NOTE D'INFORMATION

En date du 1er juillet 2026

Société Civile de Placement Immobilier
FONCIERE DES PRATICIENS

RCS 832 911 507

Siège social : 6 rue Colbert, 44000 Nantes

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. Renseignements sur les fondateurs et la société de gestion
    A) les fondateurs
    B) la société de gestion
2. Politique d'investissement & ESG
3. Responsabilité des associés

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Conditions d'accès - éligibilité
2. Composition du dossier de souscription
3. Modalités de versement du montant des souscriptions
4. Parts sociales
    A) Valeur nominale et variabilité du capital
    B) Forme des parts
5. Modalités de calcul du prix de souscription
6. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel
7. Jouissance des parts
8. Détails des conditions de souscription à compter de l'ouverture des souscriptions au public
9. Garantie bancaire

CHAPITRE 2 : MODALITES DE SORTIES

1. Dispositions générales
    a) Principe
    b) Agrément
2. Retraits
    A) Principe
    B) Modalités de retrait
    C) Fixation du prix de retrait et information des associés
    D) Prix de retrait d'une part
    E) Fonds de remboursement
    F) Effet du retrait
3. Suspension de la variabilité du capital et mise en place du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente
4. Cessions de gré a gré et marche par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité du capital
    A) Dispositions générales
    B) Cession de gré à gré
    C) Cessions effectuées dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et vente en cas de suspension de la variabilité du capital

CHAPITRE 3 : FRAIS

1. Commission de souscription
2. Commission de gestion
3. Commission de cession de parts
4. Commission de cession et d'acquisition d'actifs

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

CHAPITRE 4 : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des assemblées générales
    - A) Participation
    - B) Convocation
    - C) Quorum
    - D) Majorité
    - E) Ordre du jour
    - F) Information des associés
    - G) Vote par correspondance
    - H) Consultation par correspondance
2. Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux
    - A) Dispositions concernant la répartition des bénéfices
    - B) Provisions pour gros travaux
3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés
    - A) Conventions particulières
    - B) Démarchage
4. Régime fiscal
5. Modalités d'information
    - A) rapport annuel
    - B) bulletin trimestriel d'information

CHAPITRE 5 : LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La société
2. Administration
3. Conseil de surveillance
4. Commissaires aux comptes
5. Dépositaire
6. Expert immobilier
7. Information

CHAPITRE 6 : STATUT DE FONDS DE PARTAGE

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- Il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans,
- Risque de perte en capital et revenus non garantis : l'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers. Même si l'immobilier représente souvent une valeur refuge, l'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis.
- Risque de liquidité : la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.
- La première distribution de dividendes potentiels issus des loyers relatifs aux premiers investissements réalisés n'est pas envisagée avant le mois de juillet 2018 (pour une souscription en novembre),
- Risque lié au financement à crédit des parts : en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.
- Risque de durabilité : Les risques en matière de durabilité désignent, conformément au Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Règlement SFDR – Sustainable Finance Disclosure Regulation), tout événement ou situation dans le domaine environnemental, social, ou de la gouvernance qui, s'il survenait, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur d'un investissement. Le risque de durabilité auquel le fonds est le plus exposé est le risque dit physique à savoir la dégradation matérielle ou l'obsolescence d'un bâtiment à cause du dérèglement climatique. Concernant ce risque en particulier, chaque actif immobilier du fonds va être individuellement analysé quant à son exposition et sa vulnérabilité et ce y compris avant la décision d'investissement. Malgré la politique ESG de la Société de Gestion, la Société de Gestion ne peut pas exclure la survenance de risques en matière de durabilité vis-à-vis d'une société du portefeuille et/ou d'un immeuble que la Société détiendrait (directement ou indirectement), lesquels pourraient affecter négativement cette société et/ou cet immeuble, par exemple, par des dommages ou une dépréciation de valeur et/ou par des risques de contentieux et/ou des amendes administratives) et donc entraîner une baisse de la valeur liquidative des titres de la Société. Aujourd'hui, l'évaluation chiffrée de la survenance d'un tel évènement ou de tels évènements sur le rendement du produit n'est pas mesurable. La classification applicable pour la SCPI Foncière des

praticiens est celle de l'Article 8 du Règlement « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation) (règlement européen (UE) 2019/2088). L'attention des Investisseurs doit également être attirée sur le fait qu'en raison de la nature des risques de durabilité et de la prise en considération accrue par les pouvoirs publics de certains sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que des risques en matière de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

- Risque lié aux objectifs extra-financiers : la mesure et l'atteinte de ces objectifs sont subordonnées à la qualité et la complétude des données ESG collectées, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs et à l'engagement en matière ESG des différentes parties impliquées dans l'utilisation des immeubles, notamment les locataires et prestataires. Il existe ainsi un risque que ces objectifs ne soient pas atteints.

Nous attirons votre attention sur l'existence d'un pacte d'associé conclu entre les associés d'origine de la SCPI par ailleurs membres du Groupe Vivalto Santé :

- Les associés praticiens sont liés par un pacte d'associés qui leur permet d'organiser la liquidité de leurs parts via des mécanismes de préemption et de promesse d'achat au bénéfice de ce groupe d'associés. Ces mécanismes sont susceptibles de restreindre la liquidité des parts souscrites par des associés non parties à ce pacte.

- Par ailleurs le pacte d'associés organise entre les membres de ce groupe d'associés la présentation de candidats aux fonctions de membres du conseil de surveillance avec une convention de vote pour ces candidats, limitant ainsi les possibilités de représentativité au sein du conseil de surveillance en dehors de ce cercle restreint.

