

# **IMMO** / **PLACEMENT**

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital fixe

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

**NOTE  
D'INFORMATION**

**IMMO PLACEMENT**  
**Société Civile de Placement Immobilier**  
**Au capital de 107 674 150 euros**  
**Siège social : 15 place Grangier – 21000 Dijon**  
**320 182 991 RCS Dijon**  
**Visa AMF n°24-07**

## **NOTE D'INFORMATION**

*Mise à la disposition du public  
à l'occasion de l'offre publique  
ou de la cession de parts sociales*

*Mise à jour : 25 juin 2024*

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
1. CAPITAL SOCIAL	3
2. HISTORIQUE	3
3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE	4
4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES	5
5. FACTEURS DE RISQUES	5
6. EVALUATION DE LA SCPI	6
7. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIETE A DES FINS D'INVESTISSEMENT	7
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	<b>8</b>
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	8
2. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	8
3. PARTS SOCIALES	8
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	8
5. MINIMUM DE SOUSCRIPTION	9
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET VERSEMENT	9
7. JOUISSANCE DES PARTS	9
8. CLASSIFICATION DES SOUSCRIPTEURS DE PARTS DE SCPI	9
9. MARCHÉ DES PARTS	10
<b>CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE</b>	<b>10</b>
1. CESSIION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER	10
2. CESSIION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION	12
3. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS	13
<b>CHAPITRE III - FRAIS</b>	<b>13</b>
1. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION	13
2. AUTRES REMUNERATION ACCORDEES A LA SOCIETE DE GESTION	14
<b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	<b>14</b>
1. REGIME DES ASSEMBLEES	14
2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	16
3. CONVENTIONS PARTICULIERES	16
4. REGIME FISCAL	17
5. MODALITES D'INFORMATION	22
6. DEMARCHAGE ET PUBLICITE	23
<b>CHAPITRE V - ADMINISTRATION- CONTROLE – INFORMATION – ACTEURS</b>	<b>23</b>
1. LA SOCIETE	23
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
3. AUTRES ACTEURS	25
A. SOCIETE DE GESTION NOMMEE	25
B. DEPOSITAIRE	25
C. COMMISSAIRES AUX COMPTES	25
D. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION	25
4. INFORMATION	26
<b>VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS</b>	

## INTRODUCTION

### 1. CAPITAL SOCIAL

---

IMMO PLACEMENT est une société dite « à capital fixe ». Ses statuts ont été mis à jour et approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 octobre 2023.

La 72<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte le 4 juillet 2022 a été clôturée le 1<sup>er</sup> mars 2023.

Consécutivement à cette augmentation de capital et à la fusion-absorption de la SCPI FONCIERE REMUSAT, le capital social a été porté à 107 674 150 € par la création de 81 899 parts d'une valeur nominale de 305 € portant le nombre total de parts à 353 030.

Par ailleurs, aux termes de l'article 7 de ses statuts, le capital pourra être porté en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en numéraire, à 150 millions d'euros, sans qu'il y ait obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. A cet effet, tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour, après avis du Conseil de Surveillance, procéder aux augmentations de capital et en fixer les conditions.

### 2. HISTORIQUE

---

IMMO PLACEMENT, Société Civile de Placement Immobilier, a été créée en juin 1968 à l'initiative du Cabinet VOISIN entre ses clients habituels en placement immobilier : 52 personnes ont ainsi apporté ensemble un capital d'origine de 83 846,96 € (550 000 F). Le Cabinet VOISIN, ses dirigeants et employés détenant 18 % du capital.

Le capital et le nombre d'associés ont ensuite progressé sans interruption essentiellement à partir de ce noyau initial, témoignant des étroites relations existant entre les associés et la Société de Gestion, et qui caractérisent une société à caractère local. Le développement d'IMMO PLACEMENT a ensuite élargi la collecte des capitaux à l'ensemble du territoire.

Conformément à l'ordonnance du 13 octobre 2005 prise en application de l'article 50 de la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernité de l'économie, les associés d'IMMO PLACEMENT lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mai 2011 ont refusé la transformation de la SCPI en OPCI.

