La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

SOFIPIERRE
SCPI THÉMATIQUE
IMMOBILIER COMMERCIAL

Note d'information

Juillet 2025

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

sofidy.com

SOFIPIERRE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Sommaire

Chapitre I
Conditions générales de souscription des parts 8

Chapitre II
Modalités de sortie 11

Chapitre III
Frais 18

Chapitre IV
Fonctionnement de la société 20

Chapitre V
Administration, contrôle, information de la société 25

Visa de l'autorité des marchés financiers 28

Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers 29

INTRODUCTION

SOFIPIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable.

1. Avertissement à l'investisseur

Investir dans une SCPI c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La SCPI SOFIPIERRE s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Les parts de la SCPI SOFIPIERRE sont notamment éligibles à l'assurance vie et peuvent être souscrites en démembrement.

L'objectif de la société de gestion consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part) équivalente voire supérieure à celle dégagée en moyenne par les SCPI investies en locaux commerciaux (entreprises et commerces). Cet objectif est non garanti.

Le taux de distribution potentiel de la SCPI pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le taux de distribution de la SCPI est la division :

(i) du dividende brut, avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année *n* (y compris les acomptes et la quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année *n*.

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

Les parts de la SCPI SOFIPIERRE ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit toutefois pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI SOFIPIERRE est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Les bénéfices issus des actifs situés dans les pays étrangers seront assujettis à la fiscalité locale. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France. Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

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

- Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer de manière à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
- Du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ;
- De la durée du placement.

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

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

Dans la présente note, les termes « CMF », « AMF » et « le RGAMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « la Société » désignant la SCPI SOFIPIERRE.

D'autre part, en cas de divergence entre les statuts et le présent document, les statuts prévaudront.

2. Renseignements sur les fondateurs

La SCPI HABITAPIERRE 2, devenue SOFIPIERRE, a été créée le 28 juillet 1989 par W FINANCE en association avec d'autres sociétés du Groupe NC WORMS. La gérance avait été alors confiée à la société W FINANCE Gestion.

Le capital initial était de 152 450 euros divisé en 500 parts de 304,90 € de nominal, entièrement libérées au 28 juillet 1989.

Les souscripteurs d'origine ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 152,45 € par part, le prix de chaque part étant ainsi de 457,35 euros.

À la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 décembre 1997, le nominal des parts est porté de 304,90 € à 152,45 €. En date du 12 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de convertir à l'euro inférieur près le nominal de la part qui s'établit donc à 152 €.

3. Objectif et politique d'investissement

SOFIPIERRE, a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, 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 des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments du 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, en outre, (i) 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, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du CMF, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du CMF.

La politique d'investissement de SOFIPIERRE privilégie les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité /logistique, autres…) en France, principalement en région proche des grandes métropoles et à titre accessoire à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse). Elle cible une répartition équilibrée de son patrimoine immobilier entre les actifs de bureaux, les commerces et les locaux d'activités / logistique.

Ces objectifs ne sont pas garantis.

Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. La SCPI ne présente pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Mais a cependant pour objet d'investir, dans une certaine mesure, dans des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie »). Ainsi, la SCPI est tenue de divulguer des informations sur les investissements durables réalisés sur le plan environnemental.

La SCPI a l'intention de contribuer aux objectifs environnementaux suivants, définis à l'article 9 du Règlement Taxonomie : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique.

Afin de contribuer à ces objectifs, il est prévu que la SCPI réalise des investissements dans des activités économiques éligibles au Règlement Taxonomie, y compris, mais sans s'y limiter, le transport à faible émission de carbone, les énergies renouvelables, l'immobilier durable.

Conformément à l'état actuel des Règlements SFDR et/ou Taxonomie, la Société de Gestion s'assure, cumulativement, que ces investissements éligibles (i) contribuent aux objectifs susmentionnés, et (ii) ne nuisent à aucun des autres objectifs mis en place par la Règlementation Taxonomie. À cette fin, la Société de gestion doit s'assurer que les sociétés bénéficiaires des investissements (i) sont éligibles au titre de la Règlementation taxonomie et contribuent à la transition vers une économie à zéro émission nette de carbone conformément à l'approche décrite ci-dessus, et (ii) respectent le cadre de prise en compte des principaux impacts négatifs mis en place par la Société de Gestion, tel que spécifié dans la description des risques en matière de durabilité. Pour qu'une activité soit conforme au règlement Taxonomie, les investissements éligibles doivent également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international (également désignées comme les garanties sociales minimales).

En fonction des données que les entreprises fourniront à terme pour permettre d'évaluer l'alignement des investissements de la SCPI avec le Règlement Taxonomie, la Société de Gestion estime que la SCPI investira jusqu'à 0 % de son portefeuille dans des investissements qualifiés de durables, conformément à l'article 3 du Règlement Taxonomie. Ce pourcentage est une estimation fondée, selon le cas, sur les données reçues de fournisseurs tiers ou divulguées par les sociétés du portefeuille.

Au fur et à mesure que ces données deviennent plus disponibles, la Société de Gestion s'attend à ce que la précision du calcul du pourcentage d'alignement mentionné ci-dessus augmente dans les années à venir. La Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour afficher un objectif réaliste et pour calculer avec précision le niveau d'alignement le plus exact de son portefeuille avec la taxonomie européenne.

Enfin, la SCPI est tenue, conformément à l'article 6 du Règlement Taxonomie, de déclarer que le principe « ne pas nuire de manière significative » ne s'applique qu'aux investissements durables, c'est-à-dire aux investissements sous-jacents qui prennent en compte les critères de la taxonomie européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les autres investissements réalisés par le Fonds ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI sont disponibles en annexe de cette Note d'information.

4. Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société

Conformément à la réglementation, la politique d'investissement de la SCPI pourra être modifiée sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire et après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

5. Responsabilité des associés

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

6. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de huit (8) ans.
Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

RISQUE IMMOBILIER

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

RISQUE DE BLOCAGE DES RETRAITS

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, la revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

RISQUE DE CHANGE

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT (FINANCEMENT BANCAIRE)

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la Société pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la Société pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société mais également ses risques de perte.

La modification du montant maximal de recours au financement bancaire pourra être étudiée par la société de gestion en fonction principalement :
- de l'évolution des conditions des marchés financiers,
- du montant des capitaux collectés et,
- des volumes d'investissements envisagés.

L'Assemblée Générale des associés fixe le montant des emprunts que la SCPI peut contracter 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. L'Assemblée Générale du 22 mai 2025 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 70 000 000 €.

Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

RISQUE DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE

Il est ici précisé que le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

GESTION DES POTENTIELS CONFLITS D'INTÉRÊTS

La société de gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La société de gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du Règlement général de l'AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la Société pourra investir dans des OPC ou véhicules gérés par la société de gestion ou une société qui lui est affiliée.

RISQUE DE DURABILITÉ

Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Ce risque est lié à divers risques qui peuvent entraîner des pertes imprévues susceptibles d'affecter les investissements et la situation financière du Fonds. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et de matérialité s'ils se réalisent :

1. Les événements liés au climat et la perte de biodiversité résultant du changement climatique (alias les risques physiques tels que l'augmentation durable des températures, l'élévation du niveau de la mer, les inondations, les incendies, les sécheresses et autres calamités météorologiques) ou de la réponse de la société au changement climatique (alias les risques de transition liés aux risques réglementaires, technologiques, de marché, etc.). L'exposition des actifs de ce Fonds à ces événements augmente avec la fréquence des phénomènes météorologiques extrêmes.
2. Les risques liés à la cybersécurité résultent de l'utilisation croissante des technologies numériques dans tous les secteurs. À mesure que les cyberattaques deviennent plus sophistiquées, l'exposition des actifs de ce Fonds à la fraude, au vol et aux cyberattaques de données augmente.
3. Les risques de pandémie (une pandémie étant définie comme une épidémie se produisant dans le monde entier ou dans une zone très étendue, traversant les frontières internationales et touchant généralement un grand nombre de personnes) peuvent freiner l'économie. Malgré les progrès importants de la médecine au cours des siècles passés, les épidémies représentent une menace considérable pour la société et pour un large éventail de secteurs économiques.

Les événements sociaux (par exemple, l'inégalité, l'intégration, les relations de travail, la prévention des accidents, l'investissement dans le capital humain, le changement de comportement des clients, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) ou les lacunes en matière de gouvernance (par exemple, la violation importante et récurrente des accords internationaux, les problèmes de corruption, etc.) se traduisent également par des risques de durabilité.

7. Évaluation de la SCPI et détermination du prix de souscription de la part

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

Cette valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La valeur de réalisation de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font, chaque année, l'objet d'une actualisation.

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 à l'AMF.

Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI sont arrêtées chaque année par la société de gestion.

Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels d'information et par lettre circulaire, de l'évolution du prix de la part.

8. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SCPI à des fins d'investissement

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du CMF.

Les investissements liés aux immeubles physiques sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la société de gestion en sa qualité de représentant légal de la SCPI.

La société de gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas de réalisation d'investissements d'immeubles situés dans des États éligibles à la politique d'investissement.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

CHAPITRE I

1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1.1. Composition du dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- la Note d'information en cours de validité, visée par l'AMF, accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la SCPI,
- le rapport annuel et les comptes du dernier exercice,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le document d'information clé,
- Un bulletin de souscription, contenant les indications prévues par les instructions de l'AMF, établi en deux exemplaires (un pour la société de gestion et l'autre pour le souscripteur).

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils n'investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/UE, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'effet de levier et les éventuelles dispositions prises pour gérer la liquidité de la SCPI le cas échéant.

Il est précisé que cette liste peut être complétée par la suite d'évolutions législatives ou réglementaires.

1.2. Modalité de versement du montant des souscriptions

1.2.1. PARTS SOCIALES

1.2.1.1. Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 152 €. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

1.2.1.2. Forme des parts

Les parts sont nominatives.

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

La société de gestion peut délivrer à tout associé, qui en fait la demande par lettre recommandée, un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la SCPI, l'associé qui se retire ou qui cède ses parts doit, au préalable, restituer le certificat à la société de gestion.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et assortie de tous documents probants le cas échéant. Un nouveau certificat nominatif portant la mention « duplicata » sera alors délivré sans frais.

1.2.1.3. Décimalisation

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent.

1.2.2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend deux éléments :

- la valeur nominale,
- une prime d'émission dont le montant peut être différent pour des souscriptions successives, destinée :
  - à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions,
  - à préserver l'égalité des associés. À cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

1.2.3. PRIX DE SOUSCRIPTION

À dater du 4 décembre 2023 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

Valeur nominale	152 €	
Prime d'émission	443 €	dont 59,50 € HT (71,40 € TTC), soit 10 % HT (12 % TTC) au titre de la commission de souscription.
Prix de souscription	595 €	

Le prix de souscription est net de frais et s'inscrit dans la fourchette légale par rapport à la valeur de reconstitution.

1.2.4. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III « Frais », une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, soit 59,50 € HT par part (71,40 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Toute modification du prix actuel de souscription fera l'objet d'une information auprès de l'AMF.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

1.3. Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription pour tout nouveau souscripteur est de une (1) part.

1.4. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions sont reçues par les partenaires conseillers en investissement financier de Sofidy ou dans les bureaux de la société de gestion Sofidy - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI SOFIPIERRE.

Les parts souscrites doivent être libérées en totalité dès la souscription.

1.5. Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance au premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés. Il est rappelé que les parts donnent droit à un dividende annuel réparti de manière égalitaire en fonction des mois de jouissance : le solde du dividende généralement versé en janvier est composé du dividende relatif au 4e trimestre ainsi que, le cas échéant, d'un complément afférant aux trimestres précédents afin que chaque mois de jouissance bénéficie d'un dividende identique.

1.6. Agrément

Toute souscription de parts de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion. La transmission du dossier de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément. La société de gestion dispose d'un délai de 30 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

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 envoyé sa décision dans le délai de 30 jours suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné, les souscriptions sont agréées.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la société de gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitation, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, de manière à permettre à la société de gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné.

1.7. Acquisition de parts par un client relevant d'un droit étranger

La souscription/acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI publiées par la société de gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

1.8. Obligations relatives à la loi FATCA

La société de gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l' « Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

1.9. Restriction à l'égard des « US person »

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des U.S. Persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Ces nouvelles réglementations ont amené la société de gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Person, la société de gestion aurait la faculté de procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la société de gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

1.10. Garanties de traitement équitable des investisseurs

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la société de gestion accomplit les démarches suivantes. Le dispositif décrit ci-dessous est réalisé conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-222 du RGAMF.

Les dossiers de souscription de parts de la SCPI sont réceptionnés :

- Soit par courrier adressé auprès de Sofidy ;
- Soit par courrier électronique via la réception de la documentation scannée, sous réserve de la réception de la documentation originale ;
- Soit par une interface de souscription en ligne (mise à disposition ou agréée au préalable par Sofidy).