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION

a) Les fondateurs

La société Foncière des Praticiens Santé a été constituée le 4 octobre 2017 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») à l'initiative des fondateurs ci-dessous indiqués. Le capital social initial de la SCPI Foncière des Praticiens, de 970 000 €, est divisé en 1 000 parts de 970 € de nominal, réparti entre :

FONDATEUR	% de capital détenu	Nombre de parts	Nominal	Prime d'émission	Montant souscription
SELARL DOCTEUR BAREI MONIRI (Maxime BAREI MONIRI)	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
BATRIMONIAL (Pierrick BATAIL)	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
BELLE-CROIX (Frédéric BELLECROIX)	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
BCHOLDING (Benoît COURSIN)	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
Emmanuel DELAUNAY	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
KER ALDEN (Eric DUPONT-BIERRE)	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
Patrick FREMANGER	8,00%	80	77 600,00 €	2 400,00 €	80 000,00 €
G4 (Thierry GROSSET)	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
Jean-Philippe INIGUES	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
Patrick LE BARS	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
PETIT CŒUR (François-Bruno LE BOT)	9,00%	90	87 300,00 €	2 700,00 €	90 000,00 €
VIVALTO SANTE INVESTISSEMENT (Daniel CAILLE)	2,00%	20	19 400,00 €	600,00 €	20 000,00 €
TOTAL	**100,00%**	**1 000**	**970 000,00 €**	**30 000,00 €**	**1 000 000,00 €**

La souscription des fondateurs a eu lieu jusqu'au 3 octobre 2017. Les fondateurs ont versé chacun, par part souscrite, la valeur nominale de 970 € à laquelle s'ajoute la prime d'émission de 30 € TTC (ne comprenant pas la part relative à la commission de souscription). Les fondateurs ont donc versé la somme unitaire de 1 000 € TTC par part et la somme totale de 1 000 000 €. Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers. Le capital social maximum statutaire de la SCPI est fixé à 500 000 000 € depuis le 28 juin 2023.

b) La Société de Gestion

MAGELLIM REIM, Société de Gestion de portefeuille agréée le 19 décembre 2014 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-14000048, société par actions simplifiée, au capital de 505 550 €, dont le siège est situé 44 avenue de Villiers CS 40101 – 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 521 913 772, est désignée statutairement société de gestion, sans limitation de durée, de cette SCPI.

2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT & ESG

Le patrimoine immobilier de la société Foncière des Praticiens sera situé en France et dans les pays de la zone Euro.

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion (i) d'un patrimoine immobilier locatif destiné à des activités médicales ou des activités connexes aux activités médicales ou (ii) d'établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de cliniques, de murs de pharmacies, de centre médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences séniors, de crèches, de bureaux, de commerces ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative.

La Société de gestion sélectionnera seule les immeubles qui pourront être sourcés par différents canaux. En tout état de cause les décisions d'investissement reviendront uniquement à la Société de Gestion après la réunion de son comité d'investissement.

La SCPI Foncière des Praticiens a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier dans un secteur jugé porteur en France, selon la Société de Gestion, en recherchant une mutualisation du risque par :

- La diversification des locataires
- La diversification géographique des investissements
- La diversification par typologie d'immeubles : maisons médicales, locaux connexes, bureaux, commerces lies a des activités médicales.

Il est ici précisé qu'il s'agit d'un objectif et qu'aucune contrainte ferme de diversification n'est appliquée.

Un comité d'investissement se tiendra pour chaque décision d'investissement ou de cession.

Conformément au Règlement général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 4 octobre 2017 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de 15% de la valeur comptable globale 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 1,18.

En application des articles L214-101 et L214-102 du Code Monétaire et Financier, la société Foncière des Praticiens pourra consentir des garanties nécessaires sur ses actifs à la conclusion des contrats relevant de son activité (ex : ceux relatifs à la mise

en place des emprunts) et conclure des avances en compte courant. Enfin, conformément à l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier, la SCPI pourra détenir des liquidités et dépôts, et ce sans limite.

***

La démarche d'investissement et de gestion de la SCPI Foncière des Praticiens a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) le 30 juin 2021, label renouvelé pour 3 ans en mai 2024.

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, la SCPI Foncière des Praticiens intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. Ainsi, MAGELLIM REIM s'engage pour la SCPI à appliquer les principes ISR, obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs, selon les critères spécifiques de la grille d'analyse Environnement Social et Gouvernance (ESG) établie par la Société de Gestion.

Objectif général : La SCPI Foncière des Praticiens s'engage dans une démarche (ISR) visant à améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en contribuant au confort des occupants. Le fonds s'engage ainsi à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs au moyen d'une gouvernance renforcée.

Objectifs sur le domaine Environnemental

Le fonds souhaite :

- Gérer et limiter les consommations d'énergie de ses actifs
- Gérer et limiter les émissions de GES de ses actifs
- Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites

Objectifs sur le domaine Social

Le fonds souhaite :

- Promouvoir la mobilité douce sur les sites
- Améliorer l'accessibilité de ses actifs

Objectifs en matière de Gouvernance

Le fonds souhaite :

- Favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs
- Engager les prestataires vers davantage de durabilité
- Engager les locataires dans la démarche responsable

Méthodologie ESG

La performance ESG des actifs est évaluée au moyen d'une méthodologie propriétaire reposant sur une grille d'analyse composée de critères répartis entre les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance (ESG).

Cette méthodologie permet d'établir une évaluation initiale de chaque actif, d'identifier ses principaux enjeux ESG et, lorsque cela est pertinent, de définir les

actions d'amélioration adaptées afin d'accompagner la progression de sa performance ESG. Elle permet également d'assurer un suivi régulier de cette performance pendant toute la période de détention.

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue, le Fonds met en œuvre une stratégie adaptée au niveau de performance ESG de chaque actif :

- Pour les actifs « Best in Class », l'objectif est de maintenir le niveau de performance ESG des actifs les plus performants ;
- Pour les actifs « Best in Progress », l'objectif est d'accompagner ceux présentant le plus fort potentiel d'amélioration au moyen d'un plan d'actions déployé sur un cycle de trois ans afin d'améliorer significativement leur performance ESG.

La prise en compte des enjeux ESG dans la politique d'investissement du fonds pourra avoir une incidence négative faible sur la rémunération du fonds

Le Fonds ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

3 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-92 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - CONDITIONS D'ACCES

Conformément aux dispositions statutaires, les souscriptions de nouvelles parts de la SCPI ne pourront pas être réalisées par une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ou à une personne qui ne respecterait pas les conditions du questionnaire KYC et de la procédure de lutte contre le blanchiment (LCB).

2 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants, doit être remis à tout souscripteur :

- La note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- Les statuts de la Société,
- Le rapport annuel du dernier exercice social,
- Le dernier bulletin trimestriel d'information,
- Le bulletin de souscription dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur et contenant les informations prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des marchés financiers notamment les conditions de l'émission en cours. Il doit être daté et signé par le souscripteur,
- Le DIC PRIIPS.

3 - MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Seuls les bulletins de souscription dûment complétés et signés accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, seront pris en compte.

Les bulletins de souscriptions sont portés à la connaissance de la Société de Gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de sa souscription et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

Afin de retenir un montant de collecte maitrisé, les souscriptions pourront faire l'objet d'une libération fractionnée en fonction des opportunités d'investissement identifiées. Les parts souscrites en numéraire seront libérées, lors de la souscription

soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et en particulier le prix de souscription, les modalités de versement, et la date d'entrée en jouissance des parts. La souscription sera validée dès lors que les fonds correspondant au montant spécifié dans le bulletin de souscription seront enregistrés sur le compte de la SCPI.

- Pour le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante. A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

- Pour le cas où les parts souscrites sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, la libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la Société de Gestion. Les sommes à libérer seront appelées par la Société de Gestion par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement. A défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois de retard calculé par jour de retard, à compter de la date fixée pour leur versement.

Pour les souscriptions à crédit, nous attirons votre attention sur les risques suivants liés au financement à crédit :

- Le remboursement des intérêts d'emprunt durant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI, compte tenu du niveau faible des revenus potentiels, la première distribution de dividendes potentiels issus des loyers relatifs aux premiers investissements réalisés n'étant pas envisagée avant le mois de juillet 2018, le remboursement du capital dans un contexte de retournement du marché immobilier,
- Le financement à crédit par un recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI pour pouvoir déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers, pour les résidents français,
- Le rendement des parts achetées à crédit, ou le cas de baisse des prix lors de la vente des parts, qui conduiraient le souscripteur à payer la différence.
- Les souscriptions sont reçues au siège de la SCPI, au 6 rue Colbert à Nantes (44000). Elles devront être effectuées par virement bancaire sur le compte du dépositaire de la SCPI FONCIERE DES PRATICIENS ou par prélèvement.

4 - PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale et variabilité du capital

La valeur nominale de la part est de 970 €.

Sur décision du gérant, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales sont applicables aux fractions de parts sociales.

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

La Société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire fixé au chapitre V, paragraphe 1, qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire. Il diminue par suite des retraits. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social statutaire,
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- Du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum.

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

b) Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles. A chaque associé, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de ses parts. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la Société.

5 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

a. Les frais, droits et taxes, liés à l'acquisition des immeubles,
b. Les frais de constitution, de recherche et d'investissement,
c. Les frais liés aux augmentations de capital et à la collecte, inclus dans la commission de souscription versée à la société de gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion.
La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel, et mentionnés de façon détaillée sur le bulletin de souscription.

Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

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

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements…).

Le prix de souscription des parts de la SCPI, fixé par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectuent habituellement les retraits ainsi qu'indiqué au chapitre II paragraphe 2.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert indépendant, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Il est nommé par l'Assemblée Générale. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société. Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle. Lorsque la Société a atteint son capital social statutaire, les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits.

6 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une (1) part sociale. Les anciens associés, ont la possibilité de souscrire des fractions de parts.

7 - JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées. La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription. Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

8 - DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 1 100 € depuis le 25 avril 2019.

Le prix de souscription a été augmenté sur la base des valeurs de la part arrêtées au 31/12/2018.

Le nouveau prix, est conforme aux dispositions de l'article L. 214-94 et s'inscrit dans une fourchette légale de +/- 10% par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de -3,02% entre le prix de souscription de 1 100 € et la valeur de reconstitution de 1 134,20 € non encore approuvée par l'AG annuelle.

Les parts devront être libérées soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, compte tenu de la possibilité offerte à la Société de Gestion d'appeler en une ou plusieurs fois les trois quarts restant dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la Société de Gestion.

Le délai de jouissance des parts est de 6 mois jusqu'au 13 février 2025 :

- Les parts libérées à la souscription porteront jouissance le 1er jour du 7ème mois suivant le mois de souscription,
- Les parts libérées par la suite porteront jouissance le 1er jour du 7ème mois suivant la date de versement effectif des montants appelés.

A compter du 14 février 2025 le délai de jouissance des parts sera de 4 mois :

- Les parts libérées à la souscription porteront jouissance le 1er jour du 5ème mois suivant le mois de souscription,
- Les parts libérées par la suite porteront jouissance le 1er jour du 5ème mois suivant la date de versement effectif des montants appelés.

Conditions valables depuis le 17 novembre 2020 :

Prix de souscription des parts :
Valeur nominale : 970 €
Prime d'émission : 130 €
Soit un prix de souscription net de tous autres frais de 1 100 €.

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 9,60% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission pour la recherche de capitaux et la recherche d'investissement.

Ces conditions sont mentionnées dans le bulletin de souscription et font l'objet d'une notice publiée au BALO. Les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :

- Le capital initial n'a pas été entièrement libéré et,
- Les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'AMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites.

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

9 - GARANTIE BANCAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum de la Société, tel qu'il est fixé par ses statuts, doit être souscrit à concurrence minimale de 15% par le public dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription. Par suite, afin d'assurer le remboursement éventuel des associés dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, la Société a souscrit une garantie bancaire approuvée par l'AMF, en application des dispositions de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier.

Le montant de cette garantie est égal à 15% du montant du capital maximal statutaire majoré du montant de la prime d'émission. Cette garantie a été délivrée par la banque Société Générale en date du 18 août 2017 pour un montant de 3.500.000 euros.

Cette garantie sera mise en jeu dans l'hypothèse où une somme de 2.250.000 €, correspondant à 15% du capital maximal statutaire souscrit par le public, n'aurait pas été collectée dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

La garantie bancaire ne pouvait 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'atteignaient 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.

Au 13.07.2018, le capital souscrit auprès du public de la SCPI s'élevait à 2 282 410 €, soit 15.22 % du capital social maximum de 15 000 000 €. En conséquence, la garantie bancaire a été levée, les conditions de souscription minimales ayant été remplies.