Les associés des SCPI DAUPHI PIERRE, EIRAM et IMMO PLACEMENT, lors de leurs assemblées générales extraordinaires tenues en date du 9 octobre 2014 (SCPI DAUPHI PIERRE), du 14 octobre 2014 (SCPI EIRAM) et du 24 octobre 2014 (SCPI IMMO PLACEMENT), ont décidé de fusionner par voie d'absorption les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM par la SCPI IMMO PLACEMENT avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Cette opération a permis l'apport d'un patrimoine de 62,75 millions d'euros. Le patrimoine de la SCPI IMMO PLACEMENT passant ainsi de 81,43 millions d'euros à 144,18 millions d'euros.

Corrélativement le capital social a été augmenté de 27 303 600 € par la création de 89 250 nouvelles parts afin de rémunérer les anciens associés des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM en échange des apports effectués dans le cadre de la fusion-absorption de ces dernières par la SCPI IMMO PLACEMENT.

Les associés des SCPI IMMAUVERGNE et IMMO PLACEMENT, lors de leurs assemblées générales extraordinaires en date du 10 octobre 2017 (SCPI IMMAUVERGNE) et du 19 octobre 2017 (SCPI IMMO PLACEMENT), ont décidé de fusionner par voie d'absorption la SCPI IMMAUVERGNE par la SCPI IMMO PLACEMENT avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Cette opération a permis l'apport d'un patrimoine de 22,88 millions d'euros. Le patrimoine de la SCPI IMMO PLACEMENT s'élevant alors à 167,06 millions d'euros.

Corrélativement, le capital social a été augmenté de 8 364 320 € par la création de 27 424 nouvelles parts afin de rémunérer les anciens associés de la SCPI IMMAUVERGNE en échange des apports effectués dans le cadre de la fusion-absorption de cette dernière par la SCPI IMMO PLACEMENT.

L'objectif de ces fusions était de permettre de faire bénéficier à l'ensemble des associés :

- d'une politique d'acquisition portant sur des immeubles de plus grande taille et répondant mieux à la demande locative,
- d'une politique d'arbitrage plus fluide compte tenu d'un patrimoine élargi qui facilitera la cession des actifs au regard de la limitation visée à l'article R.214-157 du Code monétaire et financier (ci-après « COMOFI ») soit une limitation des ventes à 15% de la valeur vénale des immeubles sur un exercice, d'une mutualisation plus large des risques locatifs, l'effet de taille permettant d'augmenter le nombre de locataires et d'atténuer l'incidence de la défaillance ou du départ d'un locataire,
- d'une augmentation de la liquidité des parts grâce à une plus grande taille et à un plus grand nombre de parts.

Lors des assemblées générales extraordinaires des SCPI FONCIERE REMUSAT et IMMO PLACEMENT, en date respectivement des 17 octobre 2023 et 31 octobre 2023, les associés desdites SCPI ont approuvé la fusion par absorption de la SCPI FONCIERE REMUSAT par la SCPI IMMO PLACEMENT avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Au terme de cette opération, le patrimoine de la SCPI FONCIERE REMUSAT, qui s'élevait à 57 881 000 euros a été apporté à la SCPI IMMO PLACEMENT, dont le patrimoine est ainsi porté à 338 780 306 euros.

Corrélativement le capital de la SCPI IMMO PLACEMENT a été augmenté d'un montant de 18 211 550 euros par la création de 59 710 nouvelles parts, afin de rémunérer les anciens associés de la SCPI FONCIERE REMUSAT, en échange des apports effectués dans le cadre de la fusion-absorption de cette dernière par la SCPI IMMO PLACEMENT.

L'objectif de cette fusion était de permettre :

- une meilleure mutualisation des risques locatifs et des risques liés à la valorisation des actifs immobiliers. En effet, en réunissant les patrimoines et les revenus locatifs des deux SCPI, la nouvelle entité pourra plus facilement faire face à une difficulté affectant un ou plusieurs actifs ;
- une meilleure liquidité : le marché secondaire lié à la nouvelle entité fusionnée devant offrir de plus gros volumes d'échanges que ceux des deux entités avant fusion.

IMMO PLACEMENT est une société civile de placement immobilier à capital fixe régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du COMOFI, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « RGAMF ») et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

La SCPI est gérée par la société ATLAND VOISIN (anciennement dénommée VOISIN) au capital de 349 400 €, qui a développé depuis 1968 une activité de gestion de société de placement immobilier. Suite à l'entrée en vigueur de la Directive AIFM, ATLAND VOISIN a été agréée en qualité de Société de Gestion de Portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF ») sous le n° GP-14000026 en date du 22 juillet 2014.