La société de gestion centralise les ordres. Elle contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, la société de gestion saisit les données figurant sur les ordres dans son logiciel de tenue de registre, en fonction de leur date et heure d'enregistrement. L'exécution des ordres est alors assurée (attribution des parts au nominatif). Si un dossier est incomplet ou si, dans le cadre de la réception via courrier électronique de la demande de souscription, la documentation originale n'est pas réceptionnée, la société de gestion demande à l'initiateur de la souscription de remédier à l'anomalie et l'enregistrement de la souscription est suspendu jusqu'à correction de l'anomalie.

CHAPITRE II

2 - MODALITÉS DE SORTIE

Deux possibilités de sortie sont par principe offertes aux associés :

- le remboursement de ses parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la société de gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la société de gestion et qui peut intervenir :

i. en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, ou

ii. en l'absence de souscription permettant de compenser la demande de retrait, et dans l'hypothèse où un fonds de remboursement serait créé et doté, par prélèvement sur le fonds de remboursement, tel que décrit à l'Article 2.1.3 du Chapitre II ci-dessous, à un prix qui ne peut être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'AMF.

- la vente de ses parts de gré à gré directement entre les associés et sans l'intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Comofi ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts de la SCPI, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. L'existence d'une contrepartie est nécessaire pour l'exécution des ordres. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

En application de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription d'ordre d'achat et de vente de parts sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et mise en place d'un marché secondaire) constitue une mesure appropriée au sens de l'article 214-93 du Comofi. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

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

La SCPI et la société de gestion ne garantissent ni le remboursement ni la revente des parts.

2.1. Retrait des associés

2.1.1. PRINCIPE DU RETRAIT

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé peut demander le retrait de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans le respect des conditions exposées ci-après.

En cas de retrait partiel, la société de gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1er entré - 1er sorti ».

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. L'associé perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des associés. À ce titre, il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus de la période précédant la perte de la jouissance des parts, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

2.1.2. RETRAITS COMPENSÉS

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées. La situation visée au § « Constitution d'un fonds de remboursement » fait exception à ce principe de compensation.

2.1.3. MODE TRANSMISSION ET D'INSCRIPTION DES DEMANDES DE RETRAITS

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société de gestion et être accompagnée du (ou des) certificat(s) représentatif(s) des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause.

Dès réception, les demandes de retrait dûment complétées et accompagnées des documents requis sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite des conditions présentées ci-dessus.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande. En revanche, elle ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré.

2.1.4. DÉLAI DE REMBOURSEMENT DES RETRAITS COMPENSÉS

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré contre remise des certificats correspondants. Par exception les demandes de retrait réceptionnées par la société de gestion les deux (2) derniers jours ouvrés de chaque mois sont remboursées le mois suivant.

2.1.5. CONSTITUTION D'UN FONDS DE REMBOURSEMENT

2.1.5.1. Création et Dotation

Afin de satisfaire les demandes de retrait qui ne pourraient être compensés, l'assemblée générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou, à titre exceptionnel, de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ne pourra excéder 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

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

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la société de gestion et information préalable de l'AMF.

L'utilisation effective du fonds de remboursement par la Société de gestion ne pourra toutefois intervenir que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum une (1) période de compensation.

L'Assemblée Générale du 30 mai 2024 a :

- décidé de constituer un fonds de remboursement, et
- autorisé sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, la Société de gestion à doter ce fonds de remboursement, dès qu'elle le jugera opportun et dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, en fonction des arbitrages à effectuer sur le patrimoine, la dotation par les bénéfices demeurant le privilège de l'Assemblée Générale annuelle.

Il est précisé qu'à ce jour, la Société n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

2.1.5.2. Notification

À cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la société de gestion informera, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen approprié, l'associé dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins un (1) mois sur le registre, de la possibilité :

- d'obtenir, sur sa demande expresse, le remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds existant dans les limites des sommes disponibles dans le Fonds de remboursement et de son éventuelle date de fin;
- l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de cette notification, pour notifier par lettre recommandé avec avis de réception ou tout autre moyen approprié, à la société de gestion, sa demande expresse de remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds et au prix de remboursement indiqué.

À cette fin, le courrier de la société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

2.1.5.3. Prix de retrait et exercice du droit de retrait

Le remboursement pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ce prix ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la dernière valeur de réalisation, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées à la seule satisfaction des demandes de retrait.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente de souscriptions venant compenser cette demande de retrait.

La demande formulée par un associé de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement ne pourra excéder 0,1% du nombre de parts en circulation de la Société à la clôture de l'exercice précédent et un même associé ne pourra pas formuler de nouvelle demande de remboursement sur le fonds de remboursement tant que sa demande précédente n'aura pas été satisfaite.

2.1.5.4. Modalités de reprise des sommes allouées au fonds de remboursement

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de Gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers.

2.1.6. VALEURS DE RETRAIT

Les valeurs de retrait sont fonction des trois situations ci-après, susceptibles de se présenter au jour de la demande :

Situation A : retraits compensés

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué des frais.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai qui ne pourra être inférieur à quinze (15) jours à compter de la date de réception de la notification, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Exemple chiffré à compter du 4 décembre 2023.
Situation A : 535,50 €

Situation B : retraits non compensés

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription et qu'un fonds de remboursement a été créé et doté, le remboursement, pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- ni supérieur à la valeur de réalisation,
- ni inférieur à la dernière valeur de, diminuée de dix (10) %, sauf accord préalable de l'AMF.

Situation B : valeur comprise entre 90 % et 100 % de valeur de réalisation calculée selon les termes exposés ci-dessus.

Situation C : Blocage des retraits et décision de céder tout ou partie du patrimoine de la SCPI

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze (12) mois sur le registre mentionné au I. de l'Article L. 214-93 du CMF représentent au moins dix (10) % des parts émises par la SCPI, ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 8.4 des Statuts de la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF, et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du CMF.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la société de gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

En cas de baisse du prix de retrait dans cette hypothèse, la société de gestion en informe au plus tard la veille de la date d'effet, tous les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Situation C : nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

2.1.7. PUBLICATION DES RETRAITS

Dans chaque bulletin d'information périodique, la société de gestion indique la valeur de retrait en vigueur, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital sur la période écoulée et le nombre de parts en attente de retrait à la fin de la période.

2.1.8. BLOCAGE DES RETRAITS

2.1.8.1. En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Comofi.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins dix (10) % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Comofi, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

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

Toutefois, l'assemblée générale peut autoriser la société de gestion à suspendre le mécanisme de retraits avant le délai légal de douze (12) mois sans convocation de l'assemblée générale extraordinaire, comme prévu par l'article L. 214-93 du Comofi.