CHAPITRE 2 : MODALITES DE SORTIE

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des parts.

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Principe

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens, dans le respect des règles et limites fixées par les statuts, auxquels se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées au paragraphe 3 ci-après la cession des parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente :

- Le remboursement des parts (retrait) qui doit être demandé à la Société de Gestion ;
- La vente des parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée. Conformément aux dispositions statutaires, en cas de départ d'un associé, la SCPI continue entre les autres associés de la SCPI. L'associé devra céder ses parts.

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 trimestre au cours duquel le transfert intervient.

b) Agrément

Conformément aux dispositions statutaires, la Société de Gestion peut exercer son droit d'agrément.

Les parts ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la SCPI qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion de la SCPI, (sauf dans les cas prévus à l'article 7 des statuts).

En outre, toute transmission de parts à une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ou à une personne qui ne respecterait pas les conditions du questionnaire KYC et de la procédure de lutte contre le blanchiment (LCB) est interdite.

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

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

Il est ici précisé que dans l'hypothèse du défaut de réponse susvisé, l'agrément sera présumé refusé.

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

La Société de Gestion pourra solliciter l'avis consultatif du Conseil de surveillance à l'effet de se prononcer sur une demande d'agrément, et sera obligée à solliciter un tel avis en cas de doute sur l'éligibilité de la personne physique ou morale qui demande l'agrément.

Si la SCPI n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un 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 de capital.

Si, à l'expiration du délai d'un mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la SCPI.

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

2 - RETRAITS

a) Principe

Tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts sauf cas de blocage détaillé ci-après.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et en absence de souscriptions permettant de compenser les retraits, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra décider sur proposition de la Société de Gestion de la constitution selon les modalités définies ci-après d'un fonds de remboursement.

b) Modalités de retrait

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait. Les parts remboursées seront annulées.

À compter de la date de réalisation du retrait, le règlement du retrait interviendra sous 30 jours maximum.

c) Fixation du prix de retrait et information des associés

La Société de Gestion détermine un prix de retrait dans les conditions suivantes :

- Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription HT.
- Lorsque le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

d) Prix de retrait d'une part à compter du 17 novembre 2020

<u>Demande de retrait compensée par des demandes de souscription :</u>

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 1 012 euros par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription : 1 100 €
- Commission de souscription de 9,60 % TTC déduction faite de la TVA récupérable : 88 €
- Valeur de retrait : 1 012 €

<u>Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription :</u>

Sous réserve de la constitution et de la dotation d'un fonds de remboursement, la valeur de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers, est fixée par la Société de Gestion et est portée à la connaissance des associés inscrits sur le registre du retrait par tous moyens à sa

convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-après « fonds de remboursement ».

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

e) Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la liquidité des parts sont décidées par les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire. Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers. Le fonds de remboursement sera constitué d'actifs liquides à savoir des dépôts à terme, des dépôts à vue, et des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier. Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la présente note d'Information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites. Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre, une lettre recommandée avec avis de réception :

- Rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- L'informant du prix, tel que déterminé ci-dessus auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze jours calendaires, à compter de la réception de cette lettre recommandée avec avis de réception, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. À cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

f) Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir de la date de retrait effectif.

3. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL ET MISE EN PLACE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

En cas de blocage des retraits, c'est-à-dire lorsque la Société de Gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites depuis six mois, et en l'absence de création et de dotation d'un fonds de remboursement, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers par la Société de Gestion, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en aient été informés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment. Le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,
- la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Enfin et en toute hypothèse, en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

4. CESSIONS DE GRÉ À GRÉ ET MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Dans tous les cas, les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts entre eux sans intervention de la Société de Gestion (« cession de gré à gré »). Les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément de la Société de Gestion visé au début du présent chapitre (sauf dans les cas prévus à l'article 7 des statuts).

En cas de suspension de la variabilité du capital comme indiqué ci-dessus, la Société de Gestion mettra en place un marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

- Dispositions générales

Registre des ordres

Conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre sur lequel sont inscrits, à peine de nullité, les ordres d'achat et de vente de parts de la SCPI.

Agrément

Conformément aux dispositions statutaires et tel que visé au début du présent chapitre, la Société de Gestion peut exercer son droit d'agrément. Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre,
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion (sauf dans les cas prévus à l'article 7 des statuts). Celui-ci résulte, soit d'une notification par lettre recommandée, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

Si la Société n'agréée pas le cessionnaire proposé, dans le cadre du registre prévu par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion doit notifier son refus dès que possible et trouver un autre acquéreur (tiers, associé ou Société de Gestion) préalablement à la date de confrontation des ordres. Si la Société n'agréée pas le cessionnaire proposé dans les autres hypothèses, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Si, à expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Jouissance des parts - Distribution potentielle de revenus

Le cédant et l'acheteur ont droit à une quote-part des bénéfices distribués correspondant à la durée de détention par chacun d'eux des titres faisant l'objet de la cession. Cette répartition est effectuée prorata temporis à partir de la date de transcription de la cession sur le registre des transferts. Afin de parvenir à une telle répartition, la distribution d'acomptes revenant aux parts cédées au titre du trimestre de cession est suspendue dès la réalisation de la vente. Les sommes revenant au cédant et à l'acheteur de ces parts sont liquidés lors du versement du solde, après arrêté des comptes de l'exercice.

Modalités communes à toute mutation à titre gratuit

En cas de décès ou de donation à titre gratuit, la mutation des parts est valablement réalisée sur la production à la Société de tout certificat de propriété ou acte notarié, justifiant de la mutation. Les certificats représentatifs de parts détenus le cas échéant par la personne décédée ou le donateur, seront restitués à la Société.

Gestion du risque de liquidité de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital

La Société ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts (cession de gré à gré avec un tiers), soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La cession des parts dépend d'une part, de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet et d'autre part, de la faculté pour l'associé de les céder dans le cadre d'une cession de gré à gré à son initiative.

Dans des circonstances normales de marché, l'associé souhaitant sortir de la SCPI peut céder ses parts sur la base du prix d'exécution déterminé par la Société de Gestion.

