros HT, TVA au taux applicable en sus, par cession à régler par le cédant ou le cessionnaire, à titre de frais de constitution de dossier et de traitement administratif, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait sera actualisé par les assemblées générales annuelles.

## TITRE IV

### CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

#### Article 21 - Conseil de surveillance

##### **Mission :**

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion et contrôle ses actes.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient être posées par l'assemblée générale.

Il 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.

##### **Nomination :**

Le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de douze au plus, désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Les personnes physiques candidates au conseil de surveillance doivent être âgées de moins de 75 ans au moment de la clôture des candidatures.

La société de gestion proposera aux associés de voter par mandat impératif sur une résolution unique ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés ayant voté par correspondance ou présents à l'assemblée.

En cas d'égalité de voix, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat détenant ses parts depuis le plus longtemps sera élu.

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Si par suite de vacance, de décès, de démission ou de toute autre cause, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé, en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du conseil de surveillance.

##### **Organisation :**

Le conseil de surveillance élit en son sein, et pour la durée de leur mandat, un président, et s'il le juge nécessaire, un vice-président, ainsi qu'un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Le conseil se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la SCPI, sur convocation du président ou de la société de gestion. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. En cas d'absence du président ou du vice-président, le conseil désigne un président de séance.

Un membre absent peut voter par correspondance ou donner mandat à un autre membre de le représenter à une séance du conseil. Chaque membre du conseil ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux procurations.

Il est tenu un registre de présence, qui est signé par les membres du conseil de surveillance participant à la séance.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés ou votent par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis

sur un registre spécial tenu au siège social, et signé du président de séance et par au moins un autre membre du conseil.

Les copies des extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le président ou par deux membres du conseil ou par la société de gestion.

Il est justifié du nombre des membres du conseil de surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du conseil ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

##### **Consultation par correspondance :**

Les membres du conseil de surveillance peuvent également être consultés par correspondance à l'initiative du président ou de la société de gestion.

A cet effet, le président ou la société de gestion adresse à chaque membre du conseil de surveillance, par tout moyen écrit (lettre, télécopie ou transmission électronique), le texte des résolutions qui font l'objet de la consultation par correspondance, et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du conseil de surveillance ont un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la lettre ou du courrier électronique pour faire parvenir par tout moyen écrit (lettre, télécopie ou transmission électronique) leur vote au président.

Le vote est exprimé par « oui » ou par « non » sur le texte des résolutions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du conseil de surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance.

Le président du conseil de surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du conseil. Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du conseil de surveillance.

##### **Consultations ou réunions par visioconférence ou téléconférence :**

Les réunions ou consultations du conseil peuvent être organisées par des moyens de visioconférence ou téléconférence si un règlement intérieur le prévoit et détermine les conditions

d'organisation de ses réunions intervenant par ces moyens.

Le président de séance dresse le procès-verbal de la réunion ou de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du conseil. Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du conseil de surveillance.

#### **Rémunération :**

L'assemblée générale peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme annuelle fixée à titre de jetons de présence, dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale.

#### **Responsabilité :**

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la SCPI.

Ils ne sont responsables, envers les tiers et la SCPI, que de leurs fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Les membres du conseil de surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leur mission et qui pourraient, notamment, avoir une incidence sur la valeur des parts, ou sur le marché secondaire de la SCPI ou sur l'activité ou la vente des immeubles par la SCPI.

#### **Article 22 - Commissaires aux comptes**

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et, le cas échéant dans les cas prévus à l'article L.823-1 du Code de commerce, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, sont nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire.

Ils sont rééligibles.

Les commissaires aux comptes sont chargés, notamment, de certifier la régularité et la sincérité des comptes sociaux qui doivent donner 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 contrôlent également la sincérité et la régularité des informations données aux associés et s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils établissent un rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont convoqués aux réunions du conseil de surveillance, à l'assemblée générale ordinaire qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les autres assemblées générales.

Leur rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés, est à la charge de la SCPI.

#### **Article 22 bis - Expert externe en évaluation**

La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI résulte d'une expertise réalisée par un expert en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Il est nommé sur proposition de la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers, par l'assemblée générale ordinaire des associés pour cinq ans.

L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues par sa nomination.

Une convention doit être passée entre l'expert en évaluation et la SCPI. Cette convention définit la mission de l'expert en évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

L'expert en évaluation s'engage vis-à-vis de l'Autorité des marchés financiers sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations.

L'expert en évaluation est responsable à l'égard de la SCPI ou de la société de gestion de tout préjudice subi par ces derniers et résultant de sa négligence ou de l'inexécution intentionnelle de ses tâches. Tout arrangement contractuel en disposant autrement est réputé nul et non écrit.

Sa rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés est à la charge de la SCPI.

#### **Article 22 ter - Dépositaire**

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance.