2.1.8.2. En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts.

(a) Suspension de la variabilité du capital

Conformément à l'article 8.4 des statuts, la société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la société de gestion, courrier, e-mail, etc.), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- la compensation entre les parts souscrites depuis la précédente Date de Compensation et les parts inscrites sur le registre,
- la fermeture du registre et sa suspension. Ainsi, toute demande de retrait de part ayant été effectuée préalablement à la décision de suspension de la variabilité et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire pendant la période de suspension de la variabilité conservera son rang sur le registre des retraits et retrouvera ce rang lors du rétablissement de la variabilité du capital,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,

- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts, étant précisé que la transmission d'un tel ordre entraînera l'annulation des éventuelles demandes de retraits inscrites sur le registre des retraits préalablement à la décision de suspension de la variabilité du capital et portant sur les mêmes parts.

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

(b) Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la société de gestion, courrier, email, etc.).

Après une période de 12 mois suivant la suspension de la variabilité du capital, dans l'hypothèse où la société de gestion n'aurait pas usé de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et dans le cas cumulatif où la société de gestion constaterait quatre (4) périodes consécutives de confrontation sur le marché secondaire au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi, soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de dix (10) % à la dernière valeur de reconstitution connue, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet de la société de gestion, courrier, email, etc...).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts sur le marché secondaire ;
- la fin de la suspension des demandes de retrait inscrites sur le registre des retraits préalablement à la suspension de la variabilité du capital et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire durant la période de suspension de la variabilité du capital ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur à ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'associé souhaitant vendre ses parts sur le marché secondaire mais qui n'a pas pu les céder sur ce marché, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

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

2.2. Achat ou vente de parts sur le marché secondaire

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Comofi ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, il pourra être mis en place un marché secondaire des parts.

Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une 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 Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les droits d'enregistrement sont à acquitter par le cessionnaire.

Il ne peut être créé de parts nouvelles tant que figurent sur ce registre des ordres de vente non satisfaits à un prix égal ou inférieur au prix de souscription.

Les modalités de fonctionnement et d'exécution seraient les suivantes :

2.2.1. TRANSMISSION DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

Les associés désirant céder leurs parts devront adresser à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier détenant des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il doit annexer à son ordre de vente le document intitulé « *mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières* ». À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts devront adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat pourront être assortis d'une durée de validité. La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaudra demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre.

Les ordres de vente ou d'achat pourront être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

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

- Augmentera la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminuera s'il s'agit d'un ordre d'achat,

- Augmentera la quantité de parts,
- Modifiera le sens de son ordre.

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation seront disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou par téléchargement sur le site Internet www.sofidy.com.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre recommandée avec avis de réception,
- par lettre simple,
- par dépôt aux bureaux de la société de gestion,
- par télécopie ou courrier électronique sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par l'un des moyens ci-dessus. Pour être enregistré, l'original d'un ordre d'achat ou de vente doit être réceptionné par la société de gestion au plus tard la veille de la date de clôture de la période confrontation telle que définie à l'article 2.2.4 « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

2.2.2. DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

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

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder douze (12) mois. Le délai de validité pourra toutefois être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé. Cette demande ne modifiera pas le rang d'inscription du donneur d'ordre.

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

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

2.2.3. COUVERTURE DES ORDRES

La société de gestion peut à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI,
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre seront annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds devront être reçus au plus tard la veille de la date de confrontation des ordres.

Les modalités s'appliquant à la SCPI fixées par la société de gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture seront portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre sera exécuté, la couverture sera utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt (20) jours après la date de confrontation des ordres sur la base de laquelle l'ordre a été exécuté.

2.2.4. CONFRONTATION ET PRIX D'EXÉCUTION

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre seront confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La confrontation des ordres d'achat et de vente intervient selon une périodicité mensuelle. Le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du mois à 15h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la confrontation des ordres sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six (6) jours avant la date de confrontation des ordres considérée, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion www.sofidy.com.

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 prix de parts proposées.

2.2.5. EXÉCUTION ET RÈGLEMENT

Les ordres seront exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrira sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés. Elle réglera aux cédants, dans un délai maximum de vingt (20) jours, les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

2.2.6. FRAIS DE TRANSACTION

Les frais de transaction seront à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- Les droits d'enregistrement (actuellement de 5 %) versés au Trésor Public avec un forfait minimum de 25 € ;
- La commission de cession à percevoir par la société de gestion actuellement de 5 % HT (6 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire.

2.2.7. PERTE ET ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Le vendeur perdra jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel est intervenu la confrontation des ordres à l'occasion de laquelle l'ordre de vente a été exécuté.

L'acquéreur aura jouissance des parts et percevra les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel est intervenu la confrontation des ordres à l'occasion de laquelle son ordre d'achat a été exécuté.

2.2.8. INFORMATION DES ASSOCIÉS ET DES TIERS

La société de gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone et le lendemain sur le site Internet de la société de gestion www.sofidy.com ainsi que dans le bulletin d'information périodique.

2.2.9. AGRÉMENT DU CESSIONNAIRE

Toute inscription sur le registre de la SCPI d'un ordre d'achat de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

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

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de l'ordre.

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.

2.2.10. SUSPENSION DE L'INSCRIPTION DES ORDRES SUR LE REGISTRE

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

La société de gestion assurera par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée.

2.2.11. ANNULATION DES ORDRES INSCRITS SUR LE REGISTRE

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

2.2.12. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché secondaire des parts de SCPI répond aux lois de l'offre et de la demande en sorte qu'une offre de vente ne pourra être réalisée que s'il existe un acquéreur desdites parts.

Ce marché des parts peut connaître de longs cycles de hausse et de baisse et la revente des parts peut donc s'avérer difficile.

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

2.3. Achat ou vente de parts de gré à gré (sans intervention de la société de gestion)

2.3.1. MODALITÉS DE CESSION DE GRÉ À GRÉ

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

La cession sera réalisée sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Toutefois, le cédant devra justifier auprès de la société de gestion du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values en adressant une copie de l'acte de cession dûment enregistré par les Services Fiscaux.

Deux cas peuvent se présenter :

2.3.1.1. Le cessionnaire est déjà associé

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

2.3.1.2. Le cessionnaire n'est pas associé

Sauf en cas de successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues à l'Article 2.2.9. « agrément du cessionnaire » ci-dessus.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement auprès de l'administration fiscale (5 % du prix cédant actuellement en vigueur) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) par cessionnaire, donataire ou ayant droit.

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs ou les attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. À réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

2.3.2. PIÈCES À ENVOYER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs ou attestations de propriété de parts doivent être restitués à la Société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms, date et lieu de naissance et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférés ;
- D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- Du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur.