La gestion d'IMMO PLACEMENT (associés, investissements, locations, comptabilité...) est intégrée dans les services de ATLAND VOISIN, afin de bénéficier pleinement de son expérience et de ses moyens.

### **3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE**

---

IMMO PLACEMENT est une SCPI dont l'objet est de constituer un patrimoine immobilier d'entreprise locatif composé majoritairement de bureaux, commerces et locaux d'activité situés sur l'ensemble du territoire français, conformément à la résolution visant à ouvrir le périmètre géographique d'investissement de la SCPI, adoptée par les associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2011. Toute acquisition de locaux à usage d'habitation est exclue.

Les immeubles doivent répondre à des critères de qualité quant à leur situation et leur construction, de banalisation afin de faciliter leur relocation, de coût et de rentabilité les situant dans un marché ouvert.

L'évolution et la composition du patrimoine est disponible dans le Bulletin périodique d'information.

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.

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

Les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité n'ont jusqu'alors pas non plus été intégrées à la politique d'investissement dans la mesure où le fonds a été mis en place avant l'entrée en vigueur de cette réglementation et en particulier avant la généralisation de la prise en compte de la démarche ESG.

#### **4. 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 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.

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

#### **5. 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,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- 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 IMMO PLACEMENT (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 ses capacités de remboursement. 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.

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 le risque de durabilité est intégré dans ses décisions d'investissement et les résultats, en termes qualitatifs et quantitatifs, de l'évaluation des incidences probables de ce risque sur le rendement du produit ou à défaut une explication claire et concise de la raison pour laquelle elle estime que le risque de durabilité n'est pas pertinent.

La SCPI appréhende le risque 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. La SCPI s'est engagée dans une démarche d'analyse de l'ensemble de son patrimoine immobilier avec pour objectif d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physique (via l'outil Bat-Adapt ou équivalent) et n'est pas encore en mesure de préciser les modalités de la prise en compte de ces risques dans le processus d'investissement de la SCPI IMMO PLACEMENT. Néanmoins, une réflexion quant aux modalités de gestion des risques identifiés est en cours.
  - **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.
  
- **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 ;
  - Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP.

La SCPI intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et s'engage dans une démarche d'amélioration continue au-delà de la réglementation.

A ce jour, les investissements immobiliers de la SCPI ne prennent pas en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement mais une réflexion en ce sens est entamée, notamment quant au risque physique climatique.

## 6. EVALUATION DE LA SCPI

---

L'article 422-234 du RGAMF impose à la Société de Gestion une expertise immobilière dans le respect des méthodes appropriées au SCPI et réalisée par un expert indépendant.

Ainsi, la valeur du patrimoine de la SCPI est calculée par un expert externe en évaluation qui se base sur plusieurs méthodes d'expertise immobilière.

Les principales méthodes d'expertise immobilière sont :

- La méthode par comparaison : qui consiste à estimer la valeur d'un bien par l'analyse du prix obtenu lors de la vente ou de la location récente de biens similaires ;
- La méthode par capitalisation du revenu. Le rendement locatif constaté sur le marché est utilisé comme taux de capitalisation du loyer ;
- La méthode des Cash flows : repose sur les fruits attendus de l'exploitation d'un immeuble.

L'expert externe en évaluation doit utiliser au moins deux méthodes d'expertise.

Sur le fondement, d'une part, des valeurs d'expertise ou valeurs vénales des immeubles établies par l'expert externe en évaluation de la SCPI et, d'autre part, de la valeur des instruments financiers constituant la trésorerie courante de la SCPI, la Société de Gestion détermine la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

La Société de Gestion veille à ce que des procédures adaptées et cohérentes soient établies afin que l'évaluation appropriée et indépendante des actifs de la SCPI puisse être effectuée.

Les procédures d'évaluation utilisées garantissent que les actifs sont évalués et que la valeur nette d'inventaire par part est calculée au moins une fois par an.

Pour les SCPI, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans, actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

Les valeurs ainsi obtenues sont mentionnées dans un état annexe au rapport de gestion, inclus dans le rapport annuel.

Les valeurs de la SCPI font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en assemblée générale ordinaire.