En cas de circonstances exceptionnelles et dans les conditions telles que définies ci-après, la Société de Gestion peut être amenée à suspendre l'inscription d'ordres et/ou à annuler des ordres inscrits sur le registre.

En cas de blocage du marché des parts et dans les conditions telles que définies ci-après (voir le paragraphe "blocage du marché des parts"), la Société de Gestion peut être amenée à convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire et lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

b) Cession de gré à gré

Les parts sont librement cessibles entre associés. Les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément de la Société de Gestion visé au début du présent chapitre (sauf dans les cas prévus à l'article 7 des statuts).

Modalités

Toute mutation de part est valablement réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription sera opérée après signification dans la forme prévue par l'article 1690 du Code civil des pièces suivantes, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation et justification du paiement du droit d'enregistrement :

- D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant le nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire accompagné d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente. Les certificats nominatifs, s'ils sont créés, doivent être restitués impérativement à la Société de Gestion préalablement à la transcription sur le registre des cessions.

Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 Frais, paragraphe 3 Commission de cession.

c) Cessions effectuées dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité du capital

En cas de suspension de la variabilité du capital et dans ce seul cas et dans les conditions prévues par la loi et aux textes d'application, il sera tenu au siège de la SCPI Foncière des Praticiens, un registre des ordres d'achat et de vente. La confrontation des ordres d'achat et de vente permettra, dans cette situation de déterminer le prix d'exécution.

Enregistrement des ordres

La Société de Gestion vérifie la validité des ordres qu'elle reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodates aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique. Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion par télécopie, courrier avec demande d'accusé de réception ou courrier électronique.

Prise en compte des ordres d'achat et de vente

Prise en compte des ordres d'achat de parts :

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la Société de Gestion par télécopie ou lettre recommandée avec

accusé de réception. Pour qu'un ordre puisse être pris en compte, l'acheteur doit déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- s'il accepte une exécution partielle de son ordre ;
- la durée de validité de l'ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, l'ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus).

Toutefois, seuls les ordres reçus, accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

Prise en compte des ordres de vente :

Pour céder des parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à la SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de l'ordre.
- la désignation de la Société de Gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du trésor public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier la signature du cédant auprès d'un établissement bancaire, de la mairie ou d'un officiel d'état civil, ou de joindre une copie d'une pièce d'identité en cours de validité.

La déclaration et l'acquittement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

Nombre de parts

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

Valeur des ordres - Frais

Le prix indiqué par le donneur d'ordre de vente s'entend hors frais, ces frais étant à la charge de l'acquéreur.

Les frais comprennent les droits d'enregistrement (5 % du prix d'exécution) revenant au Trésor Public et la commission de cession (1 % HT du prix d'exécution) perçue par la Société de Gestion lors de la cession de chaque part échangée par le biais du registre.

Ne sont enregistrés que les ordres d'achat à prix maximum et les prix de vente à prix minimum.

Durée de validité des ordres

Les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. Par défaut, la durée de validité des ordres d'achat correspond à trois confrontations (soit trois mois).

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre sera préalablement informé de ce délai sur le formulaire de demande de cession. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Couverture des ordres d'achat

La Société de Gestion peut subordonner l'inscription de ces ordres à un versement des fonds correspondant au montant de l'ordre frais compris sur un compte spécifique ouvert dans les livres de la SCPI et annuler les ordres inscrits si elle n'a pas constaté au crédit du compte ouvert à cet effet, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

Modification et annulation des ordres

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente le prix minimum de vente ou diminue le prix maximum d'achat, augmente la quantité de parts, modifie le sens de son ordre.

Prix et conditions d'exécution des ordres

Date de fixation

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période mensuelle d'enregistrement des ordres. La Société de Gestion fixe le prix le dernier jour ouvré du mois à 15 heures. Pour être pris en compte au titre de la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus par la Société de Gestion avant 12 heures le jour de

détermination du prix d'exécution, heure de réception par la Société de Gestion. À défaut, ils participeront à la confrontation suivante. Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par courrier pour les donneurs d'ordres, à travers un accès sécurisé sur le site Internet de la Société de Gestion : https://www.groupemagellim.com/reim/ et dans le cadre du bulletin trimestriel d'informations pour les intermédiaires et le public.

Modalité et fixation du prix

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent être fixés sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution retenu est celui auquel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

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

Exécution des ordres

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

Les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas sont exécutés en priorité. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription.

Versements des fonds

Acquéreur : si le donneur d'ordre ne dispose pas de la garantie de couverture d'un intermédiaire dûment référencé auprès de la Société de Gestion, et pour que l'ordre puisse être valablement inscrit sur le "registre des ordres", MAGELLIM REIM, devra avoir constaté au crédit du compte ouvert à cet effet dans les livres de la SCPI, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

Vendeur : dès lors qu'un ordre de vente est exécuté lors d'une confrontation mensuelle, le cédant sera crédité du montant lui revenant (nombre de parts cédées x prix d'exécution déterminé), déduction faite des éventuelles retenues à grever, dans un délai de quinze jours. S'il a retenu un paiement par chèque, le délai peut être plus long en fonction des délais postaux et d'encaissement.

Information du public

La Société de Gestion met à la disposition du public les informations suivantes : dernière valeur de réalisation approuvée par les associés, dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées, revenu distribué prévisionnel pour l'année en cours,

les cinq ordres d'achat les plus élevés et les cinq ordres de vente les plus bas de la période de rapprochement en cours.

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la Société de Gestion sur simple demande écrite.

Suspension de l'inscription des ordres

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

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est 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'ordre ou les intermédiaires.

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

Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentant au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe, sans délai, l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et/ou toute autre mesure appropriée.

CHAPITRE 3 : FRAIS

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

1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La commission de souscription est fixée à 9,60 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission lors des augmentations de capital.