Le ou les acomptes sur dividendes et les éventuels dividendes exceptionnels perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

2.3.3. PERTE ET ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Le cédant perd la jouissance des parts vendues et les revenus afférents à ces parts à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession est inscrite sur le registre des associés par la société de gestion.

L'acquéreur aura jouissance de ses parts le premier jour du mois suivant l'inscription de la cession sur le registre des associés.

CHAPITRE III

3 - FRAIS

3.1. Rémunération de la société de gestion

3.1.1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion prélèvera 10 % HT (soit 1 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts prime d'émission incluse. Cette commission est destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital, la recherche des capitaux, la préparation et d'exécution et le financement bancaire éventuel des programmes d'investissements.

3.1.2. COMMISSION DE GESTION AU TITRE DE LA GESTION DE LA SCPI

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, l'information régulière des associés, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et autres produits, le règlement de l'ensemble des charges et la gestion du patrimoine immobilier, etc, la Société de gestion prélèvera :

10 % hors taxes (12 % TTC au taux actuellement en vigueur)

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que la commission de gestion perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la société de gestion est diminuée du montant de la commission de gestion déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

La société de gestion supporte, en particulier, la charge des missions suivantes réalisées pour le compte de la SCPI :

- Information des associés, sauf frais d'impression et frais d'expédition ;
- Préparation des réunions des assemblées générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents ;
- Tenue de la comptabilité ;
- Gestion de la trésorerie ;
- Distribution des revenus ;
- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ;
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ;
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des assemblées générales de copropriété ;
- Toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment) ;
- Et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

3.1.3. COMMISSION AU TITRE DE LA CESSION DES PARTS DE LA SCPI

- Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du CMF, la société de gestion percevra 5 % (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du CMF, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce…) : la société de gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

3.1.4. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE AU TITRE DU SUIVI ET DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La société de gestion n'entend pas facturer de commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier. Toute rémunération relative au suivi et au pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier devra préalablement être approuvée par l'assemblée générale des associés.

3.1.5. COMMISSION D'ARBITRAGE AU TITRE DE LA CESSION DES ACTIFS

Une commission sur arbitrages égale à 2,5 % HT (soit 3 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF ;
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que la commission de cession perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la société de gestion est diminuée du montant de la commission de cession déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).

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

- Planification des programmes d'arbitrages annuels ;
- Suivi de la constitution des data rooms ;
- S'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- Suivi de la négociation des actes de vente ;
- Distribution, le cas échéant, des plus-values.

La société de gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie des commissions qu'elle perçoit au titre de la gestion de la SCPI. A ce titre, elle peut notamment rétrocéder une partie de sa commission de gestion aux investisseurs institutionnels qui décideraient, en cas d'un volume important de parts en attente de remboursement inscrites sur le registre des retraits, de retirer un ordre significatif inscrit sur ce registre afin de contribuer à rétablir la liquidité du marché des parts.

3.2. Autres frais et charges supportés par la SCPI

La SCPI gardera à sa charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureaux d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les frais liés à l'utilisation des plateformes de dématérialisation partenaires dans le cadre de la facturation électronique ;
- les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents(en particulier les frais de routage et d'affranchissement) ;
- Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier (les frais de labellisation ou de mise aux normes) ;
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils, les frais de secrétariat juridique ;
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les impôts et taxes diverses ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles.
- les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants) ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La société de gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 18 des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

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

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

CHAPITRE IV

4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

4.1. Régime des assemblées générales des associés

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire, dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

Les assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

Elles sont dites Ordinaires dans tous les autres cas.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président.

4.1.1. PARTICIPATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social.

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée.

4.1.2. CONVOCATION

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par la société de gestion, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation.

À défaut, ils peuvent être également convoqués par :

- le Conseil de Surveillance,
- le ou les Commissaires aux Comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième (1/10e) du capital social,
- le ou les liquidateurs, le cas échéant.

Les assemblées générales peuvent également se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. La convocation à l'assemblée générale peut permettre aux associés de participer et voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'avis et la lettre de convocation à l'assemblée générale doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des résolutions présentées à l'assemblée générale.

Les associés qui entendent opter pour l'envoi postal en lieu et place d'une télécommunication électronique pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, doivent au préalable communiquer cette demande à la société de gestion, cette option étant possible à la date de souscription.

Les associés peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'assemblée générale.

4.1.3. ORDRE DU JOUR

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

Les associés ou groupe d'associés peuvent proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, dans les conditions prévues par la loi.

4.1.4. QUORUM ET MAJORITÉ

Pour délibérer valablement les assemblées générales doivent respecter les conditions de quorum requises par la loi.

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

4.1.5. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédent la date de la réunion de l'assemblée avant 12h00.

4.1.6. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale ordinaire réunie annuellement.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, selon l'objet de la décision à prendre.

4.2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien

4.2.1. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

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

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

4.2.2. ACOMPTES TRIMESTRIELS

La société de gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition que :

- la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou qu'un bilan, certifié par les Commissaires aux Comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

La société de gestion procède, normalement, à la distribution de quatre (4) acomptes dans les quarante-cinq (45) jours qui suivent la clôture de chaque trimestre civil.

4.2.3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

En date du 1er janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué et est entré en vigueur.

La provision pour gros travaux a été supprimée et c'est désormais la provision pour gros entretien qui doit être appliquée. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à cette 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 rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

4.3. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou tout associé de cette dernière ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la SCPI ou de la société de gestion doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale annuelle des associés.

Toute acquisition d'immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant accepté par l'Autorité des Marchés Financiers.

4.4. Régime fiscal

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente Note d'information.

Elles sont susceptibles de modifications, éventuellement avec effet rétroactif, et sont valables pour la détention de parts de la SCPI en direct par des associés fiscalement domiciliés en France. Il est recommandé aux associés non-résidents fiscaux de France de se rapprocher de leurs conseils habituels.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de translucidité fiscale en vertu de l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Le revenu imposable n'est donc pas égal au revenu distribué. Les associés qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI (qui ne correspond pas exactement à la somme à la somme des dividendes versés), calculée au prorata de leurs droits et de la jouissance de leurs parts, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Chaque année, la société de gestion détermine pour chaque associé le montant du résultat imposable, composé des différentes catégories de revenus détaillées ci-après, et envoie à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à déclarer.

4.4.1. REVENUS FONCIERS

4.4.1.1. Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu

Pour les revenus fonciers, le montant net à déclarer par chaque associé est déterminé par la société de gestion et correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI, diminués des charges de la propriété (charges réelles déductibles). Cette quote-part est intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la société de gestion. Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangère sont généralement imposables dans l'État de situation de l'immeuble. En fonction de leur provenance, la double imposition est évitée par la France soit selon la méthode dite du « taux effectif » (par exemple pour les revenus issus des actifs situés en Belgique ou aux Pays-Bas) soit selon la méthode dite des « faux crédit » (par exemple, pour les revenus issus des actifs situés en Allemagne).