## **7. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIETE A DES FINS D'INVESTISSEMENT**

---

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R. 214-155 à R. 214-156 du COMOFI.

Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par ATLAND VOISIN, en sa qualité de représentant légal et de Société de Gestion de la SCPI.

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Les investissements décrits ci-dessus sont soumis au droit français ou au droit du pays où ils se trouvent et tout litige y afférents, sera de la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.



### 1. 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 document de mise en conformité règlement Disclosure,
- le bulletin de souscription en double exemplaires, dont l'un reste en possession du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

### 2. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'émission en cours et en particulier :

- son montant,
- les dates d'ouverture et de clôture de la souscription,
- le prix de souscription des parts nouvelles,
- leur date d'entrée en jouissance,
- les conditions de libération du montant de la souscription.

Toute souscription dont le montant n'aura pas été libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital dans les conditions exigées, sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt et sans frais à l'apporteur.

### 3. PARTS SOCIALES

#### A. VALEUR NOMINALE :

Le nominal des parts est de 305 euros.

#### B. 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.

### 4. 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** : calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
- **la valeur de reconstitution** : 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.

Les valeurs de la SCPI font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en assemblée générale ordinaire annuelle.

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.

Ainsi lors d'une augmentation de capital, le prix de souscription est égal à la valeur nominale de la part auquel s'ajoute la prime d'émission.

La prime d'émission est destinée à :

- amortir les frais engagés pour la prospection des capitaux et la recherche des immeubles (voir chapitre III rémunération de la Société de Gestion), ainsi que ceux relatifs à l'acquisition des immeubles ;
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription d'un montant de 9 % HT, soit 10,80 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix de souscription, est prélevée sur la prime d'émission.

La valeur de reconstitution au 31 décembre est publiée dans le Bulletin périodique d'information.

#### 5. MINIMUM DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion peut décider, à l'occasion d'une augmentation de capital par souscription de part en numéraire :

- de fixer un nombre minimum de parts sociales à souscrire pour tout souscripteur non encore associé,
- d'instaurer une faculté de souscription prioritaire au profit des anciens associés.

#### 6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus par la Société de Gestion :

<b>ATLAND VOISIN</b> Service Relation Clients 15 Place Grangier 21000 DIJON
--

Le règlement s'effectue au moment de la souscription et correspond à l'intégralité de l'engagement d'apport, y compris le paiement de la prime d'émission. Les souscriptions payées comptant ne sont validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne sont validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds sous réserve que le règlement intervienne avant la date de clôture. Les parts qui ne sont pas intégralement payées à la date de clôture ne sont pas validées et peuvent être remplacées par des souscriptions payées au comptant.

#### 7. JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice :

- En cas de parts payées comptant : Le premier jour du 6<sup>ème</sup> mois qui suit la réception des fonds.
- Entrée en jouissance des parts financées à crédit : Le premier jour du 6<sup>ème</sup> mois qui suit la réception des fonds.

#### 8. 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 IMMO PLACEMENT 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.

#### 9. MARCHE DES PARTS

Conformément à l'article L. 214-96 du COMOFI, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du COMOFI depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Pendant la période d'augmentation de capital, la Société de Gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le chapitre II – MODALITES DE SORTIE.

#### 10. GARANTIE DU TRAITEMENT EQUITABLE DES ASSOCIES

Aucun associé ne bénéficie d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures qu'elle a établie dans le cadre de son agrément.

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

### 1. CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

#### Registre des ordres :

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat) sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI. 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. Ils 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 douze 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 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 communiquées 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 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 par son site internet (<https://atland-voisin.com>), au moins six 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 échangé 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 SCPI 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 15 du mois à 12 h 00 ou le dernier jour ouvrable précédent.

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>

#### Règlement et frais :

En cas d'achat, le règlement des parts acquises est effectué par prélèvement sur la couverture du montant de la transaction, frais inclus. Le solde éventuel est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion.

Les frais de transaction s'appliquent sur le prix net vendeur et sont inclus dans le montant de la transaction à l'achat. Ils se composent :

- de droits d'enregistrement : 5 %
- d'une commission de cession perçue par la Société de Gestion : 4,00 % HT (soit 4,80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %).