Ce dépositaire exerce les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Il a notamment pour missions de veiller au suivi des flux de liquidités de la SCPI, de garantir la réalité des actifs en assurant leur conser-

vation ou une tenue de registre permettant de s'assurer de la propriété des actifs qui ne peuvent être conservés par lui, ainsi que de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des associés dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

Sa rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés est à la charge de la SCPI.

## TITRE V

### DÉCISIONS COLLECTIVES

#### **Article 23 - Assemblées générales et consultations écrites**

Régime des assemblées :

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

Les assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées par :

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

Les associés sont convoqués en assemblée générale par un avis de convocation inséré au Bulletin d'annonces légales obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse le cas échéant.

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

Les associés peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 30 jours avant la prochaine assemblée générale.

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

Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

Ainsi qu'il est prévu au I de l'article 11 ci-dessus, les co-indivisaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux, les usufruitiers et nus-proprétaires également.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital effectif existant à la date de clôture de l'exercice.

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion. A défaut, l'assemblée générale élit son président.

Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix, et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi, à

laquelle sont annexés le récapitulatif et les formulaires des votes par correspondance.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau, et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la société de gestion ou un membre du conseil de surveillance, ou le secrétaire de l'assemblée.

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

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, 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 demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

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 jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

#### **Consultation écrite :**

Hors les cas de réunion d'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre ou courrier électronique pour les associés l'ayant accepté, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre ou d'envoi du courrier électronique pour faire parvenir, par tout moyen écrit (lettre, télécopie ou transmission électronique), leur vote à la société de gestion.

Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non". Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la

consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou les extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum sur première convocation et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

#### **Article 24 - Assemblées ordinaires**

Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéficiaires. Elle décide de la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle approuve les différentes valeurs de parts : comptable, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme ou remplace, les membres du conseil de surveillance, le ou les commissaires aux comptes, l'expert en évaluation, le dépositaire, et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

Elle prend les décisions visées à l'article 18-3<sup>e</sup> alinéa des présentes.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la cession d'actifs, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, à savoir :

- la mise en réserve,
- la mise en distribution totale ou partielle, avec le cas échéant amortissement des parts,
- la dotation du fonds de remboursement éventuellement constitué.

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

#### Article 25 - Assemblées extraordinaires

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts.

L'assemblée extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital social statutaire, ou des apports en nature, elle peut également décider de la réduction du capital effectif.

Des assemblées extraordinaires sont également prévues en cas d'apport, en cas de constitution d'avantages particuliers ainsi que, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

- en cas de changement de politique d'investissement,
- en cas d'émission de parts nouvelles après cinq ans sans augmentation de capital.

Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

#### Article 26 - Information des associés

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, est, en outre, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

Avec la convocation de l'assemblée, tout associé reçoit, réunis en un rapport annuel, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, notamment les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que – s'il s'agit de l'assemblée générale annuelle – le bilan, le compte de résultat, l'annexe. Tout associé reçoit également le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique :

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

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.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre, par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux des assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

#### Article 27 - Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article

L 214-105 du Code monétaire et financier. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la SCPI trois jours au plus tard avant la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Dans l'hypothèse où un associé remplirait à la fois une procuration et un formulaire de vote par correspondance mettant en évidence une contradiction entre eux, le vote sera considéré comme nul.

## TITRE VI

### INVENTAIRE – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

#### Article 28 - Exercice social

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

#### Article 29 - Inventaire et comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des différents éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la SCPI et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général et les textes modificatifs éventuels applicables aux SCPI.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la SCPI au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif postérieures au 1<sup>er</sup> janvier 1993. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

La société de gestion mentionne dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

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 vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'ob-

jet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année.

L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux SCPI.

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

La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

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 peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

#### Article 30 - Répartition des résultats

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

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

En outre, l'assemblée peut 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 exercés.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

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

## TITRE VII

### DISSOLUTION – LIQUIDATION

#### Article 31 - Dissolution - liquidation

I - Comme il est précisé au III de l'article 13, le décès d'un associé n'emportera pas disso-

lution de la SCPI qui continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé, et le cas échéant son conjoint survivant.

De même, toute interdiction, la liquidation, sauvegarde ou redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs associés, ne mettra pas fin de plein droit à la SCPI, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale.

Dans ces cas, il peut également être procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé ou des associés concernés sur le registre de la SCPI mentionné à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la SCPI, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

// - Un an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la société de gestion devra convoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 25 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la SCPI.

Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de convoquer les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions prévues, décide de ne point proroger la SCPI - comme en cas de résolution décidant sa dissolution anticipée - la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'exercice de la SCPI, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus éten-

due et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en touchant le prix, avec ou sans constatation de paiement.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la SCPI et après dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiennent toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE VIII

### CONTESTATIONS – ÉLECTION DE DOMICILE

#### Article 32 - Contestations

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

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu au siège social.



## NOTAPIERRE

société civile de placement immobilier à capital variable  
siège social: 2, rue Montesquieu, 75001 Paris — RCS: Paris 347 726 812