4.4.1.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacun des associés personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

4.4.2. REVENUS FINANCIERS

Ces revenus peuvent provenir de deux sources différentes :

- des produits générés par le placement de la trésorerie disponible (produits de placements à revenu fixe) ;
- des dividendes générés par des investissements indirects (parts d'OPCI par exemple).

4.4.2.1. Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux) ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être soumis au PFU, ou le cas échéant, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré ; il fait l'objet d'une restitution s'il excède l'impôt effectivement dû. Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

4.4.2.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacune de ces personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

4.4.3. PLUS-VALUE SUR LES VENTES DE PARTS

4.4.3.1. Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 36,2 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux de 19 % ;
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 %.

La loi de finances 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 €, puis augmente de 1 % par tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. À partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

Calcul de la plus-value brute :

La plus-value brute est égale à la différence (i) entre le prix de retrait ou de cession et (ii) le prix de souscription ou le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition réels et ajusté des bénéfices déjà imposés et des déficits déjà déduits (mécanisme « Quéméner »).

Calcul de la plus-value imposable :

Le montant de la plus-value imposable correspond au montant de la plus-value brute, diminué des éventuels abattements pour durée de détention, calculés comme suit :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6e et la 21e année de détention et de 4 % pour la 22e année (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value immobilière au-delà de 22 ans de détention des parts) ;
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6e et la 21e année, de 1,60 % pour la 22e année et de 9 % par an entre la 23e et la 30e année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans de détention des parts).

Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières :

- En cas de retrait ou de cession de parts :

  La société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à l'administration fiscale. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé est égal au montant du prix de retrait en vigueur ou du prix de cession, diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

- En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion :
  Le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant doit justifier de ce paiement à la société de gestion.

4.4.3.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés

En cas de retrait ou de cession de parts, les plus-values éventuellement réalisées sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Le calcul et le paiement de l'impôt exigible s'effectuent par l'associé.

4.4.4. PLUS-VALUE SUR LES VENTES D'IMMEUBLES ET DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES PAR LA SCPI

4.4.4.1. Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu

La plus-value imposable sur les cessions d'immeubles est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition). Les éventuels abattements pour durée de détention sont calculés en fonction de la durée de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par les associés.

L'imposition de la plus-value se réalise selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts de la SCPI (y compris s'agissant de la taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 €). Par exception, les ventes d'immeubles n'excédant pas 15 000 € par opération sont exonérées d'impôt sur la plus-value.

La société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. L'impôt sur la plus-value est directement prélevé par le notaire sur le prix de cession de l'immeuble, puis recouvré auprès des associés qui en sont débiteurs.

S'agissant des cessions de titres de sociétés immobilières (SCI, autre SCPI, OPCI) sont imposables entre les mains des associés personnes physiques, selon les règles applicables aux plus-values de cession de chacune de ces entités. Ainsi, la quote-part correspondant aux droits d'un associé de la plus-value de cession des parts d'une SCI sera imposable entre les mains de l'associé selon les règles des plus-values immobilières, c'est-à-dire selon les règles décrites à l'Article 4.3.1 ci-dessus en cas de cession de parts de la SCPI.

4.4.4.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés

Le calcul et l'imposition de la plus-value se réalisent selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts de la SCPI.

4.4.5. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la société de gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part ainsi que le ratio d'assujettissement. La société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part au 1er janvier pour les SCPI à capital variable.

4.4.6. PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

4.4.7. PRÉCISIONS CONCERNANT LES REVENUS ET PLUS-VALUES DE SOURCE ÉTRANGÈRE

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

Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient généralement que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés ainsi que les plus-values résultant de la cession de ces mêmes immeubles sont imposables dans l'État dans lequel ils sont situés.

Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, la France peut néanmoins :

- soit tenir compte des revenus et des plus-values de source étrangère pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable aux autres revenus du contribuable (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source néerlandaise et belge). Concrètement, les revenus et plus-values de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable. Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu, lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère).
- soit imposer ces revenus et plus-values de source étrangère (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source allemande, espagnole, italienne et anglaise). Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui peut être égal :
  - au montant de l'impôt étranger sans pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus (cas notamment des plus-values immobilières de source allemande) ;
  - ou au montant de l'impôt français (cas notamment des revenus fonciers de source allemande).

4.5. Modalités d'information

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

4.5.1. RAPPORT ANNUEL

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de la société de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Le rapport annuel est adressé chaque année avec les convocations aux assemblées générales. Il est disponible sur le site internet de Sofidy via le lien suivant : www.sofidy.com.

4.5.2. BULLETIN D'INFORMATION

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre après trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel, et est adressé aux associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre. Il est disponible sur le site internet de Sofidy via le lien suivant : www.sofidy.com.

Il est précisé que le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information comprennent les éléments d'information visés aux IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

4.6. Démarchage et publicité

Pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la notice d'information, en cours de validité, visée par l'AMF (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

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

CHAPITRE V

5 - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

5.1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale	SOFIPIERRE
Nationalité	Française
Siège social	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes.
Forme Juridique	SCPI, Société civile de Placement Immobilier offrant au public des parts sociales. Elle est régie par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du CMF, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, le Règlement Général de l'AMF et les Articles 1832 et suivants du Code Civil.
Immatriculation	Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 351 552 609 RCS Évry.
Durée de la Société	99 ans à compter de l'immatriculation de la société, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une 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 locatif. 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, (i) céder des éléments du 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, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L.214-114 du Comofi.
Statuts	Les statuts de la Société sont déposés au siège social.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre.
Capital social initial	152 449,02 €
Capital social au 31 décembre 2024	37 366 464 €
Capital statutaire	90 000 000 €

5.2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire, le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois (3) ans, sont rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à quatre-vingt (80) ans et révocables uniquement par l'assemblée générale.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède, dans le bulletin trimestriel d'information, à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Depuis la dernière Assemblée Générale des associés en date du 22 mai 2025, le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- Mme Isabelle DOUSSINEAU
- M. Olivier BLICQ
- M. Régis GALPIN
- Mme Françoise LEROY
- La SAS LUPA, représentée par M. Paul HAGER
- Mme Béatrice PARENT
- La Société FININDEP représentée par M. Patrick CALMET
- Mme Julie PERNOT
- M. Laurent GRAVET
- M. Yves BOUGET

5.3. AUTRES ACTEURS

5.3.1. Administration : société de gestion

À la suite de la décision de l'Assemblée Générale du 25 octobre 1999, la Société est gérée par Sofidy.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, Sofidy dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

Siège social	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes.
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par actions simplifiée.
Numéro de RCS	338 826 332 RCS Évry.
Objet social	Sofidy exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. À titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers.
Montant du capital	565 328 €
Répartition du capital	S.C.A. TIKEHAU CAPITAL : 100 %

Conseil de Surveillance :

- M. Pierre VAQUIER - Président du Conseil de Surveillance de Sofidy
- M. Antoine FLAMARION
- M. Henri MARCOUX
- M. Frédéric JARIEL
- Mme Emmanuelle COSTA

Directoire :

- M. Guillaume ARNAUD - Président
- M. Jean-Marc PETER - Directeur Général
- M. Jérôme GRUMLER - Directeur Général Délégué

La société de gestion a reçu de l'AMF l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le n° GP 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

Les missions de la société de gestion sont énumérées à l'article 18 des statuts.

