



**SCPI PIERRE ALTITUDE**

## NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

INVESTISSEMENT  
**IMMOBILIER TOURISTIQUE**  
A L A M O N T A G N E



# NOTE D'INFORMATION

## PIERRE ALTITUDE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

RCS PARIS n° 842 642 209

VISA AMF n° 18-27 en date du 20 septembre 2018

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
1. FACTEURS DE RISQUES	3
2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS	4
3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI	5
4. CAPITAL SOCIAL	6
5. VARIABILITÉ DU CAPITAL	6
6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES	7
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	<b>7</b>
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	7
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	7
3. PARTS SOCIALES	7
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	8
5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE	9
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	9
7. JOUISSANCE DES PARTS	9
8. AGREMENT	9
9. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC	10
10. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM	10
<b>CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE</b>	<b>11</b>
1. DISPOSITIONS RELATIVES AU RETRAIT	11
2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS	14
<b>CHAPITRE 3 - FRAIS</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	<b>20</b>
1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES	20
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES	21
3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	21
4. CONVENTIONS PARTICULIERES	21
5. REGIME FISCAL	22
6. MODALITES D'INFORMATION	27
7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE	28
<b>CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b>	<b>28</b>
1. SCPI	28
2. SOCIETE DE GESTION	29
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI	30
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES	30
5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)	30
6. DEPOSITAIRE	31
7. INFORMATION	31
8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	31

## INTRODUCTION

### 1. FACTEURS DE RISQUES

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme. Elles doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.
- Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur.
- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.
- La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières gérées dans les stations françaises de ski alpin à forte fréquentation touristique. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur touristique de montagne.
- La SCPI est une SCPI « spécialisée » sur le secteur du tourisme de montagne et présente ainsi un risque de concentration sur le marché immobilier touristique de montagne.
- L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :
  - des dividendes potentiels qui vous seront versés, après décision des associés en Assemblée Générale. Ceux-ci dépendent des conditions de location des biens immobiliers (taux d'occupation, valeurs locatives). La rentabilité potentielle des biens immobiliers détenus par la SCPI dépend notamment de la conjoncture économique et immobilière. A ce titre, elle peut, sur la durée totale du placement, évoluer de manière aléatoire.
  - du montant de capital que vous percevrez, soit lors du retrait ou de la revente de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra du prix de retrait sur le marché primaire, du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la revente des parts, et de la valeur des actifs de la SCPI au moment de sa liquidation.
- Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.
- L'attention des investisseurs est également attirée sur les risques liés à la stratégie d'investissement et de financement des investissements immobiliers de la SCPI :
  - **Recours à l'endettement** : PIERRE ALTITUDE est une SCPI à capital variable pouvant statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « **RGAMF** »), le montant de l'endettement devra en toute circonstance être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.



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

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

## 2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société PIERRE ALTITUDE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constitué le 12 septembre 2018, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

La société de gestion statutaire de la Société est la société ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'« AMF ») sous le numéro GP-1300001 en date du 15 avril 2013 au capital de 250 000 euros, dont le siège est 153 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris (ci-après la « Société de Gestion »).

La SCPI a été constituée avec un capital initial de sept cent soixante-trois mille six cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes (763 687,50 €) entièrement libéré au 12 septembre 2018, soit un million dix-huit mille deux cent cinquante euros (1 018 250 €) prime d'émission incluse.

Le capital initial est divisé en quatre mille soixante-treize (4 073) parts de cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes (187,50 €) chacune, auxquelles s'ajoute une prime d'émission de soixante-deux euros et cinquante centimes (62,50 €) pour chacune des parts. Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement. Le capital initial est réparti de la façon suivante :

NOM ET PRENOM DES ASSOCIES FONDATEURS	NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES	MONTANT TOTAL DU CAPITAL SOUSCRIT	MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION (PRIME D'EMISSION INCLUSE)
CEPRAL PARTICIPATIONS	850	159 375,00 €	212 500,00 €
MMV	400	75 000,00 €	100 000,00 €
SAVOIE STATIONS DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	400	75 000,00 €	100 000,00 €
SAS DEVELOPPEMENT	400	75 000,00 €	100 000,00 €
SOTARBAT - PROMOTION	400	75 000,00 €	100 000,00 €
REMY LOISIRS	400	75 000,00 €	100 000,00 €
SOFIVAL	400	75 000,00 €	100 000,00 €
EURL DU NIVOLET	400	75 000,00 €	100 000,00 €
MAULIN.SKI	400	75 000,00 €	100 000,00 €
M. Pascal Marchetti	1	187,50 €	250,00 €
M. Pascal de Thiersant	1	187,50 €	250,00 €
M. Dominique Verdiel	1	187,50 €	250,00 €
M. Pascal Savary	10	1 875,00 €	2 500,00 €
M. Grégory Soppelsa	10	1 875,00 €	2 500,00 €
<b>Total</b>	<b>4 073</b>	<b>763 687,50 €</b>	<b>1 018 250,00 €</b>

### 3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La SCPI, Société Civile de Placement Immobilier de type « classique », vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié sur le plan locatif.

La stratégie d'investissement de la SCPI PIERRE ALTITUDE vise notamment, au travers de ses investissements immobiliers, à contribuer durablement à la préservation du patrimoine des stations de montagne françaises en participant à la lutte contre la banalisation des lits touristiques et à la limitation de l'impact des « lits froids » sur l'économie de la montagne.

Cette stratégie, à savoir investir dans un patrimoine immobilier touristique professionnel et de maintenir en location-exploitation sur le long terme auprès de professionnels de l'hôtellerie et de la résidence de tourisme, constitue une réponse réelle sur le long terme à la problématique des « lits froids » en montagne. L'intégralité du patrimoine de la SCPI sera constituée de lits « chauds » nouveaux (créations) ou renouvelés (existants).

La Société investira directement ou indirectement dans des actifs Immobiliers à usage d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières neufs, récents ou repositionnés dans des stations de ski alpin à forte fréquentation touristique.

- La politique d'investissement vise une diversification dont la mise en œuvre se fera au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, de la nature des structures touristiques au moment de l'acquisition, de la diversité des locataires.
- Les acquisitions réalisées seront principalement localisées en France dans le massif des Alpes. Il n'est toutefois pas exclu que la SCPI réalise des investissements sur les autres massifs montagneux français (Pyrénées, Massif central, Jura et Massif des Vosges) et européens (Alpes suisses, italiennes et autrichiennes notamment). L'allocation de la SCPI sera susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions des marchés des stations dans lesquels la SCPI envisage d'investir.
- En règle générale, les actifs immobiliers seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat. Toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement - *productifs de revenus potentiels à compter de leur mise en location* - pourront être réalisés.
- La Société privilégiera l'acquisition d'actifs loués à des locataires - opérateurs du secteur hôtelier et touristique – au titre de baux commerciaux possiblement encadrés par une convention dite Loi Montagne (visée par l'article L 342-1 du code du tourisme). Elle recherchera enfin une diversité d'enseignes et de locataires-exploitants appartenant à des groupes hôteliers et touristiques ou d'exploitants différents.
- La SCPI pourra acquérir dans les conditions et les limites fixées par la réglementation en vigueur : des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placements immobiliers, de parts ou d'actions d'organismes collectifs immobiliers professionnels ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.
- La Société pourra également octroyer des avances en compte-courant d'associé à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur.
- La SCPI pourra réaliser des travaux sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.
- La SCPI pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67, avec la possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition. Le niveau de levier maximal a été fixé conformément à la décision de l'assemblée générale constitutive du 12 septembre 2018.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du RGAMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

- Enfin, la Société se réserve la possibilité, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un

ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values.

Les principaux critères de sélection, non limitatifs, des actifs immobiliers seront les suivants :

- Critères généraux des zones d'investissement cibles : des actifs existants et exploités, neufs, récents ou repositionnés dans des stations françaises de ski alpin, à forte fréquentation touristique ;
- Sélection des structures hôtelières : des établissements déjà exploités délivrant des loyers immédiats ;
- Critères sectoriels hôteliers : dynamisme économique de la station, qualité des infrastructures, capacité d'adaptation aux impératifs de transformations et aux modes de consommation, profondeur et liquidité du marché à l'investissement, attractivité touristique (hiver/été), niveau et perspectives de croissance de l'offre hôtelière, taux de lits froids, performances hôtelières, poids demandes domestiques/étrangères, emplacement de l'établissement au sein de l'établissement (accessibilité à l'arrivée, proximité zones de loisirs) ;
- Sélection des opérateurs exploitants (locataires) : des enseignes solides et des exploitants-locataires reconnus pour leur savoir-faire hôtelier, d'animation et de loisirs ;
- Critères immobiliers : Qualité du bâti et des constructions, organisation juridique, performance énergétique.

#### 4. CAPITAL SOCIAL

##### Capital initial

Le capital initial de la SCPI s'élève à 763 687,50 € et se divise en 4 073 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €. Il a été souscrit le 12 septembre 2018 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 62,50 € par part.

Conformément à l'article L. 214-86 du COMOFI, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Les parts des associés fondateurs portent jouissance au jour de la constitution.

##### Capital social maximum

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Il est fixé à un montant de 37 500 000 €, divisé en 200 000 parts d'une valeur nominale de 187,50 €.

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

#### 5. VARIABILITÉ DU CAPITAL

La Société de Gestion constate et arrête le montant du capital social effectif, correspondant à la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Le montant du capital est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux.

Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du COMOFI n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs. En l'absence de fonds de remboursement, le capital de la Société ne pourra diminuer du fait des retraits que s'il existe en contrepartie des demandes de souscription correspondantes.

Au cours d'un même exercice, l'exercice du droit au retrait ne peut avoir pour conséquence, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, de réduire le capital de la Société en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retrait de parts, la Société pourra constituer, lorsqu'elle le jugera nécessaire, un fonds de remboursement.

En cas de blocage des retraits et conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider de suspendre les effets de la variabilité du capital et mettre en place un marché secondaire par confrontation dans les conditions décrites au Chapitre II - « Modalités de sortie ».

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

## 6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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 COMOFI, à celles de l'article XI des statuts de la Société et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société et limitée à une (1) 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.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

## CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la Société ;
- la note d'information en cours de validité, visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le bulletin de souscription en deux (2) exemplaires au moins dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- le document d'information clé ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel.

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le versement du montant de la souscription doit être réalisé en numéraire dans sa totalité le jour de la souscription. Il correspond au prix de souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

### 3. PARTS SOCIALES

#### Valeur nominale

La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à 187,50 €.



### Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, pourront être amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

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

### Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les parts sociales pourront être représentées par des certificats de parts valant attestation de propriété, établis au nom des associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

## 4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du COMOFI, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année, dans un état annexe au rapport de gestion, les valeurs suivantes :

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié et notifié à l'AMF. Un tel écart nécessitera en outre d'établir une nouvelle note d'information (mise à jour) soumise au visa de l'AMF conformément à l'article 422-193 du RGAMF.

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

A la date de délivrance du visa de l'AMF le XX septembre 2018, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	Cent quatre-vingt-sept euros cinquante (187,50)
Prime d'émission	Soixante-deux euros cinquante (62,50)
<b>Prix de souscription</b>	<b>Deux cent cinquante (250) euros</b>

## 5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

- Minimum de souscription pour les associés fondateurs : une (1) part
- Minimum de souscription pour tout autre nouvel associé : quatre (4) parts
- Minimum de souscription pour les souscriptions ultérieures des associés : aucun

## 6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de Gestion.

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

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société dans les conditions prévues à l'Article 8 ci-après.

## 7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance :

- A la constitution de la SCPI : les parts des associés fondateurs portent jouissance au jour de la constitution ;
- Dans le cadre d'une souscription en cours de vie de la SCPI : le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription ;
- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;
- En cas de cessions directe (c'est-à-dire de de gré à gré) et transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du mois au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

## 8. AGREMENT

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

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire dans les conditions décrites au Chapitre II - « Modalités de sortie », la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, soit d'une notification au souscripteur 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 par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée par le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

Par ailleurs, il est ici précisé que la Société de Gestion se réserve la possibilité de ne pas accepter la souscription des « *U.S. Persons* »<sup>1</sup> au sens de la réglementation américaine « *Régulation S* » dans le cadre de l'*U.S. Securities Act* de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

## 9. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

L'offre au public est destinée à augmenter le capital social de la SCPI de 36 736 312,50 € par l'émission de 195 927 parts nouvelles à souscrire en numéraire, en une ou plusieurs fois, toutefois sans obligation d'atteindre ce montant.

Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions est publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture.

- **Nombre de parts maximum à souscrire** : 195 927 parts
- **Prix de souscription des parts** : 250 €, décomposés en 187,50 € de nominal et 62,50 € de prime d'émission. Le prix de souscription s'entend net tout autre frais
- **Commission de souscription par part** : 10% HT, soit 12% TTC (au taux de la TVA actuellement en vigueur), du prix de souscription, soit 25,00 € HT prélevés sur la prime d'émission
- **Minimum de souscription** : 4 parts pour tout nouvel associé
- **Capital maximum statutaire** : 37 500 000€
- **Date d'ouverture de la première souscription par le public** : 15 octobre 2018
- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
- **Entrée en jouissance des parts** :
  - en cas de souscription initiale : les parts d'associés fondateurs portent jouissance au jour de la constitution ;
  - dans le cadre de l'augmentation de capital : le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription ;
  - en cas de cession des parts sur le marché secondaire : au premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;
  - en cas de transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du mois au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

**La SCPI ne garantit ni la revente des parts, ni le retrait, ni la cession. La sortie est uniquement possible s'il existe une contrepartie.**

## 10. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du COMOFI, le capital maximum fixé par les statuts, soit 37 500 000 € doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 5 625 000 €, 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, fondateurs ou non, sont remboursés du montant de leur souscription, cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'AMF, équivalente à 15% du montant du capital social maximum statutaire a été mise en place.

D'un montant total de 7 500 000 € couvrant uniquement le public (les associés fondateurs ayant expressément renoncé à cette garantie), cette garantie a été délivrée par Banque Palatine en date du XX septembre 2018.

<sup>1</sup> Une *US person* est notamment une personne répondant à l'un des critères suivants : un citoyen ou résident américain, est né(e) aux USA, dispose d'une adresse de domicile, postale aux USA, détient un numéro de téléphone US, opère un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donne procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA.

Elle ne pourra être mise en jeu que :

- Si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- Après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à Banque Palatine d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de la tenue 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 remise par la Société de Gestion à Banque Palatine 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, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

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

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.
- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci-après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives.

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

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

**La Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.**

### 1. DISPOSITIONS RELATIVES AU RETRAIT

#### DEMANDE DE RETRAIT COMPENSÉE PAR DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

##### Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante, sauf dans l'hypothèse où la SCPI aurait créé et doté un fonds de remboursement. A la date du visa sur la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place par la Société.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant. Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

##### Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnées de la copie des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre et du certificat représentatif des parts faisant l'objet du retrait pour l'enregistrement du retrait.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le retrait est effectif par son inscription sur le registre des associés. Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande par la Société de Gestion. Les parts remboursées sont annulées.

### Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription de 10% HT.

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

Dans le cadre des conditions de souscription en vigueur au jour de la constitution de la SCPI, l'associé se retirant percevra sur la base du prix de souscription, une somme de 225 euros par part. Ce prix de retrait se décompose de la manière suivante :

Prix de souscription	250 €
- Commission de souscription (10% HT)	25 €
Prix de retrait (valeur nette revenant à l'associé)	225 €

## DEMANDE DE RETRAIT NON COMPENSÉE PAR DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix 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'AMF, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des 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'AMF.

### Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement

Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être créé et doté sur autorisation de l'Assemblée générale.

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 depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé 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-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A 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 (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-119 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.



**Effet du retrait**

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

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts et cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er janvier.

**BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS ET SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL****En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du COMOFI**

En application des dispositions de l'article L. 214-93-II du COMOFI, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les deux (2) mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

En application de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et donc l'ouverture du marché secondaire) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

**En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts****Suspension de la variabilité du capital**

En application des statuts, la Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), pour mettre en place, en substitution, le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du COMOFI, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

**Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du COMOFI.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du COMOFI, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix acquéreur, commission de cession et droits

d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,

- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre des retraits,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif. Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par 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 (pas de souscription permettant le retrait d'un Associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

## 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS

### **Cessions directe et mutation à titre gratuit**

Les cessions de gré à gré et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

#### **Cession directe entre associés et mutation à titre gratuit**

La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession ou de donation, ou encore de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant.

La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

#### **Cession à un acquéreur non associé (agrément)**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un acquéreur non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande. La décision de la SCPI n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, 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.

#### **Modalités de transfert**

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre

des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%).

### **Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

### **Versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient directement entre les associés.

### **Cession par confrontation des ordres d'achat ou de ventes sur le marché secondaire**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L. 214-93-II du COMOFI, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article VIII des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six (6) mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. La Société de Gestion-assurera l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout associé peut adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. Ce délai peut être prolongé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction l'Autorité des marchés financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat ou de vente ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,00% HT augmenté le cas échéant de la TVA en vigueur, tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les

donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres -, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

### **Mode de transmission des ordres**

Les ordres doivent être adressés directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

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

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie avec demande d'un accusé de réception.

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

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

### **Couverture des ordres d'achat**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou de l'ordre de virement.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

Dans le cadre d'une exécution totale de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000€, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

### **Modification d'un ordre**

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

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

### **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site internet de la Société de Gestion ([www.atream.com](http://www.atream.com)) ou sur simple appel téléphonique au 01 43 59 75 76, où ces informations seront

disponibles en permanence.

### **Confrontation et prix d'exécution**

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (site internet [www.atream.com](http://www.atream.com), téléphone 01 43 59 75 76). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procédera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence mensuelle, le 1<sup>er</sup> mercredi de chaque mois à 16 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution, le mardi à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000€ (couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront, en outre, avoir été crédités au préalable sur le compte spécifiquement ouvert par la Société, excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

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

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par tout autre moyen approprié (site internet, courrier). Cette information serait rendue publique (site internet [www.atream.com](http://www.atream.com), téléphone 01 43 59 75 76) dans les mêmes délais.

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, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;
- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

### **Blocage du marché secondaire par confrontation**

- Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

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.

- Suspension des inscriptions sur le registre

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

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.



**Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

**Agrément**

L'achat de parts sur le marché secondaire par un acquéreur non associé, est soumis à l'agrément de la Société, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la remise du mandat d'achat de parts dûment complété, signé et accompagné des renseignements et documents requis. La décision de la SCPI n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

**Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours maximum après l'exécution de l'ordre.

**Revente des parts**

La Société ne garantit pas la revente des parts.

**CHAPITRE 3 - FRAIS**

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- **Une commission de souscription** perçue par la Société de Gestion correspondant à 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.  
La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la Société dont les souscriptions permettront à la Société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.
- **Une commission de gestion** perçue par la Société de Gestion pour l'administration de la société et correspondant à 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la Société. Sont couverts par cette commission, les frais supportés par la Société de Gestion pour l'administration de la Société, la distribution des revenus, la tenue du registre des associés, la gestion des biens sociaux de la Société (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).
- **Une commission d'acquisition et de cession** calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égale :
  - à 1,5% HT (soit 1,8% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
  - à 1,5% HT (soit 1,8% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

- **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** calculée sur le montant des travaux effectués.

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 3% HT maximum (soit 3,60% TTC

au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

- **Une commission en cas de cessions de parts :**

- Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 75€ HT (soit 90€ TTC au taux de TVA en vigueur), montant qui est indexé chaque année à la date du 1er janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction conformément aux dispositions statutaires.
- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire : il est dû par le vendeur à la société la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 6% HT (augmenté, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

La Société supporte et paie tous les autres frais et dépenses, et notamment :

- le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapportant ;
- le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, le cas échéant ;
- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats ;
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'AMF ;
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les impôts et taxes diverses ;
- les honoraires de location et de relocation des immeubles ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

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

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

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

## CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

Les associés sont réunis, chaque année en assemblée générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires 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 le ou les liquidateurs.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales extraordinaires.

#### Convocation

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire ou adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

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

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

#### Ordre du jour – inscription de résolutions

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

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

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

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

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

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

### **Quorum et majorité**

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart (1/4) du capital social,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard la veille de la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'assemblée générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts participant au vote.

### **Consultation écrite**

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'assemblée générale.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES**

---

### **Dispositions générales**

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

### **Acomptes trimestriels**

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires 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.

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

## **3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

---

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien. Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi par la Société de Gestion, dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée, uniquement dans les comptes de la SCPI, à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

## **4. CONVENTIONS PARTICULIERES**

---

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés. La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

## 5. REGIME FISCAL

### 5.1. Remarque préalable

Les informations figurant ci-après ont pour objet d'éclairer les investisseurs, (i) personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé ou (ii) entreprises industrielle ou commerciale relevant d'un régime réel de plein droit ou (iii) personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, sur la fiscalité qui sera en principe applicable aux revenus et plus-values provenant de leur participation dans la SCPI PIERRE ALTITUDE.

Ces informations, d'ordre général, sont fournies à titre purement indicatif.

Aussi, elles ne sauraient se substituer ni même être assimilées à des conseils donnés sur la situation fiscale particulière des investisseurs par un professionnel de la fiscalité que nous invitons à consulter en tant que de besoin.

Les informations qui suivent sont communiquées sur la base des dispositions fiscales françaises actuellement applicables lesquelles peuvent faire l'objet de modifications ultérieures. Dans ce dernier cas, les investisseurs seront tenus informés par le bulletin d'information semestriel ou annuel.

Enfin, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles concernant la SCPI PIERRE ALTITUDE pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

Cela précisé, les dispositions fiscales applicables aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, aux entreprises industrielle ou commerciale ainsi qu'aux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés résidant fiscalement en France ayant souscrit les parts de la SCPI PIERRE ALTITUDE sont les suivantes.

### 5.2. Imposition des revenus et des plus-values réalisés par la SCPI PIERRE ALTITUDE

La SCPI PIERRE ALTITUDE est une société civile de placement immobilier. A ce titre, elle n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés. Les investisseurs, en leur qualité d'associé, sont en conséquence personnellement soumis à l'impôt sur la part des résultats sociaux correspondant à leurs droits dans la société (i.e. la quote-part de résultat).

Cette quote-part est imposable entre les mains de chaque investisseur à la clôture de l'exercice de la société quand bien même cette dernière n'aurait pas procédé à sa distribution effective. Corrélativement, lors de la distribution ultérieure de la quote-part de résultat, celle-ci ne sera pas imposable puisqu'elle aura déjà été imposée antérieurement.

Concrètement, la quote-part de résultat attribuée à chaque investisseur est comprise dans son revenu taxable, selon le cas, à l'impôt sur les sociétés, à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Le traitement fiscal de cette quote-part dépend toutefois de la nature des revenus et/ou des plus-values à laquelle elle correspond ainsi que de la qualité de l'associé.

#### 5.2.1. S'agissant de la fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs perçus, directement ou indirectement, par la SCPI PIERRE ALTITUDE

*Remarque : les revenus de source étrangère font l'objet de commentaires particuliers (cf. point 5.3).*

##### **a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé**

La fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. A ce titre, elle est soumise :

- au barème progressif de l'impôt sur le revenu (tranche marginale 45%) ;



- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20%, étant précisé qu'à hauteur de 6,80%, la CSG comprise dans ces prélèvements sociaux est déductible, l'année de son paiement, du revenu global imposable à l'impôt sur le revenu de l'investisseur ;
- le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Dans l'hypothèse où la quote-part serait déficitaire et sous réserve bien entendu des autres revenus fonciers de l'investisseur, elle sera en principe imputable à hauteur de 10.700 € sur le revenu global de ce dernier. En contrepartie, l'investisseur aura l'obligation de conserver les parts de la SCPI PIERRE ALTITUDE pendant les 3 années suivant celle au titre de laquelle il aura imputé sa quote-part déficitaire sur son revenu global.

Le cas échéant, la fraction du déficit supérieure à 10.700 € sera reportable et imputable sur les revenus fonciers de l'investisseur réalisés au cours des dix années suivantes.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en application de la réforme instaurant la mise en place du recouvrement de l'impôt par prélèvement à la source, les revenus fonciers des investisseurs feront l'objet, à compter de 2019, d'un acompte devant être acquitté sous leur propre responsabilité. Concrètement, cet acompte sera calculé et prélevé par l'administration fiscale sur le compte bancaire désigné par chaque investisseur par douzième au plus tard le 15 de chaque mois de l'année ou, sur option, par quart au plus tard les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

#### **b) Entreprises industrielles et commerciales**

Les revenus et plus-values afférents aux biens inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle qui ne sont pas nécessaires à son activité professionnelle sont en principe imposables selon le régime applicable aux particuliers.

Selon l'administration fiscale, les actifs suivants ne caractérisent pas des éléments nécessaires à l'activité professionnelle (cf. BOFIP BOI-BIC-BASE-90 n°200 et 210, 09-01-2013) :

- les immeubles de placement, c'est-à-dire les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise afin d'en retirer des loyers ou de valoriser le capital,
- les portefeuilles de valeurs mobilières sans aucun lien avec l'activité professionnelle,
- les placements de la trésorerie de l'activité professionnelle, quelle que soit leur forme (dépôt, compte courant, placement sous forme de produits financiers).

Suivant cette analyse, les parts de SCPI ne devraient pas en principe caractériser un élément nécessaire à l'activité de l'entreprise individuelle à l'actif duquel elles seraient inscrites. Elles devraient fiscalement être considérées comme faisant partie du patrimoine privé de l'entrepreneur individuel, malgré leur inscription à l'actif du bilan de son entreprise.

En conséquence, la quote-part du résultat de la SCPI PIERRE ALTITUDE représentative des revenus locatifs devrait être déterminée et imposée selon le régime fiscal applicable pour les particuliers (cf. point 5.2.1 a).

*Remarque : sur option expresse, les revenus afférents à un bien non nécessaire à son activité peuvent, sous conditions, être imposés selon les règles propres de l'entreprise. La présente note se limitant à traiter les cas généraux, il conviendra, dans l'hypothèse où cette option serait envisagée, de se rapprocher en temps utile de votre conseil fiscal habituel et, en tant que de besoin, de la Société de Gestion pour apprécier les conséquences fiscales qui y seraient attachées.*

#### **c) Personnes morales passibles de l'IS**

Cette fraction est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables à l'impôt sur les sociétés.

### **5.2.2. En ce qui concerne la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers perçus le cas échéant par la SCPI PIERRE ALTITUDE à raison de la gestion de sa trésorerie**

#### **a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé**

Cette fraction est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

En principe, elle est imposable en deux temps.

L'année de la perception des revenus financiers par la SCPI PIERRE ALTITUDE, ces derniers sont soumis, pour leur montant brut, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 12,80%. Les prélèvements sociaux sont également prélevés à la source au taux global de 17,20% sur la même assiette.

Les investisseurs dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants ont la possibilité de demander à être dispensés du PFNL (mais non des prélèvements sociaux), étant à toutes fins utiles précisé que cette dispense n'emporte pas l'exonération des revenus concernés lesquels seront imposés ultérieurement.

La demande de dispense doit être formulée auprès de la Société de Gestion sous la responsabilité de l'investisseur, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le versement des revenus financiers.

Cette demande doit être accompagnée d'une attestation sur l'honneur de l'investisseur indiquant que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement des revenus financiers est inférieur à 50.000 € (ou 75.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les dividendes et à 25.000 € (ou 50.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Cela précisé, l'année suivant la perception des revenus financiers par la SCPI PIERRE ALTITUDE, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers est en principe passible, au titre de l'impôt sur le revenu, d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,80% assis sur le montant brut des revenus.

Ce prélèvement est dû sous déduction du PFNL prélevé à la source l'année précédente lequel devient donc en pratique libératoire de l'impôt sur le revenu (étant précisé que les prélèvements sociaux auront pour leur part déjà été acquittés à la source). Dans cette hypothèse, l'imposition globale de la quote-part s'établit à 30% de son montant brut, sous réserve le cas échéant de la CEHR restant à acquitter au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence de l'investisseur.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers pourra toutefois être imposable à l'impôt sur le revenu, non au prélèvement de 12,80%, mais au barème progressif. Cette option, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux, est irrévocable et porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

#### ***b) Entreprises industrielles et commerciales***

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers est imposée selon les mêmes règles que celles applicables aux particuliers, c'est-à-dire dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (cf. 5.2.2 a).

#### ***c) Personnes morales passibles de l'IS***

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers, celle représentative des revenus financiers est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

### **5.2.3. En ce qui concerne par ailleurs la fraction de la quote-part représentative des plus-values de cession des actifs par la SCPI PIERRE ALTITUDE**

Remarque : les plus-values de source étrangère font l'objet de commentaires particuliers (cf. point 5.3).

#### ***a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé***

Dans la mesure où l'activité de la SCPI PIERRE ALTITUDE se limite à la location nue, directe ou indirecte, d'immeubles et à la perception de revenus financiers provenant de la gestion de sa trésorerie, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession, le cas échéant, d'éléments de son actif sont soumises aux règles prévues pour l'imposition des plus-values des particuliers.

En conséquence, la quote-part de résultat représentative des plus-values dégagées lors la cession, directe ou indirecte, des actifs de la SCPI PIERRE ALTITUDE relèvera (i) du régime des plus-values immobilières des particuliers si elle a trait à la cession d'actifs de

nature immobilière et (ii) en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières des particuliers si elle a trait à la cession des actifs de nature financière détenus en raison de la gestion de la trésorerie de la SCPI PIERRE ALTITUDE.

*(i) Cession portant sur les immeubles*

La plus-value dégagée par cette opération relèvera du régime des plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Elle ne sera pas taxable si le montant de la cession n'excède pas 15.000 €.

Hormis ce cas, la plus-value taxable pourra être réduite d'un abattement pour une durée de détention calculé comme suit :

Durée de détention de l'immeuble	Taux d'abattement applicable	
	En matière d'impôt sur le revenu	En matière de prélèvements sociaux
Jusqu'à la 5 <sup>ème</sup> année	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6% par an	1,65% par an
Au titre de la 22 <sup>ème</sup> année	4%	1,60%
De la 23 <sup>ème</sup> année à la 30 <sup>ème</sup> année	n/a	9% par an

Cet abattement aboutit en pratique à une exonération d'impôt sur le revenu au terme d'une durée de 23 ans et à une exonération totale au terme d'une durée de 30 ans.

Dans l'hypothèse où l'immeuble serait vendu avant ce terme et où une plus-value taxable serait identifiée, la quote-part de résultat y afférente sera le cas échéant soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières sous réserve que la plus-value imposable, appréciée selon l'administration fiscale au niveau de la société cédante et non au niveau de chacun des investisseurs, soit supérieure à 50.000 €. Le taux de la taxe est compris entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value imposable.

En pratique, la plus-value taxable sera directement déclarée par la société cédante qui acquittera également l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux ainsi que la taxe spécifique sur les plus-values immobilières.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

Pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

*(ii) Cession portant sur les actifs de nature financière*

La plus-value dégagée par cette cession relèvera en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par les particuliers.

Dans ce cadre, la fraction de la quote-part y afférente, imposable entre les mains de chaque investisseur, sera passible, comme pour les revenus financiers, d'un prélèvement au taux global de 30% se décomposant comme suit :

- 12,80% dû au titre de l'impôt sur le revenu ;
- 17,20% dû au titre des prélèvements sociaux.

Ce prélèvement de 30% est assis sur le montant brut de la plus-value, sans application d'un quelconque abattement pour une durée de détention.

Par ailleurs, cette fraction de la quote-part sera, le cas échéant, soumise à la CEHR dont le taux est de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative de la plus-value peut toutefois être soumise, non

au prélèvement forfaitaire de 12,80%, mais au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce cas et sous réserve que certaines conditions soient remplies, la plus-value taxable à l'impôt sur le revenu pourrait être réduite d'un abattement pour une durée de détention dont le montant maximum est de 65% (si les titres cédés ont été détenus depuis au moins 8 ans).

Cette option pour l'imposition au barème, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux lesquels, avec la CEHR, restent dus sur la plus-value brute hors abattement pour une durée de détention, est irrévocable et porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

#### ***b) Entreprises industrielles et commerciales***

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera imposée selon le même régime que celui applicable aux particuliers, c'est-à-dire, selon le cas, selon le régime des plus-values immobilières ou celui des plus-values mobilières (cf. 5.2.3 a).

#### ***c) Personnes morales passibles de l'IS***

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers et des revenus financiers, celle représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

### **5.2.4. Imposition des plus-values de cession des parts de la SCPI PIERRE ALTITUDE**

#### ***a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé***

Dès lors que l'actif de la SCPI PIERRE ALTITUDE sera en principe majoritairement constitué de biens immobiliers donnés en location, la cession de ses titres par les investisseurs relèvera du régime des plus-values immobilières des particuliers.

En conséquence, le régime applicable sera identique à celui exposé pour la cession des immeubles par la SCPI PIERRE ALTITUDE elle-même, à l'exception de l'exonération tenant au montant de la cession visée ci-dessus au point 5.2.3 a. (i).

La plus-value de cession sera en conséquence réduite d'un abattement pour une durée de détention aboutissant à une exonération totale après 30 ans.

En cas de plus-value taxable, celle-ci sera soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- le cas échéant, à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières dont le taux est compris entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value imposable.

En pratique, une déclaration spécifique devra être enregistrée auprès de l'administration fiscale lors de la cession. L'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et la taxe spécifique sur les plus-values immobilières le cas échéant applicable seront réglés lors de cet enregistrement.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

#### ***b) Entreprises industrielles et commerciales***

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la plus-value sur cession des parts de la SCPI PIERRE ALTITUDE sera imposée selon le même régime que celui applicable aux particuliers, c'est-à-dire, selon le régime des plus-values immobilières (cf. 5.2.4. a).

#### ***c) Personnes morales passibles de l'IS***

La plus-value sur cession des parts de la SCPI PIERRE ALTITUDE, qui par hypothèse sera une société à prépondérance immobilière

à la date de la cession des parts, sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

### 5.3. Précisions concernant les revenus de source étrangère

La SCPI PIERRE ALTITUDE a vocation à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés dans l'Union Européenne au sein de la zone Euro.

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

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

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

Il est à cet égard rappelé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

### 5.4. Précisions concernant l'Impôt sur la Fortune Immobilière

La loi de finances pour 2018 a abrogé l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) et lui a substitué un nouvel impôt, l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), ciblé sur le seul patrimoine immobilier.

La définition des redevables, le fait générateur, le seuil d'imposition et le barème restent néanmoins inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Ainsi, seuls les investisseurs, seuls ou avec leur conjoint et leurs enfants mineurs, dont le patrimoine immobilier est au moins égal à 1.300.000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée sont passibles de l'IFI.

A cet égard, sont notamment passibles de l'IFI les parts de sociétés à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers qu'elles détiennent, directement ou indirectement. Les parts de SCPI sont donc en principe passibles de l'IFI.

## 6. MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers et complétée le cas échéant de son actualisation, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.



## Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

## Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin du trimestre ou transmis par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté.

## Document d'information clé

Le Document d'information clé (DIC) est établi conformément au règlement européen PRIIPs (Packaged Retail Investment and Insurance-based Products) et présente les informations essentielles sur le produit, sa nature et ses caractéristiques principales. Ce n'est pas un document publicitaire. Il doit être remis avant toute souscription. Son objectif est d'aider à comprendre en quoi consiste le produit et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels. Il sert aussi à l'aider à comparer ce produit à d'autres produits.

## 7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du COMOFI (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

Seules peuvent 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. Les statuts de la SCPI prévoient cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. SCPI

<b>Dénomination sociale</b>	PIERRE ALTITUDE
<b>Siège social</b>	153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme</b>	Société Civile de Placement Immobilier autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants, R. 214-130 du COMOFI, les statuts et tous textes subséquents.
<b>Statuts</b>	Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS
<b>Registre du Commerce</b>	842 642 209 RCS PARIS
<b>Objet social</b>	La SCPI a pour objet : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et

la gestion d'un patrimoine immobilier locatif,

- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

**Durée de la Société**

99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

**Exercice social**

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Par exception, le 1<sup>er</sup> exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du Commerce et des Sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2018.

**Capital initial**

763 687,50 € divisé en 4 073 parts de 187,50 €, de valeur nominale

**Capital maximum statutaire**

37 500 000 €

## 2. SOCIETE DE GESTION

**Dénomination :**

ATREAM

**Siège social :**

153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris

**Nationalité :**

Française

**Forme Juridique :**

Société par actions simplifiée (SAS)

**N° de RCS :**

503 740 433 RCS PARIS

**Objet Social :**

L'exercice de l'activité de Société de Gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ; la gestion de fonds immobiliers et d'actifs immobiliers pour compte propre et/ou pour compte de tiers, le conseil et la prestation de services aux entreprises, en matière de stratégie immobilière et financière, de valorisation d'actifs immobiliers et mobiliers, de conseil en investissement, de conseil en investissement immobilier, d'opérations financières notamment par la réalisation de tous diagnostics patrimoniaux, de toutes études et analyses.

**Capital :**

250 000,00 euros réparti comme suit :

- Pascal Savary : 23,14%
- Grégory Soppelsa : 9,00%
- SAS SO BOOV : 14,14%
- Nextstage SCA : 53,72%

**Représentant légal :**

Monsieur Pascal SAVARY, Président d'ATREAM

**Agrément délivré par l'AMF :**

GP-1300001 en date du 15/04/2013, Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement.

**Commissaire aux comptes :**

COGEP AUDIT, 96/98 avenue Raymond Poincaré - CS 31749  
75771 PARIS CEDEX 16

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01%.

### 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois (3) ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de surveillance est actuellement composé des 8 membres suivants :

1. M. Pascal Marchetti
2. SAVOIE STATIONS DEVELOPPEMENT IMMOBILIER
3. SAS DEVELOPPEMENT
4. REMY LOISIRS
5. M. Pascal de Thiersant
6. CEPRAL PARTICIPATIONS
7. Dominique Verdiel

Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2022, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF, à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par mandats impératifs.

### 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

A été désigné comme Commissaire aux Comptes, pour six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 : MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense.

### 5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

La société Cushman & Wakefield Valuation France SA, nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq (5) exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Il est précisé que Cushman & Wakefield Valuation France SA n'aura pas la qualité d'expert externe en évaluation au sens de la Directive AIFM.

## 6. DEPOSITAIRE

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire désigné est SOCIETE GENERALE.

## 7. INFORMATION

La personne chargée de l'information est Monsieur Benjamin SIX, Directeur des Fonds d'ATREAM.

Les coordonnées du Service Gestion des associés sont les suivantes :

153 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris

Téléphone : 01 43 59 75 76

Courriel : [SCPI@atream.com](mailto:SCPI@atream.com)

## 8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

ATREAM, représentée par son Président, Monsieur Pascal SAVARY.

### 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'AMF, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 18-27 en date du 20 septembre 2018.

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.

# STATUTS

## PIERRE ALTITUDE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

RCS PARIS n° 842 642 209

VISA AMF n° 18-27 en date du 20 septembre 2018

<b>TITRE I - FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE I : FORME .....	4
ARTICLE II : OBJET .....	4
ARTICLE III : DÉNOMINATION.....	4
ARTICLE IV : SIÈGE SOCIAL - SIÈGE ADMINISTRATIF.....	4
ARTICLE V : DURÉE .....	4
<b>TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS.....</b>	<b>4</b>
ARTICLE VI : CAPITAL SOCIAL INITIAL .....	4
ARTICLE VII : CAPITAL SOCIAL MAXIMUM.....	5
ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL - RETRAIT .....	5
ARTICLE IX : LIBÉRATION DES PARTS.....	7
ARTICLE X : REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES.....	8
ARTICLE XI : RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS.....	8
ARTICLE XII : DÉCÈS - INCAPACITÉ.....	8
ARTICLE XIII : DROITS DES PARTS.....	8
ARTICLE XIV : TRANSMISSION DES PARTS - NANTISSEMENT .....	9
<b>TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE.....</b>	<b>10</b>
ARTICLE XV : NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	10
ARTICLE XVI : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	11
ARTICLE XVII : DÉLÉGATION DE POUVOIRS .....	12
ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	13
ARTICLE XIX : CONVENTIONS.....	14
<b>TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIETE.....</b>	<b>15</b>
ARTICLE XX : CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	15
ARTICLE XXI : COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	16
ARTICLE XXII : DÉPOSITAIRE .....	16
<b>TITRE V - ASSEMBLEES GENERALES .....</b>	<b>17</b>
ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.....	17
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS COMPTABLES.....</b>	<b>19</b>
ARTICLE XXIV : EXERCICE SOCIAL .....	19
ARTICLE XXV : INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX.....	19
ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ .....	19
ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS .....	20
<b>TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION.....</b>	<b>20</b>
ARTICLE XXVIII : LIQUIDATION .....	20
ARTICLE XXIX : PARTAGE .....	21
<b>TITRE VIII - CONTESTATIONS ET ELECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>21</b>
ARTICLE XXX : CONTESTATIONS .....	21
ARTICLE XXXI : ÉLECTION DE DOMICILE .....	21
<b>TITRE IX - PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION – PUBLICITE - POUVOIRS ET FRAIS.....</b>	<b>21</b>

ARTICLE XXXII : PERSONNALITÉ MORALE.....	21
ARTICLE XXXIII : ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION .....	21
ARTICLE XXXIV : POUVOIRS.....	21
ARTICLE XXXV : FRAIS .....	22



## **TITRE I - FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE**

---

### **Article I : Forme**

La Société est un Fond d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (ci-après « **COMOFI** »)(Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après « **SCPI** »), régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-86 et suivants et R. 214-130 et suivants du COMOFI fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### **Article II : Objet**

La SCPI a pour objet :

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

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « **RGAMF** »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

### **Article III : Dénomination**

La Société a pour dénomination PIERRE ALTITUDE.

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable ».

### **Article IV : Siège social - siège administratif**

Le siège social est fixé à 153 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

### **Article V : Durée**

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## **TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS**

---

### **Article VI : Capital social initial**

Le capital social initial, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public est fixé à la somme de sept cent soixante-trois mille six cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes (763 687,50 €).

Il est divisé en quatre mille soixante-treize (4.073) parts d'une valeur nominale de cent quatre-vingt-huit euros et cinquante centimes (187,50 €) chacune, augmentée d'une prime d'émission de soixante-deux euros et cinquante centimes (62,50 €) par part, soit un montant par part sociale, prime incluse, de deux cent cinquante euros (250 €) chacune et un million dix-huit mille deux cent cinquante euros (1 018 250 €) au total pour les 4.073 parts composant le capital social.

Les associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux tant pour le nominal que pour la prime d'émission y afférent par part ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque Palatine.

Ces parts des associés fondateurs sont stipulées inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de L'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« **AMF** »), en application de l'article L. 214-86 du COMOFI.

## **Article VII : Capital Social Maximum**

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à TRENTE-SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (37 500 000,00 €).

## **Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait**

### **1. Variabilité du capital**

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année. Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux.

Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du COMOFI n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené au cours d'un même exercice, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10% du capital social maximum statutaire,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 euros, capital social minimum statutaire d'une SCPI.

En l'absence de fonds de remboursement, le montant du capital social ne pourra diminuer du fait d'une demande de retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société pourra décider, lorsqu'elle le jugera nécessaire, de constituer et doter un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

### **2. Retrait**

#### **2.1. Modalités de retrait**

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente (et donc l'ouverture d'un marché secondaire), constitue une mesure appropriée 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'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale.

## **2.2.Valeur de retrait**

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait est plafonnée au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions, et sous réserve de la création et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10%, sauf autorisation de l'AMF.

## **3. Suspension de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois.

La prise de cette décision entraîne :

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

## **4. Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre des retraits,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

## **5. Augmentation du capital**

### **5.1. Pouvoirs de la Société de Gestion**

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs

### **5.2. Minimum de souscription**

Le minimum de souscription de parts est fixé à quatre (4) parts pour tout nouvel associé.

### **5.3. Prix de souscription**

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

### **5.4. Agrément**

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

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire, la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## **Article IX : Libération des Parts**

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime

stipulée.

#### **Article X : Représentation des Parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives. Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

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

Les certificats nominatifs s'il en est créés devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

#### **Article XI : Responsabilité des associés**

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

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital (article L. 214-89 du COMOFI).

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

#### **Article XII : Décès - incapacité**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

#### **Article XIII : Droits des Parts**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

## **Article XIV : Transmission des parts - Nantissement**

### **1. Cession entre vifs**

#### **1.1.Cession directe (gré à gré)**

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts. Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

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

#### **1.2.Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93-I du COMOFI et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VIII des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'AMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information.

## 2. Transmission par décès

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les six (6) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété, d'un extrait d'intitulé d'inventaire ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

## 3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux (2) mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2355 et suivants du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

## 4. US Securities Act de 1933 et loi applicable aux Etats-Unis

Les parts de la SCPI n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu du *U.S Securities Act* de 1933 (ci-après l'« **Act de 1933** ») ou de toute autre loi applicable dans un État des États-Unis.

Par conséquent, les parts 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 tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après une « **U.S Person** » tel que ce terme est défini dans la note d'information, 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, ci-après « **SEC** »). Une personne non éligible est une *U.S Person* telle que définie par la *Regulation S* de la SEC est disponible à l'adresse suivante : <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm> (à jour au 12 décembre 2012).

## TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

---

### Article XV : Nomination de la Société de Gestion

Conformément à l'article L. 214-98 du COMOFI, la Gérance est assurée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du COMOFI, qui doit être agréée par l'AMF.

La Gérance de la SCPI PIERRE ALTITUDE est assurée pour une durée illimitée par la Société ATREAM, société par actions simplifiée au capital de 250 000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 503 740 433 et dont le siège social est situé : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'AMF.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la SCPI serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.



## **Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
  - le montant de la prime d'émission,
  - les conditions de libération.
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article XIV des présents statuts,
- elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle représente la Société vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, elle peut dans ce cadre notamment exercer des fonctions de direction au sein des sociétés dans lesquelles elle détient une participation,
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle s'assure du bon recouvrement par la Société des sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle se charge de distribuer les bénéfices aux Associés,
- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de société aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix,
- elle est responsable de la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour,
- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions,
- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixée par l'Assemblée Générale.

Dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un (1) an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° du I de l'article L. 214-115 du COMOFI et pourra être modifiée pour une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire.

En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-115 du COMOFI dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L. 214-102 du COMOFI.

Dans tous les contrats relatifs à des emprunts bancaires faits par la Société, la Société de Gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La Société de Gestion administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration.

La Société de Gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

### **Article XVII : Délégation de pouvoirs**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'AMF.

## **Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion**

### **1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paiera directement tous les autres frais et dépenses, et notamment le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition, les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapprochant, le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, le cas échéant, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier, les honoraires des experts comptables, la rémunération et frais du Dépositaire, les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents, les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels, les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats, les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers, les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine, les frais d'entretien des immeubles, les honoraires de location et de relocation des immeubles, les impôts et taxes diverses, le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société.

### **2. Commission de souscription**

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux, l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 10% HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

A fur et à mesure des souscriptions, la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la Société dont les souscriptions, en phase de lancement de la Société, permettront à la Société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

### **3. Commission de gestion**

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

### **4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière**

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs

immobiliers, une commission égale :

- à 1,5% HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la Société ;
- à 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

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

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 3% HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

#### **6. Commission de cession de parts sociales**

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année.

Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L. 214-93-I du COMOFI et de l'article VIII des présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6% HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

#### **7. Information concernant les différentes commissions**

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

#### **8. Versement**

Conformément à l'article XVII des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

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 ou pour quelque cause que ce soit.

#### **Article XIX : Conventions**

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

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la

charge de la Société de Gestion ou de tout associé de cette dernière.

## **TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIETE**

---

### **Article XX : Conseil de Surveillance**

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### **1. Nomination**

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, le conseil de surveillance est renouvelé pour la première fois en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet conformément à l'article 422-200 du RGAMF.

Si, par suite de vacance, décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur au seuil minimum fixé ci-dessus, une assemblée doit être réunie pour procéder à la désignation d'un ou plusieurs remplaçants. Le Conseil de Surveillance peut dans cet intervalle, nommer à titre provisoire un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée.

Dans le cas où l'assemblée générale ne ratifierait pas la désignation de ces membres et élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

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

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

#### **2. Organisation - Réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un vice-président.

En cas d'absence du Président et du vice-président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Secrétariat de Séance est assuré par le Secrétaire du Conseil ou toute autre personne choisie parmi ou en dehors de ses membres par le Conseil.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner, même sous ces formes, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est

prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président et le Secrétaire de la Séance.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

### **3. Pouvoir du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.

b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

### **4. Indemnisation**

L'Assemblée Générale des associés peut éventuellement allouer une indemnisation aux membres du Conseil de Surveillance.

### **5. Responsabilité**

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

### **6. Règlement intérieur du conseil de surveillance**

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance. Le règlement intérieur sera communiqué aux associés lors de l'assemblée générale constitutive et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

### **Article XXI : Commissaires aux Comptes**

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six (6) exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

### **Article XXII : Dépositaire**

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le COMOFI, le RGAMF et les positions adoptées par l'AMF.

### Article XXIII : Assemblées Générales

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

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) 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,
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois (3) ans de suspension, et d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

#### 1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

#### 2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre 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.

#### 3. Ordre du jour

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

Avec l'ordre du jour l'Associé reçoit un document regroupant :

- a) le rapport de la Société de Gestion,
- b) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- c) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,

d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,  
e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L.214-103 du COMOFI, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R. 214-138 du COMOFI, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis ou par voie électronique de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

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

#### **4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux (2) membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux (2) Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés.

#### **5. Délibérations - Quorum**

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou



votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard un (1) jour avant la date de la réunion de l'Assemblée.

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

## **6. Consultation écrite**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

## **7. Procès-verbaux**

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS COMPTABLES**

---

### **Article XXIV : Exercice social**

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

Le premier exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du Commerce et des Sociétés pour s'achever le 31 décembre 2018.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

### **Article XXV : Inventaire et comptes sociaux**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

### **Article XXVI : Valeurs de la Société**

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La **valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

### **Article XXVII : Répartition des résultats**

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

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

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Autrement dit, la SCPI pourra décider d'imputer sur la prime d'émission ou opter pour leur étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq (5) ans ou vingt (20) ans selon leur nature, les frais suivants (liste non limitative) : les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion autres que ceux inscrits en frais d'établissement, les commissions d'acquisition et de cession, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles et autres actifs immobiliers tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

## **TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

---

### **Article XXVIII : Liquidation**

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en Justice, à la demande de tout associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

#### **Article XXIX : Partage**

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

### **TITRE VIII - CONTESTATIONS ET ELECTION DE DOMICILE**

---

#### **Article XXX : Contestations**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

#### **Article XXXI : Élection de domicile**

Pour l'exécution de présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

### **TITRE IX - PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION – PUBLICITE - POUVOIRS ET FRAIS**

---

#### **Article XXXII : Personnalité morale**

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

#### **Article XXXIII : Actes accomplis pour le compte de la Société en formation**

Il a été accompli, dès avant ce jour, par la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans l'état I annexé aux statuts constitutifs, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Les Associés, après avoir pris connaissance de cet état qui leur a été présenté avant lecture et signature des présents statuts, déclarent approuver ces actes et engagements. La signature des statuts emportera de plein droit reprise desdits actes et engagements par la Société, dès que celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

En attendant l'immatriculation de la Société, les soussignés autorisent la Société de Gestion à réaliser les actes et les engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

#### **Article XXXIV : Pouvoirs**

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes notamment en vue de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la Société de Gestion avec faculté

de se substituer à tout mandataire de son choix.

**Article XXXV : Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la Société.