PIERRE AVENIR 3
Société Civile de Placement Immobilier

NOTE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type Scellier « label BBC », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux, destinés aux investisseurs personnes physiques résidents fiscaux français, exposés au chapitre IV – Fonctionnement de la Société, 5) Régime Fiscal, de la note d'information. Le nonrespect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice du dispositif fiscal.

- avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale et en particulier à votre régime d'imposition et au montant de votre impôt. Un plafonnement global de la somme des avantages fiscaux pouvant être obtenus en matière d'impôt sur le revenu est en place depuis le 1er janvier 2010 ;

- 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. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements acquis, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; la durée de détention des parts correspondant est estimé à 13 ans à compter de la date de souscription, sachant, qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la Société, soit dans un délai de 15 ans au total ; Vous devez tenir compte de ce délai ainsi que du délai nécessaire pour procéder à l'intégralité de la dissolution de la Société en cas de financement de vos parts par le biais d'un crédit.

- en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti pour l'achat de vos parts, vous pourriez être contraint de céder vos titres avant la fin de la durée de détention nécessaire pour bénéficier de l'avantage fiscal et perdre ainsi cet avantage fiscal. En cas de vente de vos parts à un prix décoté, vous devrez compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

- le capital investi n'est pas garanti ;

- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts, ni leur prix de vente.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des revenus qui vous seront éventuellement versés par la SCPI. Le versement de revenus n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles, du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) et du taux de vacance. En cas d'acquisition des parts par le biais d'un prêt bancaire, vous ne devez pas exclusivement tenir compte de ces revenus potentiels pour faire face à vos obligations de remboursement.

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir la durée de la SCPI au chapitre V – Administration, Contrôle, Information de la Société, 1 – La Société, g de la présente note d'information). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation, par nature cyclique, sur la durée du placement.

Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'une fois tous les actifs répartis à terme et non sur la seule réduction d'impôt.

Mise à jour le 1er janvier 2023

N° ADEME : FR200181_0

Sommaire

INTRODUCTION P5

1 - Préambule
2 - Renseignements sur les fondateurs
3 - Politique d'investissement de la SCPI
a) Objectif d'investissement
b) Durée du placement
c) Rendement
4 – Déclarations de non prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP PARIBAS REIM France et au niveau de la SCPI
5 – Risques en matière de durabilité
6 - Date de souscription par les fondateurs
7 - Responsabilité des associés.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS P8

1 - Composition du dossier de souscription
2 - Modalités de versement du montant des souscriptions
3 - Parts sociales
a) Valeur nominale
b) Prix de souscription
c) Forme des parts
4 - Nombre minimum de parts à souscrire
5 - Lieu de souscription et de versement
6 - Jouissance des parts
7 - Rappel des conditions de la souscription offerte au public en 2011

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE P9

1 - Dispositions générales aux cessions
a) Registre des transferts
b) Pièces à envoyer à la Société
c) Formulaire Annulation/Modification
d) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
e) Mention que la Société ne garantit pas la revente des parts
f) Droit d'enregistrement
g) Délai de versement des fonds
2 - Registre des ordres de vente et d'achat/ Marché secondaire
a) Périodicité des prix d'exécution
b) Mode de transmission des ordres
c) Durée de validité d'un ordre de vente
d) Couverture des ordres
e) Exécution des ordres
f) Blocage du marché des parts
3 - Cession sans intervention de la Société de Gestion
4 - Cession à une US Person

CHAPITRE III – FRAIS P12

1 - Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion
2 - Commissions perçues par la Société de Gestion
a) Commission de souscription
b) Commission de gestion
c) Commission de cession
d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
e) Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE P13

N° ADEME : FR200181_0

1 - Régime des assemblées
a) Dispositions générales
b) Dispositions spécifiques – Cas des usufruitiers et des nus propriétaires
2 - Répartition des résultats
3 - Provisions pour gros entretien
4 - Conventions particulières
5 - Régime fiscal
1. Régime fiscal instauré par le Dispositif Scellier
2. Revenus
3. Plus-values
6 - Modalités d'information
a) Le rapport annuel
b) Les bulletins d'information
7 - Démarchage et publicité

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE P20

1 - La Société
a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social/Bureaux, d) Forme juridique, e) Lieu de dépôt des statuts, f) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, g) Durée de la Société, h) Objet social, i) Exercice social, j) Capital effectif, k) Capital statutaire, l) Pouvoirs de l'Assemblée Générale
2 - Administration : Société de Gestion nommée
a) Dénomination, b) Siège social/Bureaux, c) Nationalité, d) Forme juridique, e) Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, f) Numéro d'agrément AMF, g) Objet social, h) Montant et répartition du capital, i) Directoire de la Société de Gestion, j) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion.
3 - Conseil de Surveillance de la SCPI
a) Attributions
b) Nombre de membres - durée de leur mandat
c) Composition du Conseil de Surveillance
d) Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés.
4 - Commissaires aux comptes
Nom, prénom, adresse, qualité des commissaires aux comptes.
5 - Expert externe en évaluation
6 - Médiation
7- Information
Nom, adresse et numéro de téléphone de la personne responsable de l'information relative à la Société.

N° ADEME : FR200181_0

INTRODUCTION

1- PREAMBULE

Les associés de la SCPI ont été appelés à se prononcer, dans le délai de cinq ans à compter de l'arrêté d'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation de la Société en OPCI.

.

Conformément aux dispositions légales et règlementaires, les associés sont informés que l'Assemblée Générale constitutive du 23 février 2011 a rejeté la possibilité de transformer la SCPI en OPCI pour des raisons fiscales.

2- RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La Société est gérée par la société de gestion de portefeuille BNP Paribas Real Estate Investment Management France (« BNP PARIBAS REIM France » ou la « Société de Gestion »), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro GP-07000031 en date du 1er juillet 2007, au capital de 4 309 200 euros et dont le siège est au 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt.
BNP PARIBAS REIM France, société de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers du groupe BNP PARIBAS, gère au 31 décembre 2019 essentiellement 13 SCPI et 19 OPCI.
Au 31 décembre 2019, la valeur vénale estimée des actifs détenus et gérés par BNP PARIBAS REIM France est de l'ordre de 13,4 milliards d'euros, répartie sous la forme de parts détenues par plus de 99 000 associés.
BNP PARIBAS REIM France a décidé de créer une SCPI d'habitation dans le cadre du dispositif « Scellier label BBC » conformément aux dispositions de l'article 199 septvicies, VIII du CGI, dénommée la SCPI **Pierre Avenir 3** (la « Société » ou la « SCPI ») (voir paragraphe 3 « Politique d'investissement de la SCPI »).

Le capital initial de la Société est de sept cent soixante mille deux cents (760 200) euros, divisé en huit cent quarante (840) parts de neuf cent cinq (905) euros chacune, auxquels s'ajoute une prime d'émission de quatre-vingt-quinze (95) euros.
Ce capital initial était réparti de la façon suivante :

- BNP Paribas, SA au capital de 2 397 320 312 euros _____ 832 parts ;
- BNP Paribas Real Estate, SAS au capital de 329 196 608 euros _____ 1 part ;
- BNP Paribas REIM, SA à Directoire et Conseil de surveillance, au capital de 4 309 200 euros _____ 1 part ;
- BNP Paribas Real Estate Financial Partner, SA au capital de 7 000 000 euros _____ 1 part ;
- Société Chartraine de Participations, SAS au capital de 675 000 euros _____ 1 part ;
- Cristolienne de Participations, SAS au capital de 7 380 000 euros _____ 1 part ;
- Monsieur Etienne Bordier _____ 1 part ;
- Monsieur Jacques Chauveau _____ 1 part ;
- Monsieur Olivier Giorgetta _____ 1 part.

Conformément à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts souscrites par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa par l'AMF.

Au 31 décembre 2020, le capital de la SCPI Pierre Avenir 3 s'élève à 85 898 075 € divisé en 94 915 parts de 905 euros chacune réparties entre 1 974 associés.

3- POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

a) Objectif d'investissement

L'article 31 de la loi de finance rectificative pour 2008 (loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) complété par la loi de finance pour 2010 (loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) et modifié par l'article 105 de la loi de finance pour 2011 régit le régime de réduction d'impôt appelé « Scellier », correspondant aux dispositions de l'article 199 septvicies, VIII. du CGI, offrant aux contribuables personnes physiques résidents fiscaux français la possibilité de déduire de leur impôt une partie de leur investissement en immobilier résidentiel locatif neuf.
Conformément à l'article 46 AZA octies de l'annexe III du CGI (issu de l'article 1er du décret 2010-823 du 20 juillet 2010), seuls bénéficient du taux majoré de réduction d'impôt les logements labellisés « BBC 2005 » (Bâtiment Basse Consommation énergétique) défini à l'article 2,5°de l'arrêté du 3 mai 2007.

N° ADEME : FR200181_0

En se référant à ces dispositions, la Société se propose de constituer à Paris, en région parisienne et dans les métropoles régionales, un patrimoine immobilier locatif destiné à la location non meublée à usage de résidence principale des locataires et ouvrant droit, pour les associés, au bénéfice de cette réduction d'impôt. L'objectif de gestion de la Société est de mettre en œuvre une politique d'investissement sélective appliquant des critères d'investissement visant à la valorisation des immeubles à long terme.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.
Les actifs liquides, et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

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

C'est ainsi que la Société prévoit d'investir dans des immeubles résidentiels :
- situés en France, majoritairement en zones A, A bis et B1 telles que visées dans l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement paru au Journal Officiel du 3 mai 2009 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2010 – JORF n°0297 du 23 décembre 2010 (zonage applicable à compter du 1er janvier 2011) annexé à l'instruction 5 B-17-09 n°52 du 12 mai 2009 publiée dans le Bulletin officiel des impôts du 15 mai 2009 ;
- répondant aux critères de labellisation BBC (Bâtiment Basse Consommation énergétique); les logements doivent répondre à la norme technique RT 2005 définie par les articles L.111-9, R.111-20 et R 111-21 du Code de la construction et de l'habitation (arrêté du 24 mai 2009 publié au Journal Officiel du 25 mai 2009) et par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'obtention du label « haute performance énergétique »;
- acquis essentiellement en état futur d'achèvement ; toutefois en fonction des opportunités et dans le but d'obtenir un rendement locatif immédiat, ils pourront être acquis achevés.
Il est rappelé que chaque programme devra satisfaire aux conditions de performance énergétique de la norme BBC 2005.
La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié.

L'investissement dans la SCPI **Pierre Avenir 3** vous permet de bénéficier d'une réduction majorée de votre impôt sur le revenu, proportionnelle à votre investissement (22 % de votre investissement, prime d'émission incluse) et répartie par parts égales sur neuf (9) années.
Cet avantage fiscal vous est acquis dès lors que vous conservez vos parts pendant au moins neuf (9) ans à compter de la date de mise en location du dernier logement acheté par la SCPI, soit une durée de conservation estimée à treize (13) ans.
En cas de non-respect de cet engagement, la loi prévoit la reprise des réductions d'impôt imputées.
Le montant maximal d'investissement donnant droit à réduction d'impôt est limité à 300 000 euros par an et la réduction d'impôt correspondante entre dans le plafonnement global des niches fiscales.
Vous bénéficiez de l'avantage fiscal dès l'année de la souscription de vos parts, sans préjuger de la date effective d'achèvement des logements qui seront acquis par la SCPI.

b) Durée du placement

Conformément à la loi, la Société a pris l'engagement de louer ces logements non meublés à usage de résidence principale, pendant une durée de neuf (9) ans, en respectant les plafonds de loyers communiqués par une instruction de l'administration fiscale publiée au Bulletin officiel des impôts précisant, chaque année, les plafonds applicables.
L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'investissement en parts de la Société est un placement à long terme.
A cet égard, il est indiqué que la durée de conservation des parts de chaque associé est estimée à treize (13) ans à compter de sa souscription pour tenir compte des différents délais, non nécessairement cumulatifs :

- d'investissement des fonds, devant être investis dans les dix-huit (18) mois de la clôture de l'augmentation de capital ;
- d'achèvement des immeubles acquis, qui peut aller de quelques mois à 18 mois en fonction de l'état d'avancement de la construction au moment de l'acquisition ;
- de leur mise en location, qui doit intervenir dans les douze (12) mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ;
- de l'engagement de location de neuf (9) ans qui est pris par la Société, logement par logement.

A l'issue de cet engagement de location pris par la Société, une Assemblée Générale sera réunie pour décider le calendrier de la liquidation du patrimoine.

c) Rendement

La distribution de revenus fonciers potentiels intervient après constitution du patrimoine de la SCPI, livraison et location des logements acquis (en-deçà des plafonds de loyers fixés par la loi), soit au plus tôt en 2013.
Les fonds en attente d'investissement ainsi que la trésorerie de la Société sont placés en produits monétaires.

4- DECLARATIONS DE NON-PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DES DECISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILIT2 AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM France ET AU NIVEAU DE LA SCPI

- Au niveau de BNP Paribas REIM France

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant à l'heure de la publication du prospectus, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM France pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM France ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM France a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM France a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

- Au niveau de la SCPI

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, la SCPI est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer si elle prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement en matière de durabilité. Pour les mêmes raisons d'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion de la SCP, il est à cette date déclaré que la SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Il est également déclaré que la SCPI a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors les données nécessaires à cette analyse seront disponibles.

5- RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SCPI dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.
En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

6- DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

23 février 2011

7- RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.
Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier par dérogation à l'article 1 857 du code civil, et à celle de l'article 14 des statuts de la Société, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.
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- COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, remis à tout souscripteur préalablement à sa souscription, est composé de cinq documents :

- La note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- Les statuts de la Société ;
- Le bulletin de souscription en trois exemplaires, un destiné à la Société, un au souscripteur et un autre pour la banque finançant le prêt en tant que de besoin Le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- Le dernier rapport annuel.

2- MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription et la note d'information au paragraphe 7 ci-après.
Le bulletin de souscription est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.
Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de la réalisation de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

3- PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

N° ADEME : FR200181_0

Le nominal des parts est de neuf cent cinq (905) euros.

b) Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de neuf cent cinq (905) euros majorée d'une prime d'émission destinée à couvrir la commission de souscription et ultérieurement à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

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

Au prix de souscription s'ajoute la prime d'émission.

c) Forme des parts

Les parts sont nominatives.
Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.
A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

4- NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire est de dix (10) parts.

5- LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus par les points de vente de BNP Paribas, les autres réseaux distributeurs, ainsi que dans les bureaux de la Société de Gestion.

6- JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée au présent paragraphe et dans le bulletin de souscription.
Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires.
Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.
Les parts porteront jouissance le premier jour du mois suivant celui au cours duquel elles auront été souscrites.
Ainsi, des parts souscrites en mars 2011 sont entrées en jouissance le 1er avril 2011.
La première distribution est intervenue en 2013 au titre de l'exercice 2012 (prorata temporis à compter de la date d'entrée en jouissance des parts).

7- RAPPEL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

La souscription ouverte du 6 avril 2011 au 31 décembre 2011 a permis de souscrire 94 075 parts dans les conditions ci-dessous.

Montant nominal de l'augmentation de capital : quatre-vingt-dix-neuf millions quatre cent quinze mille cent cinquante-cinq (99 415 155) euros par l'émission de 109 851 parts nouvelles, destinée à porter le capital de sept cent soixante mille deux cents (760 200) euros à cent millions cent soixante-quinze mille trois cent cinquante-cinq (100 175 355) euros.
La Société de Gestion se réservait la possibilité d'accroître le montant de l'augmentation de capital de 30 % au maximum du montant de l'augmentation de capital initialement prévu, pouvant ainsi porter le capital à cent vingt-neuf millions deux cent trente-neuf mille quatre cent trente (129 239 430) euros par émission de trente-deux mille neuf cent cinquante-cinq (32 955) parts supplémentaires.
Dans le cas où, à la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital n'avait pas été intégralement souscrit, la Société de Gestion pouvait réaliser l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues, à la condition que celles-ci représentent au moins 75 % du montant initialement prévu.
Suite à l'augmentation de capital par voie d'offre au public de ses parts, clôturée le 31 décembre 2011, le capital social était de quatre-vingt-cinq millions huit cent quatre-vingt-dix-huit mille soixante-quinze euros (85 898 075 €), divisé en 94 915 parts sociales de 905 euros chacune.

N° ADEME : FR200181_0

Le prix de souscription des parts égal à mille (1 000) euros se décomposait comme suit :

- Valeur nominale : 905 euros
- Prime d'émission : 95 euros

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 7,94 % HT du prix de souscription prime d'émission incluse, soit 79,43 euros HT (ou 95,00 euros TTC au taux de TVA en vigueur à la date de l'augmentation de capital), prélevé sur le produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, par la Société de Gestion.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la Société.
Il est rappelé que l'avantage fiscal est acquis sous réserve de conservation des parts par les associés pendant neuf (9) ans à compter de la mise en location du dernier des logements acquis par la SCPI, soit une durée de conservation estimée à treize (13) ans. De plus, les parts acquises sur le marché secondaire ne bénéficient pas du dispositif de réduction d'impôt « Scellier ».
Dans ces conditions, les possibilités de vente des parts devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

a. Registre des transferts

Conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputée constituer l'acte de cession écrit.
Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

b. Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un mandat, qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la Société.
Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion ou sur son site internet ***www.reim.bnpparibas.fr*** ou auprès des points de vente de BNP Paribas et des autres réseaux distributeurs.

- Pour l'acheteur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.
- Pour le vendeur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après à l'article 2 c) du Chapitre II de la présente note d'information..

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois).
A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois).
Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

c. Formulaire Modification/Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire "Annulation/Modification", qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

d. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de bénéficier des distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée.
L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la transaction.

e. La Société ne garantit pas la revente des parts

f. Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 %, selon le taux en vigueur au jour de la présente note, du montant de la transaction (article 726 I-2 du Code Général des

N° ADEME : FR200181_0

Impôts) avec un montant minimal de 25 euros par acte de cession, selon les conditions en vigueur au 1er janvier 2011.
Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

g. Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

2- REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT/ MARCHE SECONDAIRE

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI.

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix seront consultables sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr et/ou peuvent être communiqués par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone, …).

a. Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.
Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.
Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.
Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.
Le prix d'exécution est publié, le jour même de son établissement, sur le site internet ***www.reim.bnpparibas*** et/ou disponible au 01 55 65 23 55.
Pour les parts de la Société, cette périodicité est trimestrielle et le prix d'exécution fixé le troisième mercredi du troisième mois de chaque trimestre civil à 12 heures, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.
Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit à 12 h le troisième mardi du troisième mois , dans tous les cas, même en cas de report.
En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et le site Internet de la Société de Gestion.
Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

b. Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.
Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.
Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.
La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

c. Durée de validité d'un ordre de vente

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant le terme du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12)

N° ADEME : FR200181_0

mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

d. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions due par la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.
Dans tous les cas, BNP PARIBAS REIM France représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

e. Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :
- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

f. Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre des ordres représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.
Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

3- CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible sous réserve de ne pas constituer une cession à une US Person (telle que définie ci-après). Elle donne lieu au paiement de frais indiqués ci-après.
La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'Administration fiscale.
La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

4- CESSION A UNE *US PERSON*

N° ADEME : FR200181_0

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions) au bénéfice de toute US Person définie comme :telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission ».

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

CHAPITRE III – FRAIS

1- RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.
La Société règle directement tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, jetons de présence le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de l'intermédiaire, de l'expert externe en évaluation, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, etc.

2- COMMISSIONS PERÇUES PAR LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée par cinq types de commissions :

a. Commission de souscription

Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription est fixée à 7,94 % HT (soit 9,53 % TTC au taux de TVA au jour de la dernière mise à jour de la présente note) du prix de souscription prime d'émission incluse, soit 79,43 euros HT (ou 95,32 euros TTC au taux de TVA au jour de la dernière mise à jour de la présente note). La commission de souscription est prélevée sur le produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

b. Commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices, une rémunération de dix (10) % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA au jour de la dernière mise à jour de la présente note) maximum assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets.

c. Commission de cession

Une commission est prévue en cas de cession de parts :
- Réalisées sur le marché secondaire des parts, une commission à un taux fixé par l'Assemblée générale ordinaire. L'assemblée générale constitutive du 23 février 2011 a fixé cette commission à quatre (4) % HT maximum (soit 480 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note) de la somme revenant au vendeur. Cette commission est supportée par l'acheteur ;
- Réalisées directement entre le vendeur et l'acheteur, un montant forfaitaire de cinquante (50) euros hors taxes (soit 60 euros TTC au taux de TVA au jour de la dernière mise à jour de la présente note) pour couvrir les frais de dossier, quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge de l'acquéreur.
La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de rédaction de la présente Note d'Information,

N° ADEME : FR200181_0

et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.
La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

d. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers assise sur le prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société, constaté par acte notarié, dont le taux est fixé par l'assemblée générale ordinaire. A la date de la mise à jour de la présente note, l'assemblée générale ordinaire ne s'est pas prononcée sur ce sujet.

e. Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission de pilotage.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1- RÉGIME DES ASSEMBLÉES

a. Dispositions générales

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- par le Conseil de Surveillance ;
- par le 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 d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.
Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la règlementation.
Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqué en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt (20) jours avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr.

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 quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.
Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :
- pour l'assemblée générale ordinaire notamment, qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, sauf disposition contraire.
Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.
Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent au moins 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros.
Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

N° ADEME : FR200181_0

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.
Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.
Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

b. Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus propriétaires

Toutes communications sont faites aux usufruitiers qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et aux consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.
Le nu-propriétaire est informé de la tenue des assemblées générales.

2- RÉPARTITION DES RESULTATS

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. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.
La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Sauf convention contraire dûment signifiée à la SCPI, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code Civil.

3- PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

A compter du 1er janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq (5) ans. Les dépenses de gros entretiens sont *« les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».*

4 CONVENTIONS PARTICULIÈRES

N° ADEME : FR200181_0

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.
Tout immeuble à acquérir auprès d'une société gérée par la Société de Gestion ou faisant partie du groupe BNP Paribas devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

5 RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à compter du 1er janvier 2018 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

La SCPI Pierre Avenir est une SCPI résidentielle.

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux associés de sociétés civiles de placement immobilier SCPI et ne sont données qu'à titre d'information générale. Elles sont fondées sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un associé de la société. Il est donc recommandé aux associés de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat.

1) Régime fiscal instauré par le dispositif Scellier

L'article 31 de la loi n° 2008-1443 du 30/12/08 de finance rectificative pour 2008 a modifié les régimes spéciaux de faveur en matière d'imposition des revenus fonciers en créant une réduction d'impôt au taux de 25 % du montant des souscriptions en numéraire de SCPI réalisées entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 étalée sur 9 ans, dans la limite, pour un même contribuable et une même année d'imposition, d'un investissement de 300 000 Euros au titre de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un logement et de souscriptions de parts de SCPI.

La réduction est opérée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent en effet du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code Général des Impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la société.

Cette réduction peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sur option irrévocable de sa part lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts.

Toutefois, cette réduction n'est pas applicable aux parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, la souscription doit être réalisée par l'associé dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application prévues à l'article 199 septvicies, VIII du CGI au titre de la réduction d'impôt « Scellier » sont réunies :

- le produit de la souscription doit être investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;

- la SCPI doit s'engager à louer les immeubles, construits acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou réhabilités à neuf, au moyen de la souscription, pendant une période minimum de neuf ans non meublés. Les locations doivent être faites à titre de résidence principale ;

- les loyers des locataires, appréciés à la date de conclusion des baux, ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret (cf. instruction précitée) ;

- l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société.

La réduction d'impôt égale à 25 % du montant de la souscription est répartie sur neuf années.

Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes, à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement pour autant que l'immeuble soit maintenu à la location durant lesdites années.

Ainsi, à titre d'exemple, pour une souscription de 10 000 Euros, la réduction est égale à 277,78 Euros par an à partir de 2010 et pendant les huit années suivantes.

En cas de non-respect des conditions de location, de cession de logements par la SCPI ou encore de cession des parts par le souscripteur avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI et de celle du souscripteur, les réductions d'impôt déduites font l'objet d'une reprise.

2) Revenus

a) Les revenus réalisés par la SCPI

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Les revenus imposables des SCPI sont composés :

- des produits encaissés issus de la location des immeubles détenus ;
- des produits financiers encaissés provenant des placements de trésorerie ;
- des plus-values réalisées de cessions d'immeubles.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu (loyers, produits financiers, plus-values), de la qualité de l'associé (personne morale ou physique) et du lieu de résidence de l'associé (France, Union Européenne (UE), Espace Economique Européen (EEE), hors UE).

1. <u>Les revenus issus des produits locatifs</u>

La société de gestion détermine annuellement, pour chaque catégorie d'associés, le montant des revenus issus des produits locatifs imposables et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

> Associés personnes physiques résidents et soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers

Les revenus générés par la société et imposables au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les loyers et autres produits locatifs ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient de la déduction de toutes les dépenses engagées par la société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes déductibles, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure…).

Le revenu imposable déterminé par la société de gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Régime du micro foncier :

Il s'applique aux associés dont les revenus bruts fonciers sont inférieurs à 15 000 €.

Ce régime est applicable aux contribuables qui perçoivent des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus en direct et aux contribuables percevant des revenus par l'intermédiaire de part de société civile immobilière (notamment de SCPI) s'ils perçoivent également des revenus fonciers en direct.

Dans ce cas, le revenu brut foncier est directement déclaré sur la déclaration 2042 après un abattement forfaitaire de 30% représentatif de l'ensemble des charges engagées pour l'acquisition des revenus fonciers.

L'associé peut toutefois opter pour le régime réel d'imposition. L'option est irrévocable pendant trois ans.

N° ADEME : FR200181_0

Régime du réel :

Il s'applique dans les cas où le régime du micro foncier n'est pas applicable ou lorsque le contribuable a opté pour le régime du réel.

Le contribuable peut dans ce cas déduire les intérêts des prêts et les frais liés à ces derniers contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI

Le résultat net foncier global est ensuite soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Si le résultat net foncier est négatif, celui-ci est déductible du revenu global selon les modalités suivantes :

- la partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunt est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros ;

- la partie du déficit non imputable du revenu global (i.e les intérêts d'emprunts et la partie qui excède 10 700 euros est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2021 un immeuble dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2 000 €
Charges	- 30 000 €
Intérêts d'emprunt	- 4 000 €
Déficit	- 32 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.

Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2031).

Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2027), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Le revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (Contribution sociale généralisée CGS, Contribution pour le remboursement de la dette sociale CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et prélèvement de solidarité) au taux global de 17,2 %. (Taux en vigueur depuis le 01/01/2018).

La CSG est déductible à hauteur de 6,8% du revenu global imposable, l'année de son paiement.

> Associés personnes physiques non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20%.

Ce taux minimum de 20% ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ce taux.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% à l'exception des résidents de l'UE, l'EEE ou de Suisse qui sont redevables du seul prélèvement social de solidarité de 7,5 % sous couvert qu'ils justifient d'une affiliation à un régime de sécurité sociale étranger.

La déclaration d'impôt doit être déposée au service des impôts des particuliers non-résidents de Noisy le Grand.

> Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les revenus réalisés par la société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise, dans leur résultat imposable.

> Associés personnes morales non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des loyers, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur les sociétés.

2. Les revenus financiers

Les revenus financiers se composent des revenus issus notamment des placements de trésorerie.

> Associés personnes physiques résidents de France

Ces revenus sont, depuis le 1er janvier 2018, imposables (sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu) par le biais d'un prélèvement forfaitaire unique.

Cette imposition forfaitaire, au taux de 12,8%, sera établie sur la base des revenus déclarés sur la déclaration d'ensemble des revenus souscrite l'année suivant la perception des revenus.

Ces revenus de valeurs et capitaux mobiliers font toujours, sauf dispense (voir ci-dessous) l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire dont le taux a été aligné sur celui du prélèvement forfaitaire unique (12,8%).

Pour obtenir une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire les associés, qui remplissent les conditions de revenus, doivent faire parvenir à la société de gestion une attestation complétée et signée au plus tard le 30 novembre précédent l'année de référence (le formulaire « *dispense de prélèvement SCPI* » peut être téléchargé via le site reim.bnpparibas.fr, rubrique « *documentation* »).

Les prélèvements sociaux applicables aux revenus de valeurs et capitaux mobiliers au taux de 17,2%, à compter du 1er janvier 2018, sont également retenus à la source.

La fraction de CSG afférente aux revenus soumis à imposition forfaitaire n'est pas déductible du revenu global imposable. A l'inverse, en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, la fraction de CSG (6,8 %) est déductible du revenu global imposable.

La retenue effectuée au titre des prélèvements sociaux et, le cas échéant, au titre des prélèvements forfaitaires obligatoires est opérée par la société de gestion qui reverse le montant à l'administration fiscale.

> Associés personnes physiques non-résidents de France

Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75 %).

Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux véhicules d'investissements.

> Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les revenus réalisés par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise dans leur résultat imposable.

> Associés personnes morales non-résident de France

Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75 %).

Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux distributions aux véhicules d'investissements.

3. Les plus-values de cession d'immeubles

En cas de vente d'un immeuble par une SCPI, les porteurs de parts sont redevables de l'impôt sur la plus-value.

> Associés personnes physiques

La société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.

L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.

Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Les plus-values sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Elles sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, la base de la plus-value brute est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :
- 6 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ;
- 4 % la 22ème année ;

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 22 ans.

Pour le calcul de prélèvements sociaux, la base de la plus-value est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :
- 1.65 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ;
- 1.6 % la 22ème année ;

- 9% pour chaque année de détention de la 23ème à la 30ème année ;

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 30 ans.

A noter que les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par l'associé.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le prix de cession par opération n'excède pas 15 000 €.

Une taxe additionnelle est également perçue, à un taux compris entre 2 % et 6 %, lorsque la plus-value imposable excède 50 000 €.

En présence d'associés personnes physiques résidents hors de l'UE/EEE et dont la quote-part du prix de vente est supérieure à 150 000 €, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.

A noter que le montant des plus-values réalisées au cours de l'année doit également être reporté dans la déclaration d'impôt sur le revenu.

> Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les plus-values de cessions d'immeubles réalisées par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

Aucun prélèvement n'est effectué par le notaire ou la société de gestion.

> Associés personnes morales non-résidents de France

Comme pour les personnes physiques, la société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.

L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.

Ces dispositions conduisent la SCPI à faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire dont le taux est fixé par référence au taux normal de l'impôt sur les sociétés

En présence d'associés personnes morales résidents hors de l'UE/EEE, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.

b) Les cessions de parts de SCPI

> Associés personnes physiques

En cas de cession de parts de SCPI, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement 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, la société de gestion invite les vendeurs, personnes physiques résidents ou non-résidents de France, de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de cession.

Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.

La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix de souscription ou le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.

Les mêmes abattements pour durée de détention s'appliquent.

Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles y compris en ce qui concerne la surtaxe si la plus-value est supérieure à 50 000 €.

Pour les personnes physiques non résidentes de l'UE/EEE et si le prix de vente est supérieur à 150 000 euros, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

> Associés personnes morales résidents de France

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la société qui font partie de l'actif professionnel, sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

> Associés personnes morales non-résidents de France

Comme pour les associés personnes physiques, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement 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, la société de gestion invite les vendeurs de parts, personnes morales non-résidentes de France, à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de cession.

Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.

La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix de souscription ou le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.

Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles.

Pour les personnes morales non résidentes de l'UE/EEE la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

6 MODALITES D'INFORMATION

a. Le rapport annuel

Le rapport de gestion est soumis à l'assemblée générale qui comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- de l'occupation des immeubles.

b. Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif.

7 DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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 même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement et entreprises d'assurances).
Les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet le démarchage des parts de la SCPI.
La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-221 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- la dénomination sociale de la Société ;
- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice modifiant les conditions d'émission ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement ;
- le numéro du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et sa date d'obtention.

Les souscripteurs ne bénéficient pas du délai de rétractation habituellement prévu pour la vente d'instruments financiers.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1- LA SOCIÉTÉ

a. Dénomination sociale :	**Pierre Avenir 3**
b. Nationalité :	française
c. Siège social / Bureaux :	50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
d. Forme juridique :	**Pierre Avenir 3** a le statut de Société Civile de Placement Immobilier. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants, et R.214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.
e. Lieu de dépôt des statuts :	Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre
f. Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés :	n° 530 842 400 R.C.S. Nanterre
g. Durée de la Société :	quinze (15) années à compter de l'immatriculation de la Société au RCS, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts
h. Objet social :	la Société a pour objet, dans le cadre de l'article 199 septvicies, VIII. du CGI, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf, à usage d'habitation principale situés en France.

N° ADEME : FR200181_0

Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :
- procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues aux dispositions législatives, et sous réserve des dispositions de l'article précité du CGI.

i. Exercice social : ..... l'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

j. Capital effectif : ..... 85 898 075 euros.

k. Capital statutaire : ..... le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

l. Pouvoirs de l'Assemblée Générale :L'assemblée générale constitutive du 23 février 2011 a donné à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital par souscriptions en numéraire à l'intérieur du plafond qu'elle fixe à cent vingt-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille six cent trente (129 999 630) euros, en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

2- ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée dans les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

a. Dénomination : ..... BNP Paribas Real Estate Investment Management France
..... (BNP PARIBAS REIM France)

b. Siège social / Bureaux : ..... 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt

c. Nationalité : ..... Française

d. Forme juridique : ..... Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

e. Inscription au registre du commerce et des sociétés : N° 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE : 6832A

f. N° d'agrément AMF :..... GP-07000031 du 1er juillet 2007Objet social : gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers

g. Montant et répartition du capital : .... quatre millions trois cent neuf mille deux cents (4 309 200) euros répartis entre :
- BNP Paribas (63,43 %)
- BNP Paribas Real Estate, filiale à 100 % de BNP Paribas (36,57 %)

h. Directoire de la Société de Gestion :

Président : M. Jean-Maxime Jouis

Membres :

- M. Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage, et de l'Asset Management
- Mme Sylvie Pitticco, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate de BNP Paribas REIM France

i. Conseil de Surveillance de la Société de Gestion :

Président : M. Frederic JANBON,

Vice-Présidente: Mme Nathalie CHARLES, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres: Mme Sylvie FOSSEUX, Directeur Commercial Retail France BNP Paribas,
M. Guillaume BRATEAU, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France,
Mme Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments
Cardif Assurance Vie, représentée par Mme Nathalie ROBIN, Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances

3- CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

a. Attributions :

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur l'exécution de sa mission.
Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

b. Nombre de membres – Durée de leur mandat :

Il est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices.
Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.
Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les ans, soumis à l'élection de l'assemblée ordinaire.
Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

c. Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2020 :

Le conseil de surveillance de la Société est composé de :

- Madame Marie Dominique Blanc-Bert, Responsable d'une association de consommateurs
  2, allée Marivel 78000 Versailles
- Monsieur Jean-Luc Bronsart, Investisseur immobilier privé
  10, avenue de la Forêt 44251 Saint Brévin Les Pins
- Monsieur David Clair, Directeur national de la retraite à la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse
  51 boulevard des Batignoles 75008 Paris
- Monsieur Christian Lefevre, Responsable de centre de banque privée (gestion de patrimoine)
  10 rue du Four Banal 07170 Lavilledieu
- Monsieur Xavier-François DECROCQ, Expert-comptable, commissaire aux comptes
  37, rue du Ranelagh 75016 Paris
- Monsieur Jacques Morillon, Ingénieur

N° ADEME : FR200181_0

4, allée du Béarn – 91300 Massy
- Monsieur Patrick Kontz, Retraité de la gendarmerie, ancien chef du service général et du casernement de l'IHDN (Institut des hautes études de Défense Nationale)
  248, Chemin de Millas 40600 Biscarrosse
- Monsieur Alain Senanedsch, Directeur du développement et des projets d'un groupe international de formation
  74, rue Jean Mermoz – 92380 GARCHES
- Monsieur Thierry Haller, Directeur Général de sociétés industrielles et commerciales
  324, Chemin du gran pin 13 122 Ventabren

d. Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée.

4- COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale constitutive du 23 février 2011 a nommé pour une durée de six ans et aux fonctions de :

- commissaire aux comptes titulaire : la société KPMG, Tour Eqho – 2 avenue Gambetta – CS 60055 92923 92066 Paris La Défense
- commissaire aux comptes suppléant : Isabelle Goalec, 14 Place Charles de Gaulle 78100 Saint Germain-en-Laye

L'assemblée générale du 30 juin 2017 a renouvelé le mandat du Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2022

Le commissaire aux comptes suppléant n'a pas été renouvelé.

5- EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La société Jones Lang Lasalle a été désignée à cette fonction par l'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2019 à compter du 1er janvier 2020, et ce jusqu'au 31 décembre 2024, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la Société.

6- MEDIATION

Pour toute interrogation ou mécontentement, le client peut saisir son conseiller ou la Société de Gestion par téléphone ou par courrier.

En cas de souscription dans le cadre d'un compte d'instruments financiers : Le client peut saisir le médiateur de l'AMF par écrit à l'adresse suivante : AMF, Service de la Médiation, à l'attention de Madame, le médiateur 17 place de la Bourse 75082 Paris Cedex 02 ou directement sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). Les litiges déjà soumis par le client au médiateur de l'AMF, ne pourront pas être examinés par le médiateur auprès de BNP Paribas.

7- INFORMATION

La personne responsable de l'information est :
Madame Sandra Thiberville
50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
+ 33 (0)1 55 65 23 55

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :
Monsieur Jean-Maxime JOUIS, Président du Directoire de BNP PARIBAS REIM France

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 11-05 en date du 16 mars 2011, actualisée en juillet 2014.
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.

N° ADEME : FR200181_0