

# NOTE D'INFORMATION



Affinités  
Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

## **AFFINITES PIERRE**

Société civile de placement immobilier à capital fixe faisant offre au public  
136 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre  
817 504 988 RCS Nanterre

**NOTE D'INFORMATION**  
mise à disposition du public  
30 décembre 2024

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OBJECTIF ET POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI .....</b>	<b>5</b>
<b>3. MODALITES D'EVOLUTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....</b>	<b>7</b>
<b>4. CAPITAL .....</b>	<b>7</b>
4.1 CAPITAL INITIAL – ASSOCIES FONDATEURS.....	7
4.2 CAPITAL SOCIAL MAXIMUM .....	7
<b>5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....</b>	<b>9</b>
<b>6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS.....</b>	<b>10</b>
<b>7. DESCRIPTION DE LA PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI ET DE LA METHODOLOGIE DE DETERMINATION DU PRIX POUR EVALUER LA VALEUR DES ACTIFS .....</b>	<b>11</b>
<b>8. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT .....</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALE DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....</b>	<b>13</b>
<b>1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION .....</b>	<b>13</b>
<b>2. MODALITE DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION .....</b>	<b>13</b>
<b>3. PARTS SOCIALES.....</b>	<b>14</b>
<b>4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE .....</b>	<b>14</b>
<b>5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....</b>	<b>14</b>
<b>6. JOUISSANCE DES PARTS.....</b>	<b>14</b>
<b>7. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION .....</b>	<b>14</b>
<b>8. PRIX DE SOUSCRIPTION .....</b>	<b>15</b>
<b>9. AGREMENT DES SOUSCRIPTEURS.....</b>	<b>16</b>
<b>10. DETAIL DES CONDITIONS DE LA QUATRIEME AUGMENTATION DE CAPITAL.....</b>	<b>16</b>
<b>11. DETAIL DES CONDITIONS DE LA CINQUIEME AUGMENTATION DE CAPITAL .....</b>	<b>17</b>
<b>12. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SIXIEME AUGMENTATION DE CAPITAL .....</b>	<b>18</b>
<b>13. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM .....</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE .....</b>	<b>21</b>
<b>1. TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE .....</b>	<b>21</b>
1.1 CONDITIONS DE VALIDITE DE L'ORDRE D'ACHAT OU DE VENTE SUR LE MARCHE SECONDAIRE : L'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE DES ORDRES.....	21
1.2 INSCRIPTION, MODIFICATION ET ANNULATION DES ORDRES D'ACHAT OU DE VENTE.....	21
1.2.1 INSCRIPTION DES ORDRES.....	21
1.2.2 MODIFICATION OU ANNULATION DES ORDRES.....	22
1.3 MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES .....	22
1.3.1 L'ORDRE EST RECEPTIONNE PAR UN DISTRIBUTEUR .....	23
1.3.2 L'ORDRE EST RECEPTIONNE DIRECTEMENT PAR LA SOCIETE DE GESTION .....	23
1.3.3 EXECUTION DES TRANSACTIONS ET TRANSFERT DE PROPRIETE .....	23
1.4 CONFRONTATION ET FIXATION DU PRIX D'EXECUTION.....	24
1.4.1 DETERMINATION DU PRIX D'EXECUTION.....	24
1.4.2 PERIODICITE DU PRIX D'EXECUTION .....	24
1.4.3 MODIFICATION DE LA PERIODICITE DU PRIX D'EXECUTION .....	25
1.4.4 PUBLICATION DU PRIX D'EXECUTION.....	25
1.5 CLAUSE D'AGREMENT .....	25
1.6 BLOCAGE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS .....	26
1.6.1 ORDRES DE VENTE INSATISFAITS DEPUIS PLUS DE DOUZE (12) MOIS.....	26

1.6.2	SUSPENSION DE L'INSCRIPTION DES ORDRES SUR LE REGISTRE.....	26
1.7	CONSTITUTION D'UN FONDS DE REMBOURSEMENT.....	26
<b>2.</b>	<b>TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DE GRE A GRE .....</b>	<b>26</b>
2.1	L'ACQUEREUR EST DÉJÀ ASSOCIÉ.....	26
2.2	L'ACQUEREUR N'EST PAS ASSOCIÉ .....	27
<b>3.</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS.....</b>	<b>27</b>
3.1	REGISTRE DES TRANSFERTS.....	27
3.2	PIÈCES NÉCESSAIRES À LA SCPI.....	27
3.3	EFFET DES MUTATIONS .....	28
<b>4.</b>	<b>RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSON » .....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE III - COMMISSIONS.....</b>		<b>30</b>
<b>1.</b>	<b>COMMISSION DE GESTION .....</b>	<b>30</b>
<b>2.</b>	<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS .....</b>	<b>30</b>
<b>3.</b>	<b>COMMISSION DE CÉSSION DE PARTS .....</b>	<b>30</b>
3.1	COMMISSION EN CAS DE CÉSSION RESULTANT D'UNE CÉSSION À TITRE GRATUIT, EN CAS DE DÉCÈS OU DE CÉSSION DE GRE À GRE .....	30
3.2	COMMISSION EN CAS DE CÉSSION INTERVENANT SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE .....	31
<b>4.</b>	<b>COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CÉSSION D'ACTIFS IMMOBILIERS.....</b>	<b>31</b>
4.1	COMMISSION D'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS .....	31
4.2	COMMISSION DE CÉSSION D'ACTIFS IMMOBILIERS.....	31
<b>5.</b>	<b>COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX .....</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>REMUNÉRATIONS VERSEES DANS LE CADRE DES PRESTATIONS DÉLÉGUÉES À DES SOCIÉTÉS DU GROUPE GROUPAMA .....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI.....</b>		<b>33</b>
<b>1.</b>	<b>RÉGIME DES ASSEMBLÉES.....</b>	<b>33</b>
1.1	CONVOCATION .....	33
1.2	MODALITÉS DE CONVOCATION.....	33
1.3	INFORMATION DES ASSOCIÉS .....	33
1.4	REPRÉSENTATION.....	34
1.5	VOTE PAR CORRESPONDANCE .....	34
1.6	QUORUM ET SCRUTIN .....	34
1.7	ORDRE DU JOUR .....	34
<b>2.</b>	<b>REPARTITION DES BÉNÉFICES.....</b>	<b>35</b>
<b>3.</b>	<b>PROVISION POUR GROS ENTRETIENS .....</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>CONVENTIONS PARTICULIÈRES .....</b>	<b>36</b>
<b>5.</b>	<b>DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ .....</b>	<b>36</b>
<b>6.</b>	<b>RÉGIME FISCAL.....</b>	<b>37</b>
6.1	FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES RÉSIDANT EN FRANCE AGISSANT DANS LE CADRE DE LA GESTION DE LEUR PATRIMOINE PRIVÉ.....	37
6.1.1	IMPOSITION DES LOYERS DANS LA CATÉGORIE DES REVENUS FONCIERS.....	37
6.1.2	IMPOSITION DES PRODUITS DE TRÉSORERIE DANS LA CATÉGORIE DES REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS .....	38
6.1.3	IMPOSITION DES PLUS-VALUES SUR CÉSSIONS DE PARTS OU D'IMMEUBLES DE LA SCPI DANS LA CATÉGORIE DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES .....	39
6.1.4	LES PLUS-VALUES SUR CÉSSION D'IMMEUBLES .....	39
6.1.5	LES PLUS-VALUES SUR CÉSSION DE PARTS DE LA SCPI.....	40
6.1.6	CAS PARTICULIER DES MOINS-VALUES.....	41
6.1.7	SURTAXE SUR LES PLUS-VALUES D'UN MONTANT SUPÉRIEUR À 50 000 €.....	41
6.1.8	IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE.....	41
6.2	FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES RÉSIDENTES DE FRANCE .....	41

6.2.1	LES REVENUS .....	41
6.2.2	LES PLUS-VALUES.....	42
6.2.3	INFORMATION FISCALE DES ASSOCIES.....	42
<b>7.</b>	<b>MODALITES D'INFORMATION .....</b>	<b>42</b>
7.1	RAPPORT ANNUEL .....	42
7.2	BULLETINS SEMESTRIELS D'INFORMATION.....	42
<b>CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI .....</b>		<b>43</b>
1.	LA SCPI.....	43
2.	CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	43
3.	AUTRES ACTEURS .....	45
4.	COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	48
5.	EXPERT EXTERNE EN EVALUATION .....	48
6.	DEPOSITAIRE.....	48
7.	INFORMATION .....	48

# INTRODUCTION

## 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

**AFFINITES PIERRE**, société civile de placement immobilier à capital fixe (la « **SCPI** »), a été créée à l'initiative du Groupe Groupama le 18 décembre 2015, dans le but d'offrir à sa clientèle, et notamment aux particuliers, un accès au marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts, locaux d'activité, etc...).

Le capital social initial de la SCPI s'élève à sept cent soixante mille (760 000) euros divisé en trois mille huit cents (3 800) parts. Ainsi à la constitution de la SCPI, les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de deux cents (200) euros par part. Ils ont également versé une prime d'émission de vingt-cinq (25) euros par part destinée notamment, à compenser les frais engagés pour la recherche du patrimoine immobilier, les droits et taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la SCPI.

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

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

## 2. OBJECTIF ET POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Affinités Pierre est une SCPI à capital fixe dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan sectoriel que géographique permettant d'assurer l'objectif de gestion : offrir un rendement potentiel régulier et valoriser le capital investi. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

La SCPI investit ainsi principalement dans des actifs immobiliers tertiaires (bureaux, commerces, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique, résidence de services, de santé ou de loisirs, hôtels, etc...) et, marginalement, d'habitation, dans la limite de 10% maximum de la valeur vénale du patrimoine.

Les actifs immobiliers ciblés par la politique d'investissement de la SCPI se situent majoritairement à Paris, en région parisienne ainsi que dans des métropoles françaises ou européennes et sont localisés dans des zones tertiaires considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion et bénéficiant d'une demande locative forte.

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

- immeubles capables de générer des revenus pérennes en raison de la qualité de leur profil locatif lié notamment à la durée longue des baux et à la solvabilité des locataires ;
- actifs cessibles de par leur qualité intrinsèque de conception, de construction et d'exploitation et par leur emplacement stratégique (localisation et desserte) ;

- actifs disposant, si possible, de labels environnementaux et de certifications garantissant leur adéquation avec les besoins des occupants et le respect d'exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique (HQE, BBC, BREEAM).

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

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

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

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

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

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

- (i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- (ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- (iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

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

Conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 12 décembre 2016 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses

investissements dans la limite de 50 % de la valeur des actifs immobiliers (en ce compris la valeur de l'actif à financer).

A titre indicatif, il est précisé que l'effet de levier au sens de la directive AIFM, calculé selon la méthode de l'engagement, devrait s'élever à environ 2.

### 3. MODALITES D'EVOLUTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de la SCPI pourra être modifiée, sur décision de la Société de Gestion, en fonction de l'évolution liée aux marchés immobiliers et aux dispositions légales et réglementaires relatives aux investissements, la location, l'engagement de travaux et toutes activités exercées sur le patrimoine de la SCPI.

Les associés seront informés de toutes modifications relatives aux objectif et politique de gestion et d'investissement de la SCPI par communication sur le site internet de la Société de Gestion.

### 4. CAPITAL

#### 4.1 Capital initial – Associés fondateurs

Le capital initial de sept cent soixante mille (760 000) euros divisé en trois mille huit cents (3 800) parts d'une valeur nominale de deux cents (200) euros a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 8 décembre 2015 moyennant le prix de deux cent vingt-cinq (225) euros par part, prime d'émission comprise, à savoir :

Associés fondateurs	Nombres de parts souscrites	Capital social initial	Capital social prime d'émission incluse
Laetitia GEORGE	5	1 000 €	1 125 €
Claude LAMBERT	5	1 000 €	1 125 €
Guillaume VALARCHER	5	1 000 €	1 125 €
GAN FONCIER (SCI)	950	190 000 €	213 750 €
SCI 1 BIS AVENUE FOCH	945	189 000 €	212 625 €
SCI 9 MALESHERBES	945	189 000 €	212 625 €
SCI 3 ROSSINI	945	189 000 €	212 625 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 800</b>	<b>760 000 €</b>	<b>855 000 €</b>

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

#### 4.2 Capital social maximum

##### a) Capital social maximum à la création de la SCPI

Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à dix millions (10 000 000) euros.

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



b) Capital social maximum autorisé suite à la deuxième augmentation de capital

Par décision en date du 12 mai 2017, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé de modifier l'article 7 des statuts de la société.

Le capital social statutaire est porté de 10 000 000 euros à un montant de 36 000 000 euros divisé en 180 000 parts de 200 euros de nominal plus une prime d'émission de 42 euros par part, sans que l'assemblée générale extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

c) Capital social maximum autorisé pour la troisième augmentation de capital

Par décision en date du 27 juin 2018, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé de modifier l'article 7 des statuts de la société.

Le capital social statutaire est porté à un montant maximum de 90 000 000 euros divisé en 450 000 parts de 200 euros de nominal plus une prime d'émission de 47 euros par part, sans que l'assemblée générale extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

d) Capital social maximum autorisé pour la quatrième augmentation de capital

Par décision en date du 27 juin 2019, l'Assemblée Générale Mixte a décidé de modifier l'article 7 des statuts de la société.

Le capital social statutaire est porté à un montant maximum de 330 000 000 euros divisé en 1 650 000 parts de 200 euros, sans qu'il y ait une quelconque obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant de la quatrième augmentation de capital social de la SCPI s'élève à 120 000 000 euros aux fins de porter le capital social de 90 000 000 euros à 210 000 000 euros, par l'émission de 600 000 parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 euros chacune et d'une prime d'émission de 50 euros, soit un prix de souscription de 250 euros en ce compris la commission de souscription de 10% TTC du prix de souscription, soit 25 euros par part souscrite.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30 % de celle-ci, par création de 180 000 parts nouvelles maximum de 200 euros de valeur nominale.

Par conséquent, le montant maximal de la quatrième augmentation de capital pourra être porté à 156 000 000 euros par l'émission de 780 000 parts sociales.

e) Capital social maximum autorisé pour la cinquième augmentation de capital

Par consultation écrite du 8 janvier 2021, clôturée le 26 janvier 2021, les associés ont décidé de modifier l'article 7 des statuts de la société.

Le capital social statutaire est porté à un montant maximum de 600 000 000 euros divisé en 3 000 000 parts de 200 euros de nominal, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Après dé plafonnement partiel, le capital effectif à l'issue de la quatrième augmentation de capital s'élève à 237 602 000 euros.

Le montant de la cinquième augmentation de capital social de la SCPI s'élève à 240 000 000 euros aux fins de porter le capital social de 237 602 000 euros à 477 602 000 euros, par l'émission de 1 200 000 parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 euros chacune et d'une prime d'émission de 50 euros, soit un prix de souscription de 250 euros en ce compris la commission de souscription de 10% TTC du prix de souscription, soit 25 euros par part souscrite.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30 % de celle-ci, par création de 360 000 parts nouvelles maximum de 200 euros de valeur nominale.

Par conséquent, le montant maximal de la cinquième augmentation de capital pourra être porté à 312 000 000 euros par l'émission de 1 560 000 parts sociales.

#### f) Capital social maximum autorisé pour la sixième augmentation de capital

Par décision en date du 14 juin 2023, l'Assemblée Générale Mixte a décidé de modifier l'article 7 des statuts de la société.

Le capital social statutaire est porté à un montant maximum de 1 000 000 000 euros divisé en 5 000 000 parts de 200 euros de nominal, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Après dé plafonnement partiel, le capital effectif à l'issue de la cinquième augmentation de capital s'élève à 512 693 800 euros.

Le montant de la sixième augmentation de capital social de la SCPI s'élève à 150 000 000 euros aux fins de porter le capital social de 512 693 800 euros à 662 693 800 euros, par l'émission de 750 000 parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 euros chacune et d'une prime d'émission de 52 euros, soit un prix de souscription de 252 euros en ce compris la commission de souscription de 10 % TTC du prix de souscription, soit 25,20 euros par part souscrite.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30 % de celle-ci, par création de 225 000 parts nouvelles maximum de 200 euros de valeur nominale.

Par conséquent, le montant maximal de la sixième augmentation de capital pourra être porté à 195 000 000 euros par l'émission de 975 000 parts sociales.

## 5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

## 6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

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

### **RISQUE DE PERTE EN CAPITAL**

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

### **RISQUE DE MARCHÉ**

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers tertiaires de type bureaux, commerces, entrepôts, etc... La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier à usage professionnel, et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

### **RISQUE DE LIQUIDITE**

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

### **RISQUE LIE A L'EFFET DE LEVIER**

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

### **RISQUE DE VARIATION DES REVENUS DISTRIBUES**

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

- (i) des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
- (ii) du montant du capital que vous percevrez, lors de la vente de vos parts. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la vente des parts ou du prix négocié en cas de cession de gré à gré ;
- (iii) de la durée du placement.

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

- (i) 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 ;

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

### **RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE**

Les investissements réalisés par la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## **7. DESCRIPTION DE LA PROCEDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI ET DE LA METHODOLOGIE DE DETERMINATION DU PRIX POUR EVALUER LA VALEUR DES ACTIFS**

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

- La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI ;
- La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de chaque exercice comptable ;
- La valeur comptable représente le coût d'acquisition des immeubles diminué des immobilisations en cours et des provisions pour gros entretien et augmentée de la valeur nette des autres actifs et passifs.

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

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

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

## **8. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT**

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

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

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

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

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

Les Tribunaux territorialement compétents sont définis conventionnellement ou sont ceux définis conformément à la loi.

# CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALE DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article 422-197 du Règlement général de l'AMF et du Règlement (UE) N° 1286/2014 du Parlement Européen et du Conseil en date du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance, dit PRIIPS (Packaged Retail Investment and Insurance-based Products), il est remis à chaque souscripteur, préalablement à la souscription, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin semestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le document d'informations clés (DIC) ;
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

## 2. MODALITE DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION

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

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

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

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

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

### **3. PARTS SOCIALES**

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

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

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

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

### **4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE**

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

### **5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

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

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

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

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

### **6. JOUISSANCE DES PARTS**

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

### **7. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

- la valeur comptable ;

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

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

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

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

## 8. PRIX DE SOUSCRIPTION

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

Nominal de la part	Deux cents (200) euros
Prime d'émission	Cinquante-deux (52) euros
<b>Prix de souscription</b>	<b>Deux cent cinquante-deux (252) euros</b>

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc... y afférents ;
  - les frais engagés par la Société pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens.



La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription telle que visée au Chapitre III - Commissions ci-dessous.

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

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

## **9. AGREMENT DES SOUSCRIPTEURS**

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

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

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

## **10. DETAIL DES CONDITIONS DE LA QUATRIEME AUGMENTATION DE CAPITAL**

Pour mémoire, la Société de Gestion a lancé une troisième augmentation de capital du 3 août 2018 au 30 juin 2020 de 54 000 000 euros par l'émission de 270 000 parts de 200 euros chacune de valeur nominale afin de porter le capital social effectif de 36 000 000 euros au montant de 90 000 000 euros.

A la date du 17 juin 2019, 270 000 parts sociales ont été souscrites pour un montant de capitaux libérés, prime d'émission incluse de 66 690 000 euros. En conséquence, l'augmentation de capital a été clôturée par anticipation à cette date.

Au 27 juin 2019, le capital effectif atteint est de 90 000 000 euros par la création de 450 000 parts sociales.

Par décision en date du 27 juin 2019, l'Assemblée Générale Mixte a décidé de modifier l'article 7 des statuts de la société. Le capital social statutaire maximum est porté à un montant maximum de 330 000 000 euros divisé en 1 650 000 parts de 200 euros de nominal, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Conformément aux statuts, la Société de Gestion pourra :

- proroger ou clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période de souscription, pour autant que les souscriptions recueillis pendant cette période atteignent 75% minimum du montant prévu de l'augmentation de capital,

Conformément à l'article 7.1 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion a décidé de procéder à une augmentation du capital social de la SCPI d'un montant de 120 000 000 euros aux fins de porter le capital social de 90 000 000 euros à 210 000 000 euros, par l'émission de 600 000 parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 euros chacune et d'une prime d'émission de 50 euros, soit un prix de souscription de 250 euros en ce compris la commission de souscription de 10% TTC du prix de souscription, soit 25 euros par part souscrite.

Si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital pourra être prorogée sur décision de la Société de Gestion. La Société de Gestion se réserve la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30 % de celle-ci, par création de 180 000 parts maximum de 200 euros de valeur nominale.

Période de souscription :

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : date d'obtention du visa délivré par l'AMF.

Date de fermeture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2021

Prix de souscription : 250 euros

Valeur nominale : 200 euros

Prime d'émission : 50 euros par part

Commission de souscription (prime d'émission incluse) : 10% TTC maximum de chaque augmentation de capital

Ecart du prix de souscription avec la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2018 : la valeur de reconstitution s'élève à 266,27 euros soit un écart de 6,11% avec le prix de souscription de 250 euros.

Délai de jouissance des parts : le 1er jour du 3ème mois suivant celui de la souscription

Exemple : l'associé qui souscrit le 15 septembre 2019 aura donc une jouissance de ses parts à compter du 1er décembre 2019.

## **11. DETAIL DES CONDITIONS DE LA CINQUIEME AUGMENTATION DE CAPITAL**

Dans le cadre de la quatrième augmentation de capital décrite ci-dessus, à la date du 31 mars 2021, 738 010 parts sociales ont été souscrites pour un montant de capitaux libérés, prime d'émission incluse de 184 502 500 euros. En conséquence, l'augmentation de capital a été clôturée par anticipation à cette date.

Au 31 mars 2021, le capital effectif atteint est de 237 602 000 euros par la création de 1 188 010 parts sociales.

Par consultation écrite du 8 janvier 2021, clôturée le 26 janvier 2021, les associés ont décidé de modifier l'article 7 des statuts de la société.

Le capital social statutaire est porté à un montant maximum de 600 000 000 euros divisé en 3 000 000 parts de 200 euros de nominal, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Conformément aux statuts, la Société de Gestion pourra :

- proroger ou clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période de souscription, pour autant que les souscriptions recueillis pendant cette période atteignent 75% minimum du montant prévu de l'augmentation de capital,

Conformément à l'article 7.1 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion a décidé de procéder à une augmentation du capital social de la SCPI d'un montant de 240 000 000 euros aux fins de porter le capital social de 237 602 000 euros à 477 602 000 euros, par l'émission de 1 200 000 parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 euros chacune et d'une prime d'émission de 50 euros, soit un prix de souscription de 250 euros en ce compris la commission de souscription de 10% TTC du prix de souscription, soit 25 euros par part souscrite.

Si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital pourra être prorogée sur décision de la Société de Gestion. La Société de Gestion se réserve la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30 % de celle-ci, par création de 360 000 parts maximum de 200 euros de valeur nominale.

Période de souscription :

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : date d'obtention du visa délivré par l'AMF.

Date de fermeture de l'augmentation de capital : 30 novembre 2023

Prix de souscription : 250 euros

Valeur nominale : 200 euros

Prime d'émission : 50 euros par part

Commission de souscription (prime d'émission incluse) : 10% TTC maximum de chaque augmentation de capital

Ecart du prix de souscription avec la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2019 : la valeur de reconstitution s'élève à 267,07 euros soit un écart de 6,39% avec le prix de souscription de 250 euros.

Délai de jouissance des parts : le 1er jour du 5ème mois suivant celui de la souscription

Exemple : l'associé qui souscrit le 15 juin 2021 aura donc une jouissance de ses parts à compter du 1er novembre 2021.

## 12. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SIXIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

Dans le cadre de la cinquième augmentation de capital décrite ci-dessus, à la date du 30 novembre 2023, 1 375 459 parts sociales ont été souscrites pour un montant de capitaux libérés, prime d'émission incluse de 343 864 750 euros. En conséquence, l'augmentation de capital a été clôturée à cette date.

Au 30 novembre 2023, le capital effectif atteint est de 512 693 800 euros par la création de 2 563 469 parts sociales.

Par décision en date du 14 juin 2023, l'Assemblée Générale Mixte a décidé de modifier l'article 7 des statuts de la société. Le capital social statutaire maximum est porté à un montant maximum de 1 000 000 000 euros divisé en 5 000 000 parts de 200 euros de nominal, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Conformément aux statuts, la Société de Gestion pourra :

- proroger ou clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période de souscription, pour autant que les souscriptions recueillis pendant cette période atteignent 75% minimum du montant prévu de l'augmentation de capital.

Conformément à l'article 7.1 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion a décidé de procéder à une augmentation du capital social de la SCPI d'un montant de 150 000 000 euros aux fins de porter le capital social de 512 693 800 euros à 662 693 800 euros, par l'émission de 750 000 parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 euros chacune et d'une prime d'émission de 52 euros, soit un prix de souscription de 252 euros en ce compris la commission de souscription de 10 % TTC du prix de souscription, soit 25,20 euros par part souscrite.

Si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital pourra être prorogée sur décision de la Société de Gestion. La Société de Gestion se réserve la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30 % de celle-ci, par création de 225 000 parts maximum de 200 euros de valeur nominale.

Période de souscription :

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : date d'obtention du visa délivré par l'AMF.

Date de fermeture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2027

La date de fermeture de l'augmentation de capital, initialement prévue le 31 décembre 2024, a été prorogée par la Société de Gestion au 31 décembre 2027, dans la mesure où les souscriptions reçues fin 2024 n'atteignaient pas 75% de ladite augmentation de capital.

Prix de souscription : 252 euros

Valeur nominale : 200 euros

Prime d'émission : 52 euros par part

Commission de souscription (prime d'émission incluse) : 10 % TTC maximum de chaque augmentation de capital.

Ecart du prix de souscription avec la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2022 : la valeur de reconstitution s'élève à 266,15 euros soit un écart de 5,32 % avec le prix de souscription de 252 euros.

Délai de jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription.

Exemple : l'associé qui souscrit le 15 juin 2023 aura donc une jouissance de ses parts à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023.

### 13. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFÉRIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

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

Le capital maximum de la SCPI fixé par les statuts et rappelé à l'Article 4.2 ci-dessus est de dix millions (10 000 000) euros.

Le montant de 15 % du capital de la SCPI devant être a minima souscrit par le public dans un délai d'une (1) année à compter de la date d'ouverture à la souscription est de un million cinq cent mille (1 500 000) euros.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, couvrant un montant d'un million huit cent mille (1 800 000) euros représentant 15 % du capital statuaire maximal prime d'émission incluse, et approuvée par l'AMF, a été délivrée le 20 janvier 2016 par BRED Banque Populaire (la « Banque »).

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

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

La BRED Banque Populaire a attesté avoir procédé, en date du 20 janvier 2016, à la main levée de la garantie bancaire émise au profit des associés de la SCPI Affinités Pierre. A cette fin, le commissaire aux comptes de la SCPI Affinités Pierre a émis une attestation de souscription en capital social de 1 500 000 euros (soit 1 800 000 euros prime d'émission incluse) à la date du 14 septembre 2016.

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

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

- (i) la cession de ses parts sur le marché secondaire sur la base d'un prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;
- (iv) la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

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

### 1. TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE

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

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

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

##### 1.2.1 Inscription des ordres

###### a) Conditions d'inscription des ordres

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

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

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

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

###### b) 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.

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

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

c) Couverture des ordres

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

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

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

### 1.2.2 Modification ou annulation des ordres

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

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

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

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

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

### 1.3 Mode de transmission des ordres

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

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

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

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

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

### **1.3.1 L'ordre est réceptionné par un distributeur**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3.3 Exécution des transactions et transfert de propriété**

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

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

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

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

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

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



## **1.4 Confrontation et fixation du prix d'exécution**

### **1.4.1 Détermination du prix d'exécution**

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

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

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

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

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

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

### **1.4.2 Périodicité du prix d'exécution**

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

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

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

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

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

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

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

### 1.4.3 Modification de la périodicité du prix d'exécution

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

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

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

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

### 1.4.4 Publication du prix d'exécution

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

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

## 1.5 Clause d'agrément

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

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

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

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

## **1.6 Blocage du marché secondaire des parts**

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

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

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

### **1.6.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**

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

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

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

## **1.7 Constitution d'un fonds de remboursement**

Dans un contexte de faible liquidité du marché des parts, un fonds de remboursement pourrait être créé et doté sur autorisation de l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF aux seules fins de remboursement des associés.

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

## **2. TRANSACTIONS SUR LE MARCHE DE GRE A GRE**

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

Deux (2) cas peuvent se présenter :

### **2.1 L'acquéreur est déjà associé**

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

## 2.2 L'acquéreur n'est pas associé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS

### 3.1 Registre des transferts

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

### 3.2 Pièces nécessaires à la SCPI

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

- d'un ordre de vente, signé par le cédant, (cession par le registre des ordres) ;

- d'un ordre d'achat, signé par le cessionnaire, (cession par le registre des ordres).

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

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

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

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

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

### 3.3 Effet des mutations

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

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

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

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

## 4. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSON »

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

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

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

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

## CHAPITRE III - COMMISSIONS

### 1. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion percevra une commission de gestion de 10 % HT du montant (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- (i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI) ; et
- (ii) des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la SCPI, ce qui inclut :

- les frais de distribution des revenus ;
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires ;
- les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier des associés, de bureau et de secrétariat ;
- les frais de gestion locative du patrimoine ;
- les cotisations à l'ASPIM et à l'AMF.

### 2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

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

- (i) des frais de collecte (notamment préparation et réalisation des augmentations de capital, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc...) de 7 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1° e) du Code Général des Impôts) ;
- (ii) des frais de recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc... y afférents, de 2,5 % HT soit 3 % TTC au taux de TVA en vigueur.

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

### 3. COMMISSION DE CESSIION DE PARTS

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

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent

trente-cinq (135) euros HT (soit cent soixante-deux (162) euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

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

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

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

### **3.2 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire**

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

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

## **4. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS**

### **4.1 Commission d'acquisition d'actifs immobiliers**

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

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

### **4.2 Commission de cession d'actifs immobiliers**

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

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

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



## 5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

Par décision en date du 27 juin 2019, l'Assemblée Générale Mixte, a décidé de fixer la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction du patrimoine immobilier, perçue par la Société de Gestion à maximum 2,00 % HT du montant HT des travaux effectués.

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

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

<u>Société / Contrat</u>	<u>Mission</u>	<u>Assiette</u>	<u>Taux</u>
Groupama Immobilier (mandat de gestion locative et technique et de conseil)	Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,10%
	Gestion locative	Loyers annuels HT encaissés	1,50%
	Gestion technique	Loyers annuels HT encaissés	1,50%
	Commercialisation des locaux vacants	Loyer annuel HT hors franchise	20,00%
	Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyer annuel HT hors franchise	5,00%
Groupama Immobilier (contrat / mandat lié aux opérations d'investissement ou d'arbitrage)	Apport d'affaires	Prix d'acquisition ou de cession du bien hors droits HT	0,975%
	Assistance dans l'acquisition ou la vente d'un bien	Prix d'acquisition ou de cession du bien hors droits HT	0,325%
Groupama Immobilier (délégation de gestion administrative)	Gestion administrative	230.000 € HT annuels au titre des missions portant sur la SCPI et 20.000 € HT annuels au titre des missions sur chaque filiale	

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

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES

#### 1.1 Convocation

L'assemblée générale de la SCPI réunit les associés.

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

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

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

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

#### 1.2 Modalités de convocation

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

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

Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

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

#### 1.3 Information des associés

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

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du conseil de surveillance ;

- le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

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

#### **1.4 Représentation**

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales.

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

#### **1.5 Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

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

#### **1.6 Quorum et scrutin**

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

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

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

#### **1.7 Ordre du jour**

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

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

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

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

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

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

## **2. REPARTITION DES BENEFICES**

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

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

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

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou la fin de l'exercice et certifiée par le commissaire aux comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net.

A cet effet, la Société de Gestion pourra décider de la distribution d'acomptes au dernier jour du trimestre civil (cf. chapitre I - § 11 : Détail des conditions de la cinquième augmentation de capital). Seuls les associés jouissants à cette date auront droit à la distribution dont la mise en paiement interviendra à une date ultérieure qui sera déterminée par la Société de Gestion.

En cas de cession d'éléments du patrimoine immobilier, la Société de Gestion pourra décider de la distribution des acomptes au jour de la cession (cf. chapitre II – § 3.3 : Effet des mutations). Seuls les associés jouissants à cette date auront droit à la distribution dont la mise en paiement interviendra à une date ultérieure qui sera déterminée par la Société de Gestion.

### 3. PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

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

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

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

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

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

### 4. CONVENTIONS PARTICULIERES

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

### 5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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

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

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

## 6. REGIME FISCAL

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

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

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

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

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

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

#### 6.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

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

##### a) Déficit Foncier

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

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

b) Micro Foncier :

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

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

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

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

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

a) Produits financiers :

Les produits versés à compter du 1er janvier 2018 sont soumis d'une part au « prélèvement forfaitaire unique » (PFU) au taux de 12,8 % ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu (pour les dividendes uniquement un abattement de 40 % est pratiqué) et, d'autre part, aux prélèvements sociaux (CGS, CRDS etc.) au taux global de 17,2 %.

#### PFU ou barème progressif

Le prélèvement fiscal s'opère en deux temps :

- l'année du versement des produits : la SCPI opère lors du versement un « prélèvement forfaitaire non libératoire » (PFNL) au taux de 12,8 % ;
- l'année suivante : l'associé déclare ces mêmes produits dans sa déclaration de revenus ; ils sont alors soumis :
  - soit au PFU au taux de 12,8 % ;
  - soit, sur option expresse et irrévocable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu ; cette option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU.

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

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

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

#### b) Prélèvements sociaux

Les produits sont soumis aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle et prélèvements de solidarité) au taux global de 17,2 % en tant que produits de placements.

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

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

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

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

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

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

### **6.1.4 Les plus-values sur cession d'immeubles**

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

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

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

La plus-value immobilière est taxée à un taux forfaitaire de 36,20 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux).

En cas de cession d'immeubles ou de parts, pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention de 6 % pour



chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4 % au titre de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 22ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans. Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception<sup>1</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

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

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

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

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

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

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

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

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

---

<sup>1</sup> En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

### 6.1.6 Cas particulier des moins-values

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

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

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

Le barème applicable est le suivant :

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

### 6.1.8 Impôt sur la Fortune Immobilière

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

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

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

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

## 6.2 Fiscalité des personnes morales résidentes de France

### 6.2.1 Les revenus

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

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

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts ; en ce sens rep. BEAUGUITTE, n° 18984 du 1er juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).
- Les sociétés de personnes appliquant le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la SCPI selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la SCPI.

#### **6.2.2 Les plus-values**

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

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

#### **6.2.3 Information fiscale des associés**

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

### **7. MODALITES D'INFORMATION**

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

#### **7.1 Rapport annuel**

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

#### **7.2 Bulletins semestriels d'information**

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

## CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI

### 1. LA SCPI

<b>Dénomination sociale</b>	<b>Affinités Pierre</b>
<b>Siège social</b>	136 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre
<b>Nationalité</b>	Française.
<b>Forme juridique</b>	Société civile de placement immobilier à capital fixe, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.
<b>Lieu de dépôt des statuts</b>	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
<b>RCS</b>	RCS Nanterre sous le numéro 817 504 988.
<b>Objet social</b>	La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées aux articles L. 214-114 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Durée de la SCPI</b>	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
<b>Exercice social</b>	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SCPI le 30 décembre 2015, et se terminera le 31 décembre 2016.
<b>Capital social initial</b>	Sept cent soixante mille (760 000) euros.
<b>Capital social maximum</b>	Un milliard (1 000 000 000) euros.
<b>Capital social effectif</b>	Cinq cent douze millions six cent quatre-vingt-treize mille huit cents (512 693 800) euros au 30 novembre 2023.

### 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Attributions</b>	<p>Le conseil de surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- d'assister la Société de Gestion ;</li><li>- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société ;</li><li>- de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.</li></ul> <p>De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;</li></ul>
---------------------	--

	<p>- s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.</p>
<b>Composition</b>	<p>Le conseil de surveillance est composé d'un nombre impair, compris entre sept (7) membres au moins et onze (11) au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.</p>
<b>Nomination – Révocation – Durée des fonctions</b>	<p>Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.</p> <p>Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le deuxième exercice.</p> <p>A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la Société, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.</p> <p>Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.</p> <p>Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.</p> <p>Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.</p> <p>Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.</p> <p>L'âge du Président est de soixante-quinze (75) ans maximum. Le Président sera réputé démissionnaire et remplacé à l'occasion de l'assemblée générale suivant son 75<sup>ème</sup> anniversaire.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.</p> <p>L'assemblée générale du 14 juin 2022 a renouvelé en totalité les membres du conseil de surveillance, et désigné à ce titre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Michel CATTIN</li> <li>- Francis HEBERT</li> <li>- Guillaume VALARCHER</li> <li>- Soufiane TENOURI</li> <li>- GROUPAMA M.I.S.S.O. représentée par M. Pascal MAYER</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- GROUPAMA PARIS VAL DE LOIRE représentée par M. Laurent BOUSCHON (nouveau membre)</li> <li>- Eric GELPE (nouveau membre)</li> <li>- René JEGAT (nouveau membre)</li> </ul> <p>En date du 28 novembre 2023, les membres du Conseil de Surveillance, ont coopté la société GAN FONCIER II, représentée par M. Vincent POTIER, comme nouveau membre du Conseil de Surveillance en remplacement de de GROUPAMA M.I.S.S.O, démissionnaire à effet du 26 juillet 2023.</p> <p>Cette cooptation, qui vaut pour la durée du mandat de son prédécesseur, sera soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale.</p> <p>Les membres sont élus pour une durée de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire qui sera amenée à délibérer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2024.</p>
--	---

### 3. AUTRES ACTEURS

#### ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

<b>Société de Gestion</b>	Groupama Gan REIM.
<b>Siège social</b>	136 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre
<b>Nationalité</b>	Française.
<b>Forme juridique</b>	Société par actions simplifiée (SAS).
<b>RCS</b>	RCS Nanterre sous le numéro 808 252 506.
<b>Capital social</b>	Un million cinq cent mille (1 500 000) euros.
<b>Répartition du capital</b>	Groupama Immobilier : 60 % Groupama Gan Vie : 40 %
<b>Agrément AMF</b>	n° GP-14000046 en date du 15 décembre 2014.
<b>Objet social</b>	<p>La Société de Gestion a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers ;</li> <li>- la réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier et instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers ;</li> <li>- la réalisation de toutes études pour des projets de construction, rénovation, réhabilitation, transformation ainsi que toutes opérations de transaction, courtage, gestion, administration, syndic de copropriété portant sur tous immeubles bâtis ou non bâtis, immeubles à construire, parts ou actions de sociétés immobilières dont l'actif comprend un immeuble ou un fonds de commerce, programme immobilier, droits immobiliers, fonds de commerce et tous droits et/ou obligations y afférents ;</li> <li>- le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de créations de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux,</li> </ul>