Le montant revenant au cédant lui est adressé dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

#### Répartition des revenus :

Acheteur et vendeur participent prorata temporis à la répartition des acomptes sur dividendes et du solde annuel de l'année sur laquelle a eu lieu la cession de la façon suivante :

- le 1<sup>er</sup> du mois au cours duquel la cession a lieu constitue la date du transfert de jouissance entre vendeur et acheteur. L'acompte trimestriel suivant est donc réparti prorata temporis entre les parties, en nombre entier de mois. Le solde annuel est réparti de la même façon.
- de sorte que :
  - le vendeur participe entièrement aux revenus annuels jusqu'au 1<sup>er</sup> du mois de la cession
  - l'acheteur participe entièrement aux revenus annuels à partir du 1<sup>er</sup> du mois de la cession
  - chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

#### Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe sans délai l'AMF. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-115 du COMOFI.

## **2. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties.

La Société de Gestion ne perçoit pas de rémunération.

Les parties doivent toutefois prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5 % et, le cas échéant l'acquittement de l'impôt sur la plus-value éventuelle dégagée par ladite cession, ainsi que sa signification à la Société de Gestion.

Agrément : deux cas peuvent se présenter :

- a) l'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire.

- b) l'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 13 des statuts. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. 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 de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Toute clause contraire à cet article est réputée non écrite.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément. Si à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutes ces formalités restent à la charge des intéressés.

### 3. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS

Il est également tenu au siège social de la SCPI un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission sur les transmissions de parts à titre gratuit (donations, successions...).

## 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 22 « HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION » des statuts soit :

- **Une commission de souscription : 9 % HT** (10,80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer et réaliser les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.
- **Une commission de gestion : 8,00 % HT** (9,60 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés (loyers et produits locatifs annexes) de l'exercice pour :
  - assurer la gestion et l'administration des biens sociaux,
  - la répartition des revenus,
  - l'information régulière des associés,
  - la convocation de toutes réunions et assemblées,
  - la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc. les paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles.

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

- Prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris des honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement des actes notariés,
- Honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Rémunération et frais du dépositaire,
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- Honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,
- Frais de contentieux,
- Assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux,
- Frais d'entretien des immeubles,
- Impôts,

- Travaux d'aménagement, de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architecte et bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la Société,
  - Charges des immeubles non récupérables sur les locataires,
  - Consommation d'eau ou d'électricité,
  - Et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société.
- **Une commission de cession : 4,00 % HT** (4,80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix net vendeur des parts (déduction faite des droits d'enregistrement et de la commission de cession), sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge de l'acquéreur.
  - **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 des Annonces Légales et Obligatoires (ci-après « BALO ») et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société 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 des 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. 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**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration, les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

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 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 de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale.

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 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
- 2,50 % 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
- 0,50 % 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 de Gestion au plus tard trois 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 dit au § « Répartition des revenus ».

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

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

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 dit 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.

La 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.

Sont en particulier concernés : les ravalements de façade, réfections d'étanchéité, remplacements de chaudière, réfections de réseaux d'évacuation, mises aux normes électriques, etc.

Les dépenses de petit entretien et réparation sont imputées directement dans les charges de l'exercice.

Les travaux d'adaptation à la demande d'un locataire (exemple cloisonnement), lorsqu'ils sont pris en charge par la SCPI, font l'objet d'un amortissement.

## 3. CONVENTIONS PARTICULIERES

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

Tout immeuble à acquérir d'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à un membre du Conseil de Surveillance devra préalablement être expertisé par un organe extérieur à celle-ci.

#### 4. REGIME FISCAL

*Les principes exposés ci-après sont ceux en vigueur au 31 mars 2022.*

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (ci-après « SCPI ») sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts (ci-après « CGI ») imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent et selon leur régime fiscal qui leur est propre (article 239 septies du CGI).

La quote-part de résultat déterminée au niveau de la SCPI est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée (dans le cas d'une mise en réserve ou en report à nouveau par exemple) par la SCPI à l'associé. Corrélativement, les résultats distribués par la SCPI à l'associé, et correspondant au montant ou à une partie du montant de sa quote-part de résultat déjà taxée, ne sont pas imposables entre les mains de l'associé.

La Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. Chaque associé a ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient donc se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des revenus de la SCPI peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Des règles particulières s'appliquent en cas de démembrement de parts de SCPI.