2 - COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 8,50 % HT, soit 10,20 % TTC (au taux de TVA en vigueur), sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

- Les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques....
- Le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- Les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- Les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- Les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés,
- Les frais des membres du conseil de surveillance,
- Les frais de comptabilité,

- Les frais des commissaires aux comptes,
- Les frais du dépositaire,
- Les frais d'expertise et de contentieux,
- Les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés,
- Les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

3 - COMMISSION DE CESSION DE PARTS

Dans le cas des cessions de parts sur le marché secondaire, la Société de Gestion perçoit une commission, à la charge de l'acquéreur, de 1 % HT du montant total de la transaction calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction.

Dans le cas des mutations à titre gratuit (donations/successions) et des cessions de parts sans l'intervention de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit au titre des frais de dossier, une commission forfaitaire de 300 € HT (soit 360 € TTC au taux de TVA en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées. Ces frais sont à la charge des donataires ou ayants droit.

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

Pour les acquisitions ou les cessions d'immeubles, la Société de Gestion percevra une commission de cession ou d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égale à 2% HT, soit 2,40% TTC pour un taux TVA de 20%, à laquelle sera ajouté en cas de VEFA un taux de +0,50% HT (0,60% TTC) et, en cas d'opération sans intermédiaire +0,50%, (0,60% TTC) soit un maximum de 3% HT (3,60% TTC) en cas de réalisation de VEFA sans intermédiaire de l'actif immobilier acquis ou cédé.

5 - COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER CALCULEE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUÉS

En cas de travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 1 % HT maximum (soit 1,20 % TTC) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

CHAPITRE 4 : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 - REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

a) Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire ou au Président de l'assemblée doivent indiquer le nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Le Président de l'assemblée émet un vote favorable en cas de résolution présentée et agréée par la Société de Gestion.

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

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée.

b) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée ou par télécommunication électronique. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

c) Quorum

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

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1ère convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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

d) Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

e) Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions.

f) Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, le compte de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique le nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années, les fonctions occupées dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

g) Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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

h) Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant la date d'arrêté comptable.

b) Provisions pour gros travaux

La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessités par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices extérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour grosses réparations, dont la dotation est déterminée en fonction d'un plan prévisionnel d'entretien établi immeuble par immeuble. Il est prévu que cette provision pour gros travaux soit dotée, à hauteur d'un pourcentage des loyers quittancés déterminé par la Société de Gestion, entre 1 et 5 %.

3 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

a) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

b) Démarchage

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers).

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

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-196 et 422-221 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit indiquer :

- 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 et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice.

4- REGIME FISCAL

Avertissement

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour de la rédaction de la présente note. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

Détermination du revenu imposable

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 8 du code général des impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. L'Associé (personne physique ou morale) est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant, laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve.

L'associé personne physique, sera en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

2. L'associé personne physique agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé est imposé à raison :

- de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
- de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI. En pratique, la SCPI acquitte pour le compte des porteurs de parts personnes physiques l'impôt et les prélèvements sociaux dus par eux à raison de la transaction, au prorata de leurs droits. Le montant ainsi réglé pour leur compte est ensuite déduit des distributions de tout ou partie du produit des cessions immobilières ou, le cas échéant, de revenus faites aux associés.
- de la quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).

2.1. Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

- des frais de gérance et de gestion ;
- des frais d'entretien et de réparation ;
- des frais d'assurance et de contentieux ;
- des taxes foncières et annexes ;
- et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers. Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années

suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 18,6 %.

2.2. Micro-foncier

Le régime de droit commun dit du « micro-foncier » peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- Il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue;
- Le montant global des revenus fonciers bruts perçus par le porteur de parts n'excède pas 15 000 euros (pas uniquement ceux afférents aux parts de scpi);
- Le logement n'est pas expressément exclu du régime « micro-foncier », exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

Attention, dans le cadre du régime micro-foncier, l'associé n'est imposé qu'à hauteur de 70 % de ses recettes mais aucune autre déduction n'est possible. Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

2.3. Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire

Les produits financiers sont en principe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour leur montant brut. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire au taux de

24 % non libératoire de l'impôt sur le revenu qui s'imputera sur l'impôt calculé selon le barème progressif. Néanmoins, le porteur de part personne physique, peut demander expressément, avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus, à être dispensé de ce prélèvement si le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal établi au titre de l'avant dernière année est inférieur à un certain seuil (25 000 € pour les célibataires, divorcés et veufs, 50 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune). En outre, lors du dépôt de la déclaration des revenus, une option est possible pour l'application d'un taux forfaitaire d'imposition de 24 % (au lieu du barème progressif de l'impôt sur le revenu) si le montant des produits ayant la nature d'intérêts, perçus du foyer fiscal au titre d'une même année n'excèdent pas 2 000 €. Dans ce dernier cas, le prélèvement forfaitaire opéré à la source est alors libératoire de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 18,6 % à la date de la rédaction de la présente note. Les prélèvements sociaux sur ces revenus sont directement prélevés à la source. Une partie de ces prélèvements sociaux (5,1 %) vient en déduction du revenu global imposable de l'année du paiement.

2.4. Plus-values de cession de parts

En cas de revente des parts par une personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées selon le régime des plus-values immobilières. Les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % après déduction d'un abattement pour une durée de détention aboutissant à une exonération au bout de 22 ans. Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement pour une durée de détention est calculé différemment et l'exonération n'est acquise qu'au bout de 30 ans. Le taux des prélèvements sociaux s'élève à 18,6 % à la date de la rédaction de la présente note.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS). Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Droits d'enregistrement liés aux cessions de parts

Les mutations à titre onéreux de parts de SCPI (cessions quelles qu'en soient les modalités) sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726 du Code général des impôts).

Ce droit d'enregistrement est supporté par l'acquéreur.

En revanche, les souscriptions et les rachats, dans le cadre de la variabilité du capital, ne sont pas soumis à ce droit d'enregistrement.

5- MODALITES D'INFORMATION

a) Rapport annuel

Chaque année, est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la Société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés :

- le rapport de gestion de la Société de gestion sur l'exercice écoulé,
- les comptes et annexes de la période,
- le rapport du conseil de surveillance, et
- les rapports du commissaire aux comptes.

a) Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre écoulé.