	<p>de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ;</p> <p>- et, plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement, y compris la participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer.</p>
<b>Direction</b>	<p>Président : Eric DONNET</p> <p>Directeur général : Jean-François HOUDEAU</p> <p>Directeur général délégué : Philippe SABATIER</p>
<b>Responsabilité professionnelle – Exigences de fonds propres</b>	<p>Une Assurance Responsabilité Civile Professionnelle a été souscrite. Conformément à la réglementation la Société de Gestion doit disposer d'un montant minimum de fonds propres réglementaires égal au montant le plus élevé entre le quart des frais généraux de l'année précédente et 125 000 euros, complété d'un montant de 0,02 % de la valeur nette des portefeuilles gérés hors mandats excédant 250 millions d'euros.</p> <p>Groupama Gan REIM retient le quart des frais généraux de l'année précédente, ainsi qu'un montant de fonds propres supplémentaires égal à 0,01% de la valeur des portefeuilles gérés, auquel s'ajoute un montant correspondant à la franchise par sinistre du contrat d'Assurance Responsabilité Civile Professionnelle souscrit.</p>

## MISSIONS DELEGUEES

<b>Gestion Administrative</b>	<p>Groupama Gan REIM, pour le compte de la SCPI et de ses filiales, a délégué à Groupama Immobilier une mission de gestion administrative et de conseil, comprenant notamment les démarches et formalités juridiques, administratives, sociales, fiscales, financières et comptables lui incombant.</p> <p>Groupama Immobilier a son siège social 124 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre. La délégation s'inscrit dans le cadre de la mise en place de pôles de compétence communs et de proximité dans le but d'atteindre une taille critique. Dans ce cadre, cette délégation ne nécessite pas la mise en œuvre d'un appel d'offres préalable (voir ci-après).</p> <p>La délégation est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour une durée d'un (1) an, expirant le 31 décembre 2021. Elle pourra être renouvelée pour des périodes d'un (1) an par tacite reconduction, et prendra fin, en tout état de cause le 31 décembre 2025.</p>
<b>Gestion Locative et Technique - Conseil</b>	<p>Sur la base d'un appel d'offres, Groupama Gan REIM, pour le compte de la SCPI, a délégué à Groupama Immobilier la gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus, ainsi que la définition et la mise en œuvre de la stratégie permettant de valoriser les actifs immobiliers.</p>

	<p>Groupama Immobilier, dont le siège social est situé 124 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre, est titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 010 953 (Gestion immobilière - Transactions sur immeubles et fonds de commerce) délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France.</p> <p>Le nouveau mandat est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour une durée de trois (3) années entières et consécutives, soit jusqu'au 31 décembre 2026, et renouvelable deux fois un an, soit jusqu'au 31 décembre 2028 par tacite reconduction.</p>
--	--

### **Processus de sélection des prestataires et gestion des conflits d'intérêts potentiels**

La Société de Gestion est susceptible d'externaliser des prestations / fonctions, tant auprès de prestataires externes, qu'auprès d'une ou plusieurs sociétés appartenant au même groupe. Les modalités de sélection des prestataires (gré à gré, consultation de plusieurs intervenants ou appel d'offres) varient en fonction des montants en jeu. A cette occasion, le commanditaire formalise son analyse des propositions des prestataires consultés, sur la base de critères objectifs et pertinents, en lien avec le type de prestation considérée.

La confrontation des offres est destinée à faire jouer la concurrence, dans l'intérêt des investisseurs. A titre d'exception, les prestataires intra-groupe auxquels sont déléguées certaines fonctions pour des raisons pratiques et de proximité et/ou de l'existence de pôles de compétence communs mis en place dans le but d'atteindre une taille critique (cf. délégation de gestion administrative ci-dessus) ne font pas l'objet d'un appel d'offres.

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

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

### **Politique de rémunération**

La société de gestion veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération de la société de gestion s'inscrit dans celle du groupe Groupama.

Elle est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque de la SCPI ou avec l'intérêt des clients.

Néanmoins, elle n'intègre pas les risques en matière de durabilité dans le processus d'investissement et la gestion. Il en est de même pour la rémunération des réseaux de distribution.



#### 4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

<b>Commissaire aux comptes titulaire</b>	La société PricewaterhouseCoopers Audit, ayant son siège social sis 63 rue de Villiers, 92200 NEUILLY SUR SEINE, a été renouvelée par l'assemblée générale du 14 juin 2022 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.
<b>Commissaire aux comptes suppléant</b>	Emmanuel BENOIST a été nommé par l'assemblée générale du 14 juin 2022 en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

#### 5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

<b>Expert externe en évaluation</b>	Aux termes de la consultation écrite du 31 mai 2021, les associés statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires ont nommé la société Cushman & Wakefield Valuation France SA, expert externe en évaluation. Le siège social de Cushman & Wakefield Valuation France SA est situé 185 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine.
<b>Durée des fonctions</b>	L'expert externe en évaluation a été nommé pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

#### 6. DEPOSITAIRE

<b>Dépositaire</b>	L'assemblée générale constitutive du 18 décembre 2015 a nommé la société CACEIS Bank France, en qualité de dépositaire de la SCPI. Le siège social de CACEIS Bank France est situé 89-91, rue Gabriel Péri - 92549 Montrouge.
--------------------	--

#### 7. INFORMATION

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

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

*« Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 23-14 en date du 5 décembre 2023.*

*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 ».*