Les revenus d'IMMO PLACEMENT sont principalement constitués de revenus locatifs provenant d'immeubles situés en France et, accessoirement, des produits financiers générés par la trésorerie courante de la SCPI ou par les capitaux en attente d'investissement. Peuvent éventuellement s'y ajouter des plus-values immobilières dans l'hypothèse où IMMO PLACEMENT céderait des immeubles.

##### **A. ASSOCIES PERSONNES MORALES SOUMIS A L'IMPOT SUR LES SOCIETES, OU ASSOCIES SOUMIS A L'IMPOT SUR LE REVENU DANS LA CATEGORIE DES BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC), DES BENEFICES AGRICOLES (BA), DES BENEFICES NON COMMERCIAUX (BNC)**

Pour les sociétés de capitaux et les sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés, la Société de Gestion détermine le résultat fiscal de la SCPI en appliquant les règles propres à cet impôt (Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts). Chaque associé doit inclure la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI dans sa propre déclaration.

##### **B. ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES**

Les règles ci-dessous concernent les personnes physiques n'ayant pas inscrit les parts des SCPI à leur actif professionnel, ou les personnes morales relevant de l'article 8 du CGI (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés) détenues par des personnes physiques.

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur les revenus au barème progressif et aux prélèvements sociaux pour la part des bénéfices sociaux et des produits financiers correspondant à ses droits dans la SCPI.

#### **1) Revenus fonciers**

##### **a. Associés résidents fiscaux français**

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux actuellement en vigueur de 17,2 %.

Le recouvrement de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux a lieu en deux temps : par la voie d'un acompte prélevé directement sur le compte bancaire renseigné par le souscripteur et dans un second temps à l'issue du dépôt de la déclaration de revenus fonciers, en N+1 (Cf., infra).

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer. Les revenus fonciers peuvent être soumis à deux régimes d'imposition différents selon la situation de l'associé.

#### **« Régime du micro-foncier »**

Les associés personnes physiques sont soumis de plein droit au régime fiscal du « micro foncier » à condition :

- qu'ils soient par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue ;
- que le total de leurs revenus fonciers bruts du foyer fiscal ne dépasse pas 15.000 € ;
- qu'il ne détienne pas un logement ou des parts de société de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR. Les régimes Malraux, Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application de ce régime, le revenu net imposable correspond aux revenus fonciers bruts déclarés après application d'un abattement forfaitaire de 30 %.

Il est toutefois possible (même lorsque les conditions du micro-foncier sont réunies) d'opter pour le régime d'imposition de droit commun (« régime réel ») présenté ci-après. Cette option est globale et irrévocable pour une période de trois ans.

#### **« Régime réel d'imposition »**

La base d'imposition des revenus fonciers soumis à ce régime correspond principalement aux recettes locatives encaissées minorées des charges immobilières énumérées à l'article 31 du CGI réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année (exemples : les frais de gérance, les travaux de réparation et d'entretien, la taxe foncière, les primes d'assurance, les frais de procédure, les frais de relocation...).

Ce revenu net pourra être corrigé des charges déductibles supportées par l'associé et dont la Société de Gestion n'a pas connaissance. Ainsi, si un emprunt a été souscrit à titre personnel par un associé pour acquérir les parts de la SCPI (information dont la Société de Gestion ne dispose pas), les intérêts versés au cours de l'année sont également déductibles des revenus fonciers.

Dans les SCPI telle qu'IMMO PLACEMENT, 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 si les charges déductibles qu'il a supportées personnellement excèdent le revenu foncier net transmis indiqué par la Société de Gestion).

Le déficit foncier (résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt) peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond annuel de 10.700 €. La fraction supérieure à 10.700 € (ainsi que la fraction résultant des intérêts d'emprunts) est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Si le revenu global du souscripteur est insuffisant pour absorber le déficit, l'excédent est imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes (cette imputation n'est toutefois définitivement acquise que lorsque l'associé conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation du déficit 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 de des revenus fonciers.

Les revenus fonciers, qu'ils soient déterminés selon le régime réel ou du micro foncier, sont soumis au prélèvement à la source applicable à l'impôt sur le revenu. Le recouvrement de l'impôt et des prélèvements sociaux se fait donc en deux temps :

- **Janvier – décembre année N** : Paiement d'un acompte mensuel (ou trimestriel sur option), prélevé sur le compte bancaire que le contribuable a indiqué à l'Administration (au moment du dépôt de sa déclaration d'impôt) :
  - Assiette de l'acompte janvier – août : total des revenus fonciers déclarés l'année N-2 ;
  - Assiette de l'acompte septembre – décembre : total des revenus fonciers déclarés l'année N-1.
  
- **Mai – sept N+1** : Après le dépôt de la déclaration des revenus fonciers n, au mois de mai N+1 :
  - Si les acomptes sont insuffisants, en raison notamment de l'augmentation des revenus fonciers, un complément d'impôt et de prélèvements sociaux est dû au mois de septembre N+1 ;
  - Si les acomptes excèdent le montant de l'impôt sur le revenu calculé, le trop-perçu est remboursé.

Précisions complémentaires :

- La première année de perception du revenu foncier, aucun acompte n'est dû car aucune déclaration d'impôt n'a encore été déposée ;
- Les revenus fonciers sont considérés comme un revenu commun du couple marié ou pacsé : il n'est pas possible de demander l'individualisation du montant de l'acompte à régler ;
- Le taux de retenue à la source et donc le montant de l'acompte peut être actualisé, à la hausse ou à la baisse par le contribuable, afin de tenir compte d'un changement de situation familiale ou de la variation des revenus et des charges.
- Le contribuable qui ne dispose pas de numéro fiscal et de taux de prélèvement à la source doit en obtenir un à l'aide du formulaire n°2043 SD.

#### **b. Associés non-résidents**

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% pour la fraction du revenu net imposable inférieure à 26 070 € (taux réduit à 14,4% pour les revenus ayant leur source dans un DOM) ;
- 30% pour la fraction du revenu net imposable supérieure à 26 070 € (taux réduit à 20% pour les revenus ayant leur source dans un DOM).

Ces taux minimums ne s'appliquent 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 % ou 30%. Ce taux inférieur est alors appliqué aux seuls revenus de source française.

Les associés non-résidents qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français, mais affiliés au sein d'un pays membre de l'Espace Economique Européen (UE, Islande, Norvège, Liechtenstein), ou de la Suisse sont également soumis au prélèvement de solidarité de 7,5%. Les autres associés sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Le recouvrement de l'impôt a lieu sans les mêmes conditions et modalités que celles qui sont applicables aux contribuables résidents (Cf., infra). La déclaration annuelle d'impôt doit être déposée auprès de la Direction des impôts des non-résidents. Le contribuable non-résident peut demander la mise en œuvre d'un acompte au titre du prélèvement à la source, sans attendre le dépôt de sa déclaration des revenus N au mois de mai N+1 en estimant lui-même le montant de son revenu foncier.

## 2) Revenus financiers

### a. Associés fiscaux français

Les éventuels revenus financiers réalisés par IMMO PLACEMENT correspondant au placement de sa trésorerie sont imposés au niveau de chaque associé par un Prélèvement Forfaitaire Unique (ci-après le « PFU ») de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, et de 17,2 % au titre des prélèvements sociaux, soit un prélèvement global de 30 %.

Ce PFU n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (Cf., infra).

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois renoncer au PFU et 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 PFU. L'administration fiscale admet toutefois que cette option soit modifiée tant que la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus n'a pas expiré. Si cette option est effectuée, les revenus financiers donneront lieu, au moment de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») de 12,8 % qui 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. Les revenus financiers resteront soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés de ce PFNL dès lors que le revenu fiscal de référence est inférieur à un seuil fixé par la loi (25 000 € pour les contribuables célibataire, divorcés ou veufs et 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune tel qu'il ressort des articles 125 A et 242 quater du CGI). 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 : <https://atlandvoisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site <https://atland-voisin.com>. Les revenus financiers resteront toutefois soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

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

### b. Associés non-résidents

En principe, en application des règles fiscales françaises et des conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont imposables uniquement dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France. Par exception, ces intérêts peuvent être soumis à une retenue à la source en France lorsqu'ils sont versés dans un Etat ou Territoire Non Coopératif. Dans ce cas, ils se voient appliquer une retenue à la source de 75%, quelle que soit la qualité du bénéficiaire et le lieu de son domicile fiscal ou de son siège social.

## 3) Plus-values

Les associés personnes physiques résidents et non-résidents de France (pour ces derniers un prélèvement spécifique est prévu à l'article 244 bis A du CGI) sont soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % et aux prélèvements sociaux de 17,2 % (7,5% pour les contribuables non-résidents – sous conditions). La plus-value brute (prix de cession – prix d'acquisition) est diminuée d'un abattement tenant compte de la durée de détention (articles 150 VC du CGI et L136-7 du Code de la sécurité sociale), déterminé comme suit :

Pour l'impôt sur le revenu (prélèvement forfaitaire de 19 %) :

- aucun abattement au titre des 5 premières années de détention,
- abattement de 6 % pour chaque année de détention de la 6<sup>ème</sup> à la 21<sup>ème</sup> année,
- abattement de 4 % à la 22<sup>ème</sup> année de détention.

Pour les prélèvements sociaux de 17,2 % :

- aucun abattement au titre des 5 premières années de détention,
- abattement de 1,65 % pour chaque année de détention de la 6<sup>ème</sup> à la 21<sup>ème</sup> année,

- abattement de 1,60 % à la 22<sup>ème</sup> année de détention,
- abattement de 9 % pour chaque année de détention de la 23<sup>ème</sup> à la 30<sup>ème</sup> année.

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

Les plus-values immobilières supérieures à 50.000 € réalisées par des personnes physiques (résidentes ou non, directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés de personnes) sont soumises à une taxe additionnelle selon le barème suivant :

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

Les cessions exonérées d'impôt sur le revenu (ou du prélèvement spécifique applicable aux non-résidents) en raison notamment de l'abattement pour durée de détention sont exonérées de cette taxe additionnelle.

L'éventuel impôt sur la plus-value est prélevé par le notaire au moment de la signature l'acte de vente puis recouvré auprès des associés qui en sont les débiteurs (par un prélèvement sur le dividende distribué).

La cession par un associé de ses parts dans la SCPI donne également lieu au paiement de l'impôt sur la plus-value selon les modalités décrites ci-dessus. Au plan pratique :

- i. Si la cession par l'associé 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 une 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.

- ii. Si la cession par l'associé a lieu 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) Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (ci-après la « CEHR »)

La CEHR s'applique aux contribuables (résidents ou non-résidents fiscaux français sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales) passibles de l'impôt sur le revenu dont le revenu fiscal de référence taxable en France excède :

- 250 000 €, s'il s'agit de contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500 000 € s'il s'agit de contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune.

Dans le cas où les personnes sont domiciliées fiscalement hors de France, le revenu fiscal de référence ne comprend pas les revenus de source étrangère qui sont exclus du champ d'application de l'impôt sur le revenu.

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%

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.

### 5) Impôt sur la fortune immobilière

En cas d'application de l'IFI, celui-ci doit tenir compte non seulement des immeubles détenus directement par les redevables mais également des immeubles détenus indirectement via des sociétés ou des organismes de placement collectif 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* » et 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 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 1<sup>ère</sup> 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.

### 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 31 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 ou des Commissaires 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'IMMO PLACEMENT (article 16) 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 314-5<sup>1</sup> ou mise à disposition sur un site internet.

## **CHAPITRE V - ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION – ACTEURS**

### 1. LA SOCIETE

Dénomination sociale .....IMMO PLACEMENT  
Nationalité.....Française  
Siège Social.....15 place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON cedex  
Téléphone .....03.80.59.90.91  
Email.....[contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)  
Bureaux .....même adresse  
Forme juridique.....IMMO PLACEMENT est une Société Civile de Placement Immobilier, à capital fixe, faisant offre au public.  
Elle est régie par les articles L. 214-1, 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 Code monétaire et financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par ses statuts.  
N° d'immatriculation au Registre  
du Commerce et des Sociétés .....Dijon 320 182 991  
Durée de la Société .....La SCPI est constituée depuis juin 1968 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.  
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

<sup>1</sup> 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.



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.

Exercice social .....L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Capital social ..... 107 674 150 euros

Capital initial ..... 83.847 euros

Capital statutaire..... 150.000.000 euros

## **2. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de onze (11) membres 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.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents, les mandats impératifs et les votes par correspondance.

En cas de vacances par décès, démission ou toute autre cause d'un membre du Conseil de Surveillance, ce dernier peut procéder à titre