CHAPITRE 5 : LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIETE

DENOMINATION SOCIALE :

« Foncière des Praticiens »

SIEGE SOCIAL :

6 rue Colbert, 44000 Nantes

NATIONALITE :

Française

REGISTRE DU COMMERCE :

La SCPI est enregistrée auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes sous le numéro RCS 832 911 507

L'annonce de la constitution a été publiée le 20 octobre 2017 au Journal d'Annonces Légales L'Informateur Judiciaire n° 191235.

FORME JURIDIQUE :

SCPI – société civile de placement immobilier.

Foncière des Praticiens est une société autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.

OBJET SOCIAL :

Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France ou dans les pays de la zone Euro.

DUREE :

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

EXERCICE SOCIAL :

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

CAPITAL INITIAL :

970 000 €

CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE :

500 000 000 €

2 - ADMINISTRATION

La gestion est assurée par la Société de Gestion de Portefeuille MAGELLIM REIM :

SIÈGE SOCIAL :

44 avenue de Villiers – 75017 Paris

NATIONALITÉ :

Française

FORME JURIDIQUE :

Société par Actions Simplifiée

NUMERO REGISTRE DU COMMERCE :

RCS Paris n° 521 913 772

OBJET SOCIAL :

Gestion de fonds

MAGELLIM REIM a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, l'agrément Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP-14000048 en date du 19 décembre 2014.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE :

CHUBB n°FI0082353711

Le capital de MAGELLIM REIM est de 505 550 €.

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion et opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment, conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier.

Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de seize (16) membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans.

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

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou votant par correspondance à l'assemblée.

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.

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera renouvelé de manière à permettre une représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les membres du conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 70 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine assemblée générale ordinaire, suivant l'année anniversaire de leurs 70 ans.

Les membres du conseil de surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de trois mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, ce conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la Société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil de surveillance.

Si le conseil de surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

Le conseil de surveillance est composé de 11 membres élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2024 :

- Monsieur Patrick FREMANGER,
- La société dénommée "SPFPL INIGUES", représentée par Monsieur Jean-Philippe INIGUES,
- La société dénommée "KER ALDEN", représentée par Monsieur Eric DUPONT-BIERRE,
- La société dénommée "AAAZ", représentée par Marie-Bérangère TROADEC,
- Monsieur Jérôme DARGENT,
- La société dénommée "G4", représentée par Thierry GROSSET,
- La société dénommée "NORET", représentée par Philippe NORET,
- La société dénommée "Notre Dame du Cénacle", représentée par Thien-Nga NGO-ROCABOY,
- La société dénommée "VIVALTO FAMILY", représentée par Guillaume CAILLE,
- Monsieur Patrick GRAS,
- Monsieur Jacques ROZE.

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Cabinet Forvis Mazars, représenté par Alexandre KASSE, dont le siège est situé 61 rue Henri Régnault, Tour Exaltis, 92075 Paris La Défense Cedex désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 4 octobre 2017, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2027.

5 - DEPOSITAIRE

La SCPI a désigné la société dénommée SOCIETE GENERALE, société anonyme dont le siège est à PARIS 8ème, 29 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 552 120 222 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, en qualité de dépositaire ayant pour mission de veiller :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI. Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure que :

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

- le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué ;
- l'affectation des produits de la SCPI ;

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.
Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI. Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

6 - EXPERT IMMOBILIER

La société, BPCE Expertise, 19, rue des Capucines, 75001 PARIS, est désignée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 4 octobre 2017 pour une durée de cinq ans en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos en 2026.

7 - INFORMATION

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement sur simple demande écrite auprès de la société de gestion MAGELLIM REIM.

La personne responsable de l'information est :

Monsieur Steven PERRON
Adresse postale : 44 avenue de Villiers – 75017 PARIS
Téléphone : 01 40 51 00 49

La personne assumant la responsabilité de la note d'information est :

La société MAGELLIM REIM, 44 avenue de Villiers – 75017 PARIS, représentée par Monsieur Steven PERRON.

CHAPITRE 6 : STATUT DE FONDS DE PARTAGE

La SCPI a adopté le statut de Fonds de partage par décision en date du 24 juillet 2020.

1. FONCTIONNEMENT

Lors de leur souscription ou à tout moment dans le cadre de leur détention de parts de la SCPI, les Associés ont la possibilité de soutenir financièrement quatre associations sélectionnées par MAGELLIM REIM dans le domaine de la santé et des enjeux sociaux en optant pour le versement d'une partie de leurs revenus issus de leurs parts de la SCPI :

- L'associé a le choix entre plusieurs taux de prélèvement : 10%, 20% ou encore 30% ;
- Le prélèvement s'opère chaque trimestre lors de la distribution d'acompte ;
- Cette option se formalise par la signature d'un mandat autorisant expressément la SCPI représentée par la société de gestion lors de la mise en distribution des acomptes trimestriels de prélever sur l'acompte le montant correspondant au taux choisi par l'associé ;
- Le prélèvement débute le 1er jour suivant la fin du trimestre civil suivant la prise d'option par l'associé ;
- La société de gestion se charge de reverser pour le compte de la SCPI, elle-même mandatée par les Investisseurs, aux associations sélectionnées selon la répartition décrite ci-après.

Le mandat précisera de manière apparente que l'associé pourra :

- modifier à tout moment à la hausse comme à la baisse le taux de prélèvement retenu, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. La modification sera applicable le premier jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;

- mettre fin à tout moment à cette option, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. Le prélèvement prendra alors fin le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite.

La Société de Gestion MAGELLIM REIM contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux associations une partie de sa commission de gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI Foncière des Praticiens selon le barème suivant :

Capitalisation SCPI	Part prélevée sur la rémunération de gestion encaissé par le Société de gestion en faveur des associations sélectionnées par Foncière Magellan	Dans la limite annuelle de
Inf. à 100 M€	20% du montant HT	30 000 €
De 100 M€ à 250 M€	10% du montant HT	50 000 €
De 250 M€ à 500 M€	5% du montant HT	70 000 €
De 500 M€ à 1Md€	3% du montant HT	90 000 €
Sup. à 1 Md€	2% du montant HT	120 000 €

2. PRESENTATION DES ASSOCIATIONS

La Fondation ARSEP

L'ARSEP est une fondation pour l'aide à la recherche sur la sclérose en plaques. Animée par la volonté de soutenir toujours plus efficacement la recherche et d'apporter une aide précieuse aux personnes atteintes de la maladie, la Fondation ARSEP concentre son action sur 2 enjeux fondamentaux :

- Promouvoir et Financer la recherche

La Fondation s'attache, depuis sa création, à soutenir et développer les projets de recherche sur la sclérose en plaques à l'échelle nationale et internationale.

Dans cet objectif, elle fait appel à deux modes de financement adaptés visant des programmes de recherche ambitieux : (i) d'une part, le financement annuel de projets scientifiques se rapportant à différents domaines de la recherche sur la SEP (génétique, imagerie, immunologie, neurobiologie, recherche clinique et virologie) (ii) d'autre part, le financement exceptionnel de projets de plus grande envergure.

- Informer les patients et les spécialistes

L'autre aspect fondamental de son action est de diffuser l'information la plus récente, la plus pertinente et la plus riche possible, sur les avancées médicales, scientifiques et thérapeutiques. La Fondation ARSEP participe à de nombreux congrès scientifiques internationaux, restant en relation permanente avec les chercheurs mondiaux qui lui permettent non seulement d'être à la pointe de la recherche sur la sclérose en plaques, mais aussi d'informer au travers de différents canaux, la communauté médicale et scientifique, les patients et leurs familles.

France TUTELLE

La France compte aujourd'hui plus de 800 000 personnes vulnérables sous mesures de protection judiciaire, dont 400 000 sont exercées par des aidants-tuteurs familiaux. Tout citoyen peut, un jour, être en charge de la protection juridique d'un proche vulnérable et ainsi être désigné comme son tuteur, curateur…

France TUTELLE accompagne les aidants-tuteurs familiaux tout au long de la

mesure de protection judiciaire en les informant, les conseillant et en mettant à leur disposition toutes les ressources nécessaires pour mener à bien leur mission. France TUTELLE aide également les familles qui s'interrogent ou souhaitent mettre en place des dispositifs juridiques permettant d'anticiper leur propre vulnérabilité ou celle d'un proche afin d'organiser une protection juridique sur mesure.

Être aidant-tuteur familial ne s'improvise pas et de nombreuses responsabilités et obligations incombent aux familles. Les soutenir, les accompagner, les représenter et les défendre sont les missions de France TUTELLE, Association Nationale à but non lucratif reconnue d'intérêt général.

INSTITUT VIVALTO SANTE pour la recherche clinique, l'innovation et la formation médicale

L'objectif de l'Institut Vivalto Santé pour la recherche clinique, l'innovation et la formation médicale est de permettre aux fondateurs de développer leurs actions d'intérêt général tant en France qu'à l'international, dans les domaines :

a) de la recherche orientée, entre autres à : trouver des nouvelles solutions thérapeutiques, expérimenter des nouvelles techniques chirurgicales et médicales
b) de l'innovation tant technologique (nouveaux matériaux, nouveaux outils…) qu'organisationnelle
c) de la formation de médecins et autres professionnels de santé avec l'objectif qu'ils soient informés correctement et précisément de certaines avancées de la science et de la technique médicale

LES 111 DES ARTS TOULOUSE

Fondée en 2001, Les 111 des Arts est une association loi 1901 portée par des bénévoles passionnés d'art et engagés pour la santé des enfants.

La vocation de l'association Les 111 des Arts est de soutenir la recherche médicale sur les cancers et leucémies de l'enfant et contribuer à l'amélioration des conditions d'hospitalisation des enfants.

L'association soutient plusieurs projets de recherche basés sur trois missions essentielles :

a) la meilleure connaissance des cancers de l'enfant par la Recherche Fondamentale
b) le développement de protocoles de traitement par la Recherche Clinique
c) l'amélioration de la qualité de vie des patients traités pour un cancer dans l'enfance.

3. TAUX DE REVERSEMENT PAR ASSOCIATION

La société de gestion se charge de reverser, au nom et pour le compte de la SCPI elle-même mandatée par les Investisseurs, aux associations sélectionnées les prélèvements sur les dividendes et sa quote-part de commission de gestion, selon la répartition suivante :

TAUX DE REVERSEMENT PAR ASSOCIATION			
FONDATION ARSEP	**FRANCE TUTELLE**	**INSTITUT VIVALTO SANTE**	**LES 111 DES ARTS TOULOUSE**
25%	25%	25%	25%

Le don effectué, soit par prélèvement sur les revenus distribués à l'associé ayant opté en ce sens, soit par reversement d'une partie de sa Commission de Gestion par la Société de Gestion, donne droit, au profit du donateur, à une réduction d'impôt. Dans le cadre du régime fiscal en vigueur au 24 juillet 2020, cette réduction d'impôt est la suivante :

- pour les associés personnes physiques :
    - une réduction d'impôt sur le revenu égale à 66 % des versements effectués retenus dans la limite de 20 % du montant de leur revenu imposable ; ou
    - pour les dons au profit de certains organismes, dont les établissements de recherche et les fondations reconnues d'utilité publique, une réduction d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) égale à 75 % des versements effectués, cette réduction d'impôt étant plafonnée à 50.000 € ;
- pour les associés entreprises (dont les personnes morales soumises à l'IS) :
    - une réduction d'IR ou d'IS égale à 60 % des versements effectués retenus dans la limite de 10.000 € ou de 5 ‰ du chiffre d'affaires de l'entreprise donataire lorsque ce dernier montant est plus élevé ;
    - pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2020 :
        - la réduction d'impôt est ramenée à 40 % pour la fraction des versements effectués supérieure à 2.000.000 € (elle reste de 60 % en deçà) ;
        - les versements effectués sont retenus dans la limite de 20.000 € ou de 5 ‰ du chiffre d'affaires de l'entreprise donataire lorsque ce dernier montant est plus élevé.

Remarque : Les Investisseurs restent imposables sur la partie de la distribution faisant l'objet du don au titre duquel ils pourront bénéficier d'une réduction d'impôt conformément aux règles rappelées ci-dessus.

La Société de Gestion MAGELLIM REIM,

M. Steven PERRON

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°19-04 en date du 12 avril 2019.

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.