5.3.2. Dépositaire

La nomination en qualité de Dépositaire, pour une durée indéterminée, de la société CACEIS Bank France, 89 Rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge, a été ratifiée par l'Assemblée Générale des associés en date du 11 mars 2014.

Les missions du Dépositaire sont énumérées dans l'article 26 des statuts.

La convention passée pour une durée indéterminée entre la SCPI et le Dépositaire peut être résiliée sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. Les effets de la convention perdurent cependant jusqu'à ce qu'un établissement présentant les conditions requises pour être Dépositaire prenne ses fonctions.

DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ DU DÉPOSITAIRE

La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- L'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel il a délégué la conservation de titres financiers.
- Le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'évènement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon la pratique courante du secteur.
- Le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

5.3.3. Commissaires aux comptes

La Société FITECO, Parc Technopole, Rue Albert Einstein, 53810 CHANGE (ex-Cabinet GUINARD), a été renouvelé dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2020.

Les missions des Commissaires aux comptes sont énumérées à l'article 19 des statuts.

5.3.4. Expert immobilier en évaluation

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, situé à la Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92081 Paris-La-Défense Cedex a été nommée en tant qu'expert immobilier de la SCPI SOFIPIERRE pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2024.

5.4. RÉCLAMATIONS

5.4.1. TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS PAR SOFIDY

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter Sofidy :

- Par courrier à l'adresse suivante : Sofidy - Service des associés - 303 square des Champs Élysées - 91026 Évry Courcouronnes Cedex
- Par courriel à l'adresse : reclamations.clients@sofidy.com
- En complétant le formulaire en ligne à l'adresse : https://www.sofidy.com/formulaire-de-reclamation/

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception de votre demande dans les 10 jours ouvrables suivant sa date d'envoi.
- Traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa date d'envoi.
- Vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa date d'envoi.

5.4.2. MÉDIATION DE LA CONSOMMATION

Si le client, ou toute autre personne concernée, n'est pas satisfait de la réponse apportée à sa réclamation, il peut recourir à un médiateur. Pour ce faire, il peut s'adresser gratuitement soit au :

- Médiateur de l'AMF, ou au
- Médiateur de l'Assurance.

À noter que le choix du client ou toute autre personne concernée est définitif pour chaque réclamation.

5.4.2.1. Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Le Médiateur de l'AMF intervient dans le cadre de toute réclamation qui entre dans son champ de compétence :

- Commercialisation de produits financiers,
- Gestion de portefeuille,
- Instruction sur OPC, etc...

Le médiateur de l'AMF peut être saisi :

- Par courrier à l'adresse suivante : Mme Marielle Cohen-Branche - Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers - 17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
- Par formulaire électronique : https://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation.

La charte de la médiation du médiateur de l'AMF est consultable sur le site de l'AMF :
http://www.amf-france.org/Le-mediateur-de-l-AMF/Presentation.html

5.4.2.2. Médiateur de l'Assurance

Le médiateur de l'Assurance intervient dans le cadre de toute réclamation concernant :

- Contrat d'assurance,
- Conseil fourni lors de la souscription d'un contrat d'assurance vie.

Le médiateur de l'assurance peut être saisi :

- Par courrier à l'adresse suivante : M. Arnaud Chneiweiss - Médiateur de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 Paris Cedex 09
- Par formulaire électronique : https://www.mediation-assurance.org/constituer-mon-dossier/

La charte de la médiation du médiateur de l'Assurance est consultable sur le site dédié : https://www.mediationassurance.org/Missions.

5.4.2.3. Plateforme de règlement en ligne des litiges de consommation

À défaut de médiateur compétent, la plateforme de règlement en ligne des litiges de consommation peut être utilisée par les clients ou toute autre personne concernée lorsque la réclamation porte spécifiquement sur un service en ligne :
https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home2.show&lng=FR

5.5. INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la Société SOFIPIERRE est Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général de Sofidy - 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes. Téléphone : 01 69 87 02 00.

Personne assumant la responsabilité de la Note d'information : M. Jean-Marc PETER.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
SCPI N° 20-22 DU 27 NOVEMBRE 2020

Par application des Articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621.8 du CMF, l'AMF a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI N° 20-22 en date du 27 novembre 2020. Cette présente note a été actualisée le 21 juillet 2025.

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

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

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**.
Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

Dénomination du produit : SOFIPIERRE (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français).

Identifiant d'entité juridique : SCPI00001129

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental :** ...%. ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	☒ **Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)**, et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 30 % d'investissements durables. ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☒ Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ Avec un objectif social.
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social :** ...%.	☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIPIERRE intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs.

Le fonds SOFIPIERRE géré par Sofidy promeut les caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, via la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

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

QUELS SONT LES INDICATEURS DE DURABILITÉ UTILISÉS POUR MESURER LA RÉALISATION DE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIPIERRE met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOFIPIERRE, ainsi que des objectifs associés, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m^2, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en KgCO2eq/m^2 ;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au son diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnées, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés suivants :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE ET COMMENT LES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS CONTRIBUENT-ILS À CES OBJECTIFS ?

Le fonds SOFIPIERRE s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m^2, à savoir un minimum de 30 % (en valeur) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 :
  - Atteindre les objectifs DEET[1] tels que définis par la règlementation française ou ;
  - Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM[2]) ou ;
  - Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

SOFIPIERRE met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIPIERRE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à la stratégie du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIPIERRE, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

1. Dispositif Éco Efficacité Tertiaire.
2. Carbon Risk Real Estate Monitor.

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

COMMENT LES INDICATEURS CONCERNANT LES INCIDENCES NÉGATIVES ONT-ILS ÉTÉ PRIS EN CONSIDÉRATION ?

Sofidy a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en KWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total.

La quantification de ces incidences négatives se fera annuellement et sera divulguée dans le rapport périodique du fonds, ainsi que sur son site web.

Incidence négative sur la durabilité		Unité	Description
Énergies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie de l'UE exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, leur deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de gaz à effet de serre Scope 1, Scope 2 & Scope 3 générées par les actifs immobiliers	Le secteur du bâtiment représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	KWhEF/m²	Des règlementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers, notamment le Dispositif Eco-Energie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires.
Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
SOFIPIERRE souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire qui permet d'identifier les grands enjeux du marché.			
SOFIPIERRE priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité).			

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES SONT-ILS CONFORMES AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier », afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

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

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

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

☒ Oui

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficients énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées est réalisé annuellement.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.

Ces indicateurs font l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique et sur le site web du fonds.

☐ Non

QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUIVIE PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

La SCPI SOFIPIERRE, a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

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 des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments du patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent Elle peut, en outre, (i) 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, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du CMF, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du CMF.

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

La politique d'investissement de SOFIPIERRE privilégie les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité/logistique, autres...) en France à la fois en Île-de-France et en région proche des grandes métropoles et à titre accessoire à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse). Elle cible une répartition équilibrée de son patrimoine immobilier entre les actifs de bureaux, les commerces et les locaux d'activités/logistique.

QUELLES SONT LES CONTRAINTES DÉFINIES DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT POUR SÉLECTIONNER LES INVESTISSEMENTS AFIN D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIPIERRE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport aux objectifs ESG du fonds n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

La SCPI SOFIPIERRE s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie Européenne ».

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LE PRODUIT FINANCIER S'ENGAGE-T-IL À RÉDUIRE SON PÉRIMÈTRE D'INVESTISSEMENT AVANT L'APPLICATION DE CETTE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Non concerné.

QUELLE EST LA POLITIQUE MISE EN ŒUVRE POUR ÉVALUER LES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire ne rentre pas dans le champ d'application de la Politique d'Exclusion du groupe Tikehau Capital.

Toujours lors de la phase de due diligence, une analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques est effectuée en utilisant un outil dédié et aligné avec les prescriptions de la Taxinomie de l'UE.

Par ailleurs, la société de gestion s'engage à travailler avec ses parties prenantes afin de réduire les impacts environnementaux et sociaux négatifs (par exemple : envoi d'éco-guides aux locataires, travail avec les Property Managers ou encore signature d'une annexe environnementale dans les baux).

QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

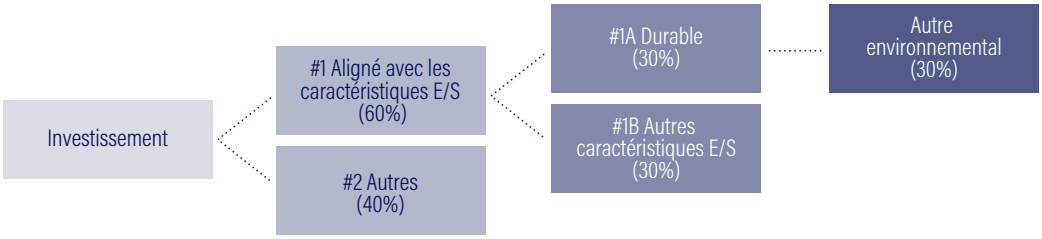
La SCPI SOFIPIERRE s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 40 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 30 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 30 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
    - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE ;
    - 30 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
    - 0 % ont un objectif social.

La SCPI SOFIPIERRE n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.



COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DÉRIVÉS PERMET-ELLE D'ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La Taxinomie de l'UE a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe consistant à ne pas causer de préjudice important).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI SOFIPIERRE vise à investir a minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie de l'UE en termes de chiffre d'affaires.

La SCPI SOFIPIERRE a néanmoins des objectifs de durabilités, comme décrits ci-dessus.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035.
En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

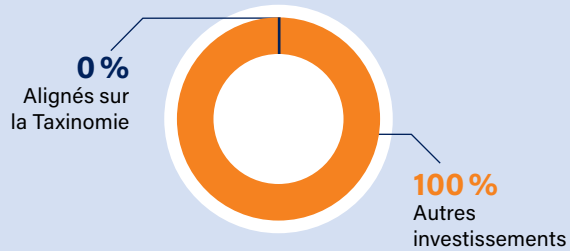
Ceci est illustré dans les 2 graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.

LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT-IL DANS DES ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE ET/OU À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE QUI SONT CONFORMES À LA TAXINOMIE DE L'UE[3] ?

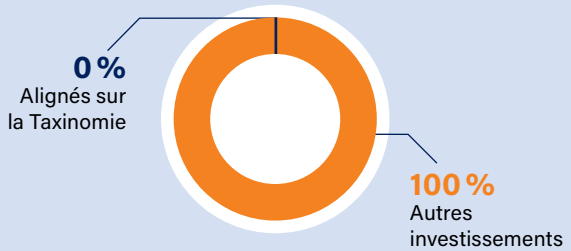
☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non la SCPI SOFIPIERRE n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Alignement avec la Taxinomie des investissements, hors obligations souveraines



Alignement avec la Taxinomie des investissements, incluant les obligations souveraines



QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements de la SCPI SOFIPIERRE dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

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

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 30 %.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrit ci-dessus.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

La SCPI SOFIPIERRE n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « #2 AUTRES », QUELLE EST LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES À EUX ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investies.

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

UN INDICE SPÉCIFIQUE A-T-IL ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ SUR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMEUT ?

Non concerné.

COMMENT L'INDICE DE RÉFÉRENCE EST-IL ALIGNÉ EN PERMANENCE SUR CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.

COMMENT L'ALIGNEMENT DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUR LA MÉTHODOLOGIE DE L'INDICE EST-IL À TOUT MOMENT GARANTI ?

Non concerné.

EN QUOI L'INDICE DÉSIGNÉ DIFFÈRE-T-IL D'UN INDICE DE MARCHÉ LARGE PERTINENT ?

Non concerné.

OÙ TROUVER LA MÉTHODE UTILISÉE POUR LE CALCUL DE L'INDICE DÉSIGNÉ ?

Non concerné.

OÙ PUIS-JE TROUVER EN LIGNE DAVANTAGE D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU PRODUIT ?

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

Une page dédiée à la SCPI SOFIPIERRE est consultable sur le site internet de Sofidy, rubrique « Nos Solutions ».

https://www.sofidy.com/solutions/sofipierre

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

NI-SP-082025-FR-2-2412 | Document réalisé par Sofidy

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR