



Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Siège Social : 15 Place Grangier, 21000 Dijon
Société de Gestion : ATLAND Voisin

NOTE D'INFORMATION

SCPI EPARGNE PIERRE

NOTE D'INFORMATION

Mise à la disposition du public

Mise à jour : 25 juin 2025

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

SOMMAIRE

PREAMBULE

AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES

INTRODUCTION

- 1 – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS
- 2 – CAPITAL SOCIAL
- 3 – VARIABILITE DU CAPITAL
- 4 – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE
 - A. GENERALITES
 - B. REGLEMENT « DISCLOSURE »
 - C. LABEL ISR IMMOBILIER
 - D. TAXONOMIE EUROPEENNE SUR LA FINANCE DURABLE
- 5 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES
- 6 - GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- 1 - PARTS SOCIALES
- 2 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION
- 3 - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT
 - A. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION
 - B. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT
 - C. CLASSIFICATION DES SOUSCRIPTEURS DE PARTS DE SCPI
- 4 – CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- 1 – RETRAIT DES ASSOCIES
- 2 – DISPOSITION GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS
- 3 – ORGANISATION D'UN MARCHE SECONDAIRE

CHAPITRE III – FRAIS

- 1 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION
- 2 – AUTRES REMUNERATION ACCORDEES A LA SOCIETE DE GESTION

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- 1- REGIME DES ASSEMBLEES
 - A. CONVOCATION DES ASSOCIES
 - B. INFORMATION DES ASSOCIES – PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES
 - C. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
 - D. VOTE PAR CORRESPONDANCE

- 2 – REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS
- 3 – CONVENTIONS PARTICULIERES
- 4 – REGIME FISCAL
 - A. REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES
 - B. REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU
 - 1) Revenus fonciers
 - 2) Revenus financiers
 - 3) Plus-values
 - 4) Prélèvements sociaux forfaitaires (taux actuellement en vigueur)
 - 5) Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus
 - 6) Impôt sur la Fortune Immobilière
- 5 – MODALITES D'INFORMATION
- 6 – DEMARCHARGE ET PUBLICITE

CHAPITRE V – ADMINISTRATION – DIRECTION – CONTROLE – INFORMATION

- 1 - LA SCPI
- 2 – ADMINISTRATION DE LA SCPI
- 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES
- 5 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION
- 6 - DEPOSITAIRE
- 7 - INFORMATION

CHAPITRE VI- DONNEES PERSONNELLES

- 1- CATEGORIE DE DONNEES PERSONNELLES COLLECTEES, FINALITES ET DESTINATAIRES
- 2- DUREE DE CONSERVATION DES DONNEES COLLECTEES
- 3 - VOS DROITS

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

PREAMBULE

AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels dividendes versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie, cet investissement comporte un risque de liquidité, un mécanisme de compensation différée a été mis en place au sein de la SCPI,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI EPARGNE PIERRE (ci-après la « SCPI ») est une SCPI qui peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de cette dernière. L'Assemblée Générale Ordinaire des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.

En matière de risque de durabilité, la SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. La réglementation définit le risque de durabilité comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

En application de cette réglementation européenne, la SCPI doit décrire dans ses documents précontractuels publiés la manière dont les risques de durabilité sont intégrés dans ses décisions d'investissement et les résultats de l'évaluation des incidences probables de ce risque sur le rendement du produit.

La SCPI EPARGNE PIERRE appréhende les risques de durabilité la manière suivante :

- **Risques physiques :**
 - **Changement climatique :** Le changement climatique tel qu'étudié par le **GIEC**, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. EPARGNE PIERRE s'est engagé dans une démarche de diagnostic de l'actif, afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci. L'objectif fixé est d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physiques (via l'outil Bat-Adapt ou équivalent). De plus, des plans d'actions pour amoindrir ce risque seront planifiés pour les actifs qui le nécessitent en fonction des résultats de leur diagnostic.
 - **Perte de biodiversité :** La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité (et notamment de l'incidence négative de son activité), la Société EPARGNE PIERRE a l'ambition de faire un diagnostic écologique sur l'ensemble des actifs bénéficiant d'un espace pleine terre.
- **Risques de contentieux ou de responsabilité :** Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :
 - **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur. Une telle allégation une altération de la réputation de la SGP et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché.
 - **Réputationnel**, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP.

La Société EPARGNE PIERRE intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et, en s'engageant dans une démarche d'amélioration continue proposée dans le cadre du label ISR, va au-delà de la réglementation et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

INTRODUCTION

1 – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La Société EPARGNE PIERRE a été constituée le 27 février 2013 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable et dont la gestion a été statutairement confiée à ATLAND VOISIN (anciennement dénommée VOISIN), Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marché Financier sous le numéro GP-14000026 à effet du 22 juillet 2014.

La SCPI EPARGNE PIERRE a été constituée avec un capital initial, prime d'émission incluse, de 1 000 000 Euros, entièrement libéré le jour de sa constitution.

Le capital social initial s'élève à 800 000 Euros, divisé en 5 000 parts de 160 Euros de valeur nominale, auquel s'ajoute 200 000 Euros de prime d'émission, soit 40 Euros par part.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Associés	Parts	Capital social initial	Capital social Prime d'émission incluse
Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté	2 500	400 000 €	500 000 €

VOISIN SA	1 250	200 000 €	250 000 €
RDI SA	500	80 000 €	100 000 €
Société Civile LETAP	445	71 200 €	89 000 €
M. et Mme Primo BEACCO	300	48 000 €	60 000 €
EMMA SARL	1	160 €	200 €
Colette BEACCO	1	160 €	200 €
Roland DUCROZANT	1	160 €	200 €
Dany GALERNE	1	160 €	200 €
Patrick LAFORET	1	160 €	200 €
TOTAL	5 000	800 000 €	1 000 000 €

2 – CAPITAL SOCIAL

Chaque associé fondateur a versé la valeur nominale de 160 Euros augmentée de la prime d'émission de 40 Euros de chaque part souscrite et intégralement libérée. Le capital social initial s'élève à 800 000 Euros et il est divisé en 5 000 parts. Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées le 27 février 2013 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés financiers (ci-après « l'AMF »).

Le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues a été fixé à 3.000.000.000 euros, divisé en 18.750.000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2022.

3 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La Société de Gestion constate et arrête pour chaque exercice le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits enregistrés. Chaque bulletin périodique d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu par la réglementation des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, ou que les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois n'ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Tout associé peut se retirer de la SCPI conformément à la clause de variabilité du capital figurant dans les statuts, sous réserve que l'exercice de ce droit n'ait pas pour conséquence que le capital effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760 000 Euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

4 – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE

A - GENERALITES

EPARGNE PIERRE est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir, la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

La stratégie d'investissement d'EPARGNE PIERRE porte sur des actifs d'immobilier d'entreprise (notamment bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts), ainsi que sur tous types d'actifs immobiliers professionnels dans le secteur de la santé (cliniques, centres de santé, résidences seniors, EHPAD, centres médicaux...), de tourisme (campings, hôtellerie, centres de loisirs...), de l'éducation (crèches, écoles de formation, écoles supérieures...), et dans des résidences gérées (résidences étudiantes, résidences de coliving). La SCPI pourra à titre exceptionnel investir dans l'immobilier résidentiel.

Elle détiendra ses actifs de manière directe et/ou indirecte.

Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, tant à PARIS et en région parisienne qu'en province, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. Toutefois, la SCPI peut aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le COMOFI et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de

ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant maximum que la Société de Gestion est autorisée à emprunter pour le compte de la SCPI. Elle autorise également la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

La politique d'investissement de la SCPI définie ci-dessus est susceptibles d'être modifiée et pourra, le cas échéant, faire l'objet, sur proposition de la Société de Gestion, d'une décision des associés prise en assemblée générale extraordinaire.

B – REGLEMENT « DISCLOSURE »

EPARGNE PIERRE relève de l'article 8 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR". A ce titre, elle doit publier les caractéristiques sociales et/ou environnementales qu'elle promeut et la manière dont celles-ci sont respectées.

La Société prend également en compte les principales incidences négatives de sa stratégie d'investissement sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire sur les sujets environnementaux et sociaux.

Les informations précontractuelles relatives aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la Société et la stratégie de prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité par la Société sont publiées au sein de l'Annexe sur les informations précontractuelles SFDR jointe à la présente Note d'Information.

Les informations relatives aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont également publiées dans le rapport extra-financier annuel établi par la Société de Gestion.

C- LABEL ISR IMMOBILIER

La SCPI suit une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) et intègre ainsi des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

Aussi, les immeubles entrant dans sa stratégie d'investissements seront également sélectionnés en prenant en compte des critères extra financiers : ils devront démontrer une certaine performance au regard de leurs caractéristiques ESG ou un potentiel d'amélioration en vue d'une optimisation des ressources environnementales et du confort des locataires.

A cette fin, la SCPI s'engage dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Property Manager et prestataires de maintenance).

La politique ISR de EPARGNE PIERRE reposera sur les trois piliers E, S et G. Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères mesurables et précis :

(i) Pilier Environnemental :

- Objectif principal de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :
 - Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES, en décarbonant l'énergie et en assurant le suivi des fluides frigorigènes ;
 - Renforcement du tri des déchets ;
 - Promotion de la biodiversité locale.

(ii) Pilier Sociétal :

- Objectif principal de promotion de la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail, en favorisant :
 - Accessibilité des immeubles par les transports en commun ;
 - Qualité de l'air intérieur et qualité de l'eau ;
 - Accès aux services.

(iii) Pilier Gouvernance :

- Objectif principal d'influencer des parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses :
 - Sensibilisation des locataires, Property Manager et fournisseurs ;
 - Sensibilisation des occupants/utilisateurs des locaux de EPARGNE PIERRE dans des démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes éco-responsables.

Loin d'être une contrainte que s'impose EPARGNE PIERRE dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

D– TAXONOMIE EUROPEENNE SUR LA FINANCE DURABLE

La Taxonomie de l'Union Européenne (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables) a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

Elle identifie ces activités à leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques ;
- Adaptation aux changements climatiques ;
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (*Technical Screening Criteria*) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique.

Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs.

Cette information sera mise à jour en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

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

Les critères techniques publiés ne relèvent pas des informations historiquement et couramment utilisées sur le marché de l'investissement immobilier dans le bâti ancien. Ainsi, la Société EPARGNE PIERRE est en train d'analyser son patrimoine afin de pouvoir communiquer sur l'alignement effectif de son patrimoine avec les critères mentionnés ci-dessus. Cet alignement fera l'objet d'un reporting annuel.

La SCPI s'engage à respecter un alignement minimum de 0% avec la Taxonomie européenne au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement (UE) 2019/2088.

5 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier (« COMOFI »), 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 SCPI.

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

6 – GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du COMOFI, le capital social maximal, soit 18 000 000 Euros, devait être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 2 700 000 Euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture à la souscription. Si cette obligation n'avait pas été satisfaite, la SCPI aurait été dissoute et tous les associés auraient été remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du COMOFI, couvrant un montant de 4 375 000 Euros représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse, et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 2 août 2013 par la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté.

La garantie bancaire ne pouvait 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 Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de 15 jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et à la Caisse d'Epargne Bourgogne Franche Comté, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser.
- qu'après la remise par la SCPI à la Banque :
 - du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI,
 - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Au 31 décembre 2013, le capital social de la SCPI s'élevait à 3 695 200 €, soit 20,53 % du capital social maximum de 18 000 000 €. En conséquence, la garantie bancaire a été levée, les conditions de souscription minimales ayant été remplies.

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - PARTS SOCIALES

Valeur Nominale : Le nominal des parts est de 160 €

Forme des parts : Les parts sont nominatives et numérotées.

..... Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur les registres sociaux.

La Société de Gestion délivre à chaque associé une attestation certifiant la propriété des parts qui lui ont été attribuées.

Des attestations pourront être délivrées à tout associé qui en fait la demande. Ces attestations ne sont pas cessibles.

En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'une attestation, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte de l'attestation en question signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. A réception de cette déclaration, une nouvelle attestation portant la mention « DUPLICATA » sera délivrée.

2 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

L'article L. 214-94 du COMOFI définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- La valeur de réalisation est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
- La valeur de reconstitution : est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire. Le prix de souscription 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 notifié et justifié par la Société de Gestion à l'AMF.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, les augmentations de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés en prenant en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts. A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau créateur par part existant.

3- MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

A- COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription comprend :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'AMF, et le cas échéant son actualisation,
- les statuts de la SCPI,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin périodique d'information,
- le document d'informations clés
- le bulletin de souscription en double exemplaires, dont l'un reste en possession du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

B- MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à la date d'encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds.

Minimum de souscription

Dix (10) parts lors de la première souscription, aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

Minimum de détention en cas de cession partielle

Deux (2) parts.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège social de la SCPI situé au 15, Place Grangier, 21000 Dijon.

Jouissance des parts

Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du sixième (6^{ème}) mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Exemple :

- parts souscrites et réglées en juillet 2022 : jouissance à compter du 1^{er} janvier 2023.
- parts souscrites à crédit en juillet 2022 et fonds issus du crédit versés en août 2022 : jouissance à compter du 1^{er} février 2023.

C- CLASSIFICATION DES SOUSCRIPTEURS DE PARTS DE SCPI

En application de la réglementation en vigueur issue de la Directive sur les Marchés et Instruments Financiers (MIF), ATLAND VOISIN procède à la catégorisation de tous les souscripteurs de parts de SCPI. Par défaut, les souscripteurs de parts de SCPI sont considérés comme des « clients de détail ». Chaque souscripteur peut cependant demander

un changement de cette classification en « client professionnel » sous réserve de répondre aux critères prévus par la réglementation.

« US PERSON » :

Aucune souscription de parts de la SCPI EPARGNE PIERRE ne pourra être réalisée par une « US person » telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.

4 – CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 800.000 euros au capital social statuaire de 3.000.000.000 euros. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond.

Prix de souscription d'une part :

Le prix de souscription d'une part depuis le 1^{er} novembre 2021 est de 208 euros se décomposant comme suit :

- Valeur nominale : 160 euros
- Prime d'émission (dont commission de souscription) : 48 euros

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion, soit 10 % HT à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix de souscription, soit un montant de 20,80 Euros HT par part (24,96 Euros TTC dans le cas d'une TVA de 20 %).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts, auquel se substituerait, dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées ci-après, la cession de ses parts sur le marché secondaire ;
- la cession réalisée de gré à gré, avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

1 – RETRAIT DES ASSOCIES

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée à l'article 7 des statuts.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du Règlement générale de l'AMF (ci-après le « RGAMF »).

Mécanisme de compensation différée :

Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite d'un montant de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne peuvent pas être utilisées pour compenser les retraits.

Les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du mécanisme de liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides. Ces sommes feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte spécifique.

L'utilisation de ce mécanisme fera l'objet d'une information des Associés dans les bulletins périodiques d'information et le rapport annuel, notamment s'agissant du montant disponible et des opérations de compensations réalisées au cours de la période écoulée.

Lors de la mise en œuvre de ce mécanisme, la Société de Gestion agira de manière indépendante et prendra en compte les intérêts des Associés restants.

Ce mécanisme de compensation pourra être mis en œuvre dès son adoption y compris sur les sommes collectées au cours des 12 derniers mois.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée, sous réserve de la bonne complétude du dossier de retrait tel visé ci-après, sur le registre des demandes de retrait. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Les éléments constitutifs du dossier de retrait sont :

- Le bulletin d'ordre de retrait de parts dûment renseigné ;
- Pour les personnes physiques : la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport),
- Pour les personnes morales : l'extrait k-bis de moins de 3 mois, l'extrait de registre des bénéficiaires effectifs (RBE) de moins de 3 mois ou la liste des bénéficiaires effectifs signée par le gérant et datée de moins de 3 mois ou statuts certifiés conformes par le gérant et datés de moins de 3 mois à condition que la répartition du capital social figure dans lesdits statuts, ainsi que la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du gérant et des bénéficiaires effectifs en cours de validité.
- Un IBAN. Dans l'hypothèse où le compte bancaire serait différent du compte utilisé pour les distributions de revenus, un contre-appel sera effectué par la société de gestion.

Un dossier de souscription est considéré comme étant complet par la Société de Gestion dès réception de l'ensemble des documents mentionnés ci-dessus.

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

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation et dans un délai maximum d'un mois. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le prix de retrait depuis le 1^{er} novembre 2021 s'établit comme suit :

- Prix de souscription : 208 euros
 - Commission de souscription de 10 % HT : - 20,80 euros
 - soit : 187,20 euros
- si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion.

En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale des Associés l'organisation d'un marché secondaire, dans les conditions fixées par l'AMF.

La cession de parts entre associés

Ce type de cession est libre. Il convient de le signifier à la Société de Gestion. Il en est de même pour la transmission de part par voie de succession, 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 informée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

La cession de parts à un acquéreur non associé.

Ce type de cession est soumis à l'agrément de la Société de Gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, 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 mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. 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 mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai d'un 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.

Registre des transferts

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 signé par le titulaire des parts comportant les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée à la note d'information).

Répartition des revenus

En cas de cession, l'associé vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'associé acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti prorata temporis chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

Règlement et frais

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

La Société de Gestion perçoit un forfait de 100 € HT (à majorer de la TVA, soit 120 € pour une TVA à 20 %) par cessionnaire.

Le versement des fonds intervient directement entre les associés.

3 – ORGANISATION D'UN MARCHÉ SECONDAIRE

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

Registre des ordres :

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat), réputés complets conformément aux dispositions ci-après, sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion seront recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Les dossiers complets sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son horodatage. Il peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les éléments constitutifs du dossier d'ordre de vente complet sont :

- L'ordre de vente et son annexe dûment renseignés et signés ;
- Pour les personnes physiques : la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport),
- Pour les personnes morales : l'extrait k-bis de moins de 3 mois, l'extrait de registre des bénéficiaires effectifs (RBE) de moins de 3 mois ou la liste des bénéficiaires effectifs signée par le gérant et datée de moins de 3 mois ou statuts certifiés conformes par le gérant et datés de moins de 3 mois à condition que la répartition du capital social figure dans lesdits statuts, ainsi que la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du gérant et des bénéficiaires effectifs en cours de validité.
- Un IBAN. Dans l'hypothèse où le compte bancaire serait différent du compte utilisé pour les distributions de revenus, un contre-appel sera effectué par la société de gestion.

Un dossier relatif à un ordre de vente est considéré comme étant complet par la Société de Gestion dès réception de l'ensemble des documents mentionnés ci-dessus.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiqués à toute personne qui en fait la demande (tél. : 03.80.59.90.91. - site internet : <https://atland-voisin.com/>).

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

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

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

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée au le public, par son site internet : <https://atland-voisin.com/>

Couverture des ordres :

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution par la Société de Gestion.

Prix d'exécution :

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre.

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public via son site internet (<https://atland-voisin.com/>), au moins six (6) jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Exécution

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

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

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la SCPI et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

Modalités pratiques

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation sur demande. Les ordres de vente doivent être accompagnés des attestations de propriété correspondants, détenus par le cédant.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 5 de chaque mois à 11 h 00 ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est un jour férié.

Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site Internet suivant : <https://atland-voisin.com/>.

Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti prorata temporis chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

Règlement et frais

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

La Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % pour une TVA à 20 %), du prix net vendeur.

Le versement des fonds revenant au cédant intervient dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

CHAPITRE III – FRAIS

1 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société ATLAND VOISIN prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération visée à l'article 20 « REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION » des statuts soit :

- **Une commission de souscription : 10 % HT** (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement
- **Une commission de gestion : 10 % HT maximum** (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique). Cette commission a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour son activité de gestion de la SCPI et couvre notamment les frais, supportés par la Société de Gestion, relatifs à la gestion locative du patrimoine, la distribution des revenus, et la gestion, comptabilité, tenue du fichier des associés, bureau et personnel.

Cette commission ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

- le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens,
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles,
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation,
- les frais et honoraires du dépositaire,
- les frais engendrés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition

- de tous les documents,
 - les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire,
 - les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat,
 - les assurances,
 - les impôts, droits et taxes divers,
 - le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble,
 - les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants,
 - toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société,
- **Une Commission de cession** : En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession :
- si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % pour une TVA à 20 %), du prix net vendeur.
 - si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 100 Euros HT (à majorer de la TVA au taux, soit 120 € pour une TVA à 20 %) par cessionnaire.
 - en cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 Euros HT (à majorer de la TVA au taux, soit 120 € pour une TVA à 20 %) par bénéficiaire.
- **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** sera prélevée par la Société de Gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250.000 € HT de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état). Elle sera égale à 2,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

2 – AUTRES REMUNERATION ACCORDEES A LA SOCIETE DE GESTION

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 – REGIME DES ASSEMBLEES

A. CONVOCATION DES ASSOCIES

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales et Obligatoires (ci-après « BALO ») et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société de gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés ou votant par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

A défaut d'atteindre les quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée Générale. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

B. INFORMATION DES ASSOCIES – PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES

Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé recevra, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure regroupant les documents et renseignements prévus par le décret, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, le compte de résultat, le bilan et l'annexe.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux Statuts obligent tous les associés.

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

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 Euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent 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 résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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

C. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

D. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le COMOFI et ses textes d'application.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois (3) jours avant le jour de l'Assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance retourné à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

2 – REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'assemblée générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 232-11 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

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

La Société de Gestion est également autorisée à :

- procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de la délivrance par le Commissaire aux comptes de la Société, et pour chaque distribution, d'une attestation certifiant le caractère distribuable des sommes à verser ;
- procéder, au nom et pour le compte des associés concernés au paiement des impôts, prélèvements, et taxes dus à l'occasion des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société au cours d'un exercice.

En cas de cession d'actifs (immeubles ou parts de sociétés civiles notamment) par la Société, entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé de la façon suivante :

- Si le compte de report à nouveau (ou, à défaut, le compte de plus-values) inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part en pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; néanmoins, cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte ;
 - Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé concerné à l'égard de la Société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe précédent ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.
- Prélever sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les distributions s'effectueront au prorata du nombre de parts possédées par chaque associé, et en tenant compte de la date d'entrée en jouissances des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est précisé au § « Répartition des revenus ».

Gros entretien :

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Une provision pour gros entretien, conforme au nouveau règlement relatif aux règles comptables appliquées aux SCPI publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016 (Règlement de l'ANC n°2016-03 du 15 avril 2016) est constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est évaluée sur la base d'un plan quinquennal de travaux actif par actif et réajustée annuellement.

3 – CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur le rapport du Commissaire aux Comptes être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

4 – REGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts (« CGI ») imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la rédaction de la présente note d'information (30 juin 2022). Toute modification du régime actuel (abattement ou taux du prélèvement libératoire ou des prélèvements sociaux notamment) sera notifiée aux associés par le biais du bulletin périodique d'information.

L'imposition du résultat des SCPI dépend de la nature du revenu (loyers, produits financiers, plus-values) et de la qualité de l'associé.

Pour les associés soumis au :

A. REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

Concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés, voire les entreprises placées de plein droit sous un régime de bénéfice réel (entreprises industrielles,

commerciales, artisanales ou agricoles) sous réserve que les conditions de prise en compte dans le résultat professionnel, fixées à l'article 155, II du CGI pour les exercices ouverts depuis le 1er janvier 2012, soient bien réunies.

Dans ce cas, la partie des résultats sociaux qui revient à l'associé (loyers, produits financiers et plus-values) est déterminée et imposée en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé (bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles - cf. notamment articles 38 et 39 du CGI).

B. REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU

Concerne notamment : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés) relevant de l'article 8 du CGI.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et les dépenses payées par la Société (avant dotations aux comptes d'amortissements et de provisions).

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

1 – Revenus fonciers

Les associés résidents de France :

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gérance, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation...

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, éventuellement intérêt d'emprunt, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel que EPARGNE PIERRE, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700 Euros (cette imputation n'est toutefois définitivement acquise que lorsque l'associé conserve ses parts pendant trois ans et que la société maintient l'affectation de l'immeuble à la location pendant la même durée). Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques sont soumis de plein droit au régime fiscal du « micro foncier » (abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) lorsque :

- ils sont par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue et ne bénéficiant pas d'un régime fiscal spécifique,
- le total de leurs revenus fonciers bruts annuels ne dépasse pas 15 000 Euros.

Ces associés peuvent cependant opter pour le régime d'imposition de droit commun. Cette option est globale et irrévocable pour une période de trois ans.

Concernant les revenus fonciers de source étrangère, le droit de les imposer est accordé à l'Etat de situation de l'immeuble en vertu des conventions fiscales bilatérales signées par la France.

Ces conventions prévoient corrélativement que ces revenus sont :

- soit exclus de l'assiette de l'impôt français, mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition en France,
- soit compris dans l'assiette taxable en France mais, dans ce cas, un crédit d'impôt égal à l'impôt français sur ces revenus est accordé afin d'éviter une double imposition desdits revenus.

Les associés non-résidents de France :

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus fonciers sont imposables en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un taux minimum de 20 %. Ce taux minimum ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur au taux de 20 %.

Ces revenus sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %. Toutefois, les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français, échappent à la CSG (9,2%) et à la CRDS (0,5%) et ne sont redevables que du prélèvement de solidarité (7,5%).

2 – Revenus financiers

Les associés résidents de France :

L'essentiel des revenus de EPARGNE PIERRE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu (soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux). Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu, au moment de leur versement au prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

Toutefois, les contribuables peuvent exceptionnellement demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire, dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : www.atland-voisin.com/espace-documentation ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.atland-voisin.com/contact.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt qui serait, le cas échéant, retenu à la source à l'étranger est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Enfin, les revenus financiers, qu'ils soient de source française ou étrangère, sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (cf. « 4 – Prélèvements sociaux »).

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

Les prélèvements sociaux ne s'appliquent pas à ces revenus lorsqu'ils reviennent à des non-résidents.

3 – Plus-values

Ce régime s'applique aux associés résidents et non-résidents de France (pour ces derniers un prélèvement spécifique est prévu à l'article 244 bis A du Code Général des Impôts).

Les plus-values immobilières, qui ne peuvent pas bénéficier du prélèvement forfaitaire unique, sont soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % et à des prélèvements sociaux de 17,2 %.

Depuis le 1er février 2012, la plus-value brute (prix de cession – prix d'acquisition) est diminuée d'un abattement progressif tenant compte de la durée de détention.

Pour déterminer le montant de la plus-value soumise au prélèvement forfaitaire de 19 % :

- aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 6 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6e à la 21e année
- un abattement de 4 % est appliqué à la 22ème année de détention

Pour déterminer le montant de la plus-value soumise aux prélèvements sociaux de 17,2 % :

- aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 1,65 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6e à la 21e année
- un abattement de 1,60 % est appliqué à la 22e année de détention
- un abattement de 9 % est appliqué pour chaque année de détention de la 23e à la 30e année

Ainsi l'exonération totale intervient après 22 ans de détention pour le prélèvement de 19 % et après 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La troisième loi de finances rectificative pour 2012 a institué une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 Euros.

Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au-dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote.

Cette taxe spécifique est calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10

de 110 001 à 150 000 €	3 %
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 à 200 000 €	4 %
de 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
+ de 260 000 €	6 %
	PV = montant de la plus-value imposable après abattement

Ce régime s'applique :

- Lorsque la Société vend un immeuble : l'éventuel impôt sur la plus-value est prélevé par le notaire au moment de l'acte puis recouvré auprès des associés qui en sont les débiteurs.

Remarque : pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote-part de revenus imposables annuels.

- Lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession.

Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (taux actuellement en vigueur de 5 %)
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant.

La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

4 – Prélèvements sociaux forfaitaires

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 17,20 % se décomposant, depuis la loi de financement de la sécurité sociale pour 2019, en :

- 9,20 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée),
- 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale),
- 7,5 % de prélèvement de solidarité.

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers : ils ne sont pas prélevés par la Société de Gestion, mais inclus dans l'impôt sur les revenus déclarés par chacun,
- sur les revenus financiers : ils sont retenus à la source par la Société de Gestion (cf. ci-dessus § 2 – Revenus financiers) pour les associés résidents de France,
- sur les plus-values dans les conditions décrites ci-dessus.

5 - Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (ci-après « CEHR »)

Sont assujettis à la CEHR les contribuables (résidents ou non-résidents fiscaux français) passibles de l'impôt sur le revenu dont le revenu fiscal de référence excède :

- 250.000 euros, s'il s'agit de contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500.000 euros, s'il s'agit de contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune.

Le barème progressif applicable est le suivant :

Fraction du revenu fiscal de référence	Célibataire, veuf, séparé, divorcé	Marié, pacsé, avec imposition commune
< 250 000 Euros	na	na
Entre 250 001 et 500 000 Euros	3%	
Entre 500 001 et 1M Euros	4%	3%
> 1M Euros		4%

Les revenus exonérés d'impôt en France en application d'une convention fiscale sont exonérés de CEHR, mais peuvent néanmoins être pris en compte dans le revenu fiscal de référence pour la détermination du taux de CEHR applicable aux autres revenus qui y sont soumis.

Un mécanisme spécifique permet d'atténuer l'imposition des contribuables qui franchissent le seuil d'imposition en raison de la perception d'un revenu exceptionnel.

6 - Impôt sur la fortune immobilière

A compter du 1er janvier 2018, si l'impôt sur la fortune immobilière (ci-après « IFI ») remplace l'Impôts sur la Fortune, la définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1.300.000 euros) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'IFI, définie comme l'ensemble des immeubles détenus directement par les redevables mais également des immeubles détenus indirectement via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité des entités en question.

L'article 965 du CGI prévoit qu'entre dans l'assiette de l'IFI « la valeur nette au 1er janvier des parts ou actions de sociétés ou organismes (...) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers ».

La Loi précise ensuite que « pour déterminer la fraction (ci-dessus) il est appliqué à la valeur des parts ou actions (...) un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens, et d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organismes ».

Pour les SCPI à capital variable, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, à partir de la valeur de retrait.

Pour les SCPI à capital fixe, la dernière valeur de marché est retenue s'il y a eu des transactions pertinentes. A défaut, la valeur de réalisation est retenue. Lors de la 1ère année, le prix de souscription diminué des commissions de souscription est retenu.

Comme indiqué ci-dessus, le coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des biens et la valeur des parts est appliqué sur la valeur de retrait pour les SCPI à capital variable et à la dernière valeur de marché de l'année pour les SCPI à capital fixe.

La Société de Gestion communique chaque année aux associés dans les relevés individuels qui leur sont adressés, la valeur vénale de la part au 1er janvier de l'année, ainsi que la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers (« coefficient immobilier »).

5 – MODALITES D'INFORMATION

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin périodique d'information et le rapport annuel.

Les associés ayant autorisé la télécommunication électronique des documents conformément à l'article 30 des statuts recevront les documents d'informations par courriel.

Ces documents sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion

Bulletin périodique d'information

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire)
- les acomptes distribués
- l'évolution du patrimoine immobilier
- les mouvements de locataires

Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale annuelle.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes
- l'évolution et l'évaluation du patrimoine immobilier - le compte de résultat
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice
- le marché des parts
- les ratios et chiffres significatifs

6 – 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 ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du COMOFI.

Dérogeant à l'article 1863 du Code civil, les statuts d'EPARGNE PIERRE limitent la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital ce qui permet le démarchage des parts de la SCPI, conformément aux dispositions de l'article L. 341-10 du COMOFI.

Conformément à l'article 422-196 du RGAMF, la publicité doit comporter :

- la dénomination sociale de la SCPI
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF (la date, le numéro de visa)
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-51 du COMOFI ou mise à disposition sur un site internet.

¹ Instrument permettant de stocker des informations d'une manière permettant de s'y reporter aisément pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées et qui permet la reproduction à l'identique des informations stockées.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION – DIRECTION – CONTROLE – INFORMATION

1 - LA SCPI

Dénomination sociale	EPARGNE PIERRE
Siège social	15 Place Grangier – 21000 DIJON
Nationalité	Française
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 2141, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du COMOFI les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, les dispositions du RGAMF, par tous textes subséquents et par les présents statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts de la SCPI sont déposés au Greffe du Tribunal de commerce de Dijon et au siège social de la SCPI
N° de RCS	794 246 975 RCS Dijon
Objet social	La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé en France. Dans les mêmes conditions, la SCPI a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. La SCPI est gérée selon une approche d'investissement socialement responsable (ISR) en prenant en considération les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance ainsi que de développement durable de son activité.
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	L'année sociale commence le 1 ^{er} janvier et finit le 31 décembre
Capital social initial	800.000 euros
Capital maximum statutaire	3.000.000.000 euros
Capital social effectif	406.596.160 euros

2 - ADMINISTRATION DE LA SCPI

La gestion de la SCPI est assurée statutairement par ATLAND VOISIN, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. La Société de Gestion doit gérer la SCPI en conformité avec la réglementation applicable.

Dénomination	ATLAND VOISIN
Siège social	15, Place Grangier – 21000 Dijon
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par Actions Simplifiée
N° de RCS	310 057 625 RCS Dijon
Objet social	Prestation de services immobiliers
Capital social	349.400 euros
Répartition du capital	ATLAND : 100 %
Directoire	Président : Monsieur Martin JACQUESSON Membre : Monsieur Laurent AFCHAIN
Conseil de surveillance	Président : FINEXIA Autres membres : ATLAND et Madame Geneviève VAUDELIN MARTIN
Agrément délivré par l'AMF	GP-14000026 à effet du 22/07/2014

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle.

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de gestion et de contrôler ses actes. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Chaque année, il présente à l'Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et sont rééligibles.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres.

La composition du Conseil de Surveillance, après l'Assemblée Générale ordinaire du 25 juin 2025, est la suivante :

Président :

- Monsieur Michel CATTIN

Vice-Président :

- Monsieur Philippe BROCARD

Membres :

- La Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté, représentée par Monsieur Julien OLLAGNIER
- La SAS EMMA, représentée par Monsieur Primo BEACCO, son gérant
- Monsieur Thierry BLANCHIN
- Monsieur François COMPAIN
- Madame Claudia D'HALLUIN
- Marie-Christine DELAFONTAINE
- Monsieur François POLLAUD

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société AGM AUDIT LEGAL (326 465 689 RCS Chalon-sur-Saône), dont le siège social est situé au 3, avenue de Chalon, Bâtiment B, 71380 Saint-Marcel, a été renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2025 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

5 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La société GALTIER VALUATION (501 462 998 RCS Nanterre), dont le siège social est situé au 92 Bis, rue Edouard Vaillant, 92300 Levallois-Perret, a été nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2024 en qualité d'expert externe en évaluation immobilière, pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

6 – DEPOSITAIRE

Nomination du dépositaire :

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance. Le dépositaire nommé est CACEIS BANK France – 1/3 Place Valhubert – 75013 PARIS.

Mission du dépositaire :

Conformément au RGAMF, le dépositaire veille :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées, - et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- assure le contrôle de la tenue de registre des associés ;

- assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation.
- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI;
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

7 - INFORMATION

M. Martin JACQUESSON se tient à la disposition de toute personne, associée ou non, souhaitant des informations complémentaires, au siège de la société, 15 place Grangier à DIJON (tél. : 03.80.59.90.91).

CHAPITRE VI- DONNEES PERSONNELLES

La société ATLAND VOISIN accorde une grande importance à la protection de la vie privée et veille à assurer la protection de vos données personnelles. La société ATLAND VOISIN, dûment agréée en France en tant que société de gestion de portefeuille, est le responsable du traitement des données à caractère personnel et par conséquent est soumise aux règles applicables en matière de protection des données personnelles et en particulier, le règlement général européen sur la protection des données personnelles n°2016/679 du 27 avril 2016 et toutes les règles de droit national prises en application de celui-ci, et notamment la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, telle que modifiée par la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles.

Les présentes mentions légales reflètent et décrivent de manière claire et simple notre politique en la matière et vous informent sur les conditions dans lesquelles la société ATLAND VOISIN, en sa qualité de responsable de traitement, collecte et utilise vos données personnelles conformément aux principes de protection des données et les moyens dont vous disposez pour contrôler cette utilisation et exercer vos droits.

1 - CATEGORIE DE DONNEES PERSONNELLES COLLECTEES, FINALITES ET DESTINATAIRES

Nous collectons les données suivantes :

- Les données relatives à votre identification :
 - Etat civil : noms, prénoms, sexe, civilité, données relatives aux pièces d'identité (pièces d'identité, livret de famille, carte de séjour, passeport, etc.), date de décès, date et lieu de naissance.
 - Coordonnées : adresses postales, numéros de téléphone (fixe et mobile), adresses électroniques, numéro client, etc.
 - Nationalité et résidence fiscale.
- Les données relatives à votre situation familiale, économique, patrimoniale et financière :
 - La situation économique et financière concerne vos données d'imposition, vos références bancaires (RIB, IBAN, BIC) ;
 - La situation patrimoniale concerne les biens de votre patrimoine (notamment les biens immobiliers) ;
 - La situation familiale concerne votre situation matrimoniale (mariage, PACS, vie maritale, etc.), la composition de votre foyer, le nombre de personnes composant le foyer, le nombre et l'âge du ou des enfant(s)...
- Les données relatives à la situation professionnelle :
 - Il s'agit notamment des données relatives à la situation professionnelle des personnes parties ou intéressées au contrat (souscripteurs, assurés, adhérents, etc.) et lorsqu'elles sont nécessaires à son application.
- Les données liées à la passation, l'application et la gestion du contrat :
 - Il s'agit des données liées au contrat : numéro d'identification du client, du contrat, du dossier, le mode de paiement, les dividendes, l'autorisation de prélèvement, les données relatives aux moyens de paiement ou relatives aux transactions telles que le numéro de la transaction, le détail de l'opération relative au produit ou service souscrit, les impayés, le recouvrement, ...

Les cookies : les services mis à disposition par ATLAND VOISIN, tels que notre site Internet public, votre espace en ligne, l'espace dédié aux Assemblées Générales, ou les envois de communications digitalisées, peuvent nécessiter l'utilisation de traceurs (cookies) pour fonctionner ou pour améliorer la qualité de nos services.

Les données à caractère personnel que nous pourrions être amenés à collecter dans le cadre de notre activité ont pour tout ou partie les finalités suivantes :

- Procéder à l'enregistrement de votre souscription : nous traitons vos données personnelles dans le but de procéder à l'enregistrement de votre souscription et pour être en mesure de vous verser les dividendes correspondants à votre investissement ;
- Répondre aux exigences imposées par la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et plus généralement les obligations imputables à ATLAND VOISIN au titre de son activité de société de gestion. Par ailleurs, nous avons mis en place des procédures pour évaluer l'efficacité de ces mesures ;
- La gestion et le traitement de tous conflits d'intérêts pouvant porter atteintes aux intérêts de nos clients.

Nous pouvons être amenés à communiquer vos données à caractère personnel aux différentes catégories de destinataires suivantes :

- Les membres habilités du personnel de la société ATLAND VOISIN, chargés de la passation, la gestion et l'exécution des contrats ;
- Les délégataires de gestion, les partenaires, les sous-traitants, les prestataires informatiques ;
- Les banques dépositaires et autres banques impliquées dans le processus de gestion ;
- Les personnes intervenant au contrat tels que les avocats, experts, auxiliaires de justice et officiers ministériels, curateurs, tuteurs, enquêteurs, conseils et le personnel habilité ;
- S'il y a lieu les juridictions concernées, les arbitres, les médiateurs ;
- Les ministères concernés, autorités de tutelle et de contrôle et tous organismes publics habilités à les recevoir ;
- Les services chargés du contrôle tels que les commissaires aux comptes et les auditeurs ainsi que les services chargés du contrôle interne ;
- Les conseillers en gestion de patrimoine vous ayant accompagné lors de la réalisation d'une souscription ou de son suivi.

Vos données personnelles ne sont pas transférées vers des pays situés en dehors de l'Union Européenne, où les lois sur la protection des données n'offrent pas un niveau de protection similaire, notamment en ce qui concerne le traitement, l'hébergement ou l'octroi d'un accès à distance aux données personnelles.

2 - DUREE DE CONSERVATION DES DONNEES COLLECTEES

Nous avons établi une politique de conservation des données pour veiller à ce que vos données à caractère personnel ne soient conservées que pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées.

Pour déterminer ces durées, nous prenons en compte les différentes finalités pour lesquelles sont collectées ces données, les personnes concernées par la collecte, le respect d'obligations légales, réglementaires ou reconnues par la profession auxquelles nous sommes tenus. Celles-ci n'excèdent pas ce qui est strictement nécessaire à la bonne exécution du traitement (en ceci compris les obligations de conservation qui survivent à l'extinction de la relation commerciale).

3 - VOS DROITS

Conformément à la réglementation en vigueur, vous bénéficiez des droits suivants :

- l'accès à et/ou l'envoi d'une copie de certaines données que nous détenons sur vous ;
- d'empêcher le traitement de vos données à des fins de marketing direct (y compris tout traitement de marketing direct basé sur le profilage) ;
- de mettre à jour des données obsolètes ou incorrectes ;
- de supprimer certaines données que nous détenons sur vous ;

- de limiter la façon dont nous traitons et divulguons certaines de vos données ;
- de transférer vos données vers un prestataire de services tiers ;
- de définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données après votre décès.

Nous étudierons toutes les demandes et vous communiquerons notre réponse dans les meilleurs délais. Nous pouvons vous demander de nous fournir un justificatif d'identité pour confirmer votre identité avant de répondre à votre demande.

Veillez noter, toutefois, que certaines données peuvent être exclues de ces demandes dans certaines circonstances, notamment si nous devons continuer à traiter vos données pour servir nos intérêts légitimes ou respecter une obligation légale.

Vous pouvez exercer les droits décrits ci-dessus en écrivant à : dpo@atland-voisin.com ou vous pouvez nous écrire à l'adresse postale suivante : ATLAND VOISIN - Service traitement des données personnelles- 15, place Grangier – 21000 DIJON.

En cas de désaccord concernant l'utilisation que nous faisons de vos données personnelles, nous vous invitons à contacter nos services afin d'exposer vos demandes ou réclamations.

Conformément aux dispositions de l'article L. 561-45 du COMOFI, le droit d'accès aux traitements mis en œuvre aux seules fins de l'application des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme s'exerce auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (ci-après « CNIL ») via une procédure de droit d'accès indirect en écrivant à l'adresse rappelée ci-dessous. Les traitements mis en œuvre afin d'identifier les personnes faisant l'objet d'une mesure de gel des avoirs ou d'une sanction financière restent soumis à la procédure de droit d'accès direct auprès du responsable de traitement.

En tout état de cause, il vous est possible de saisir directement la CNIL à l'adresse suivante : 3, Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS CEDEX 07, Tél : 01 53 73 22 22 ou à l'adresse www.cnil.fr/fr/plaintes ou www.cnil.fr.

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 13-24 en date du 14 août 2013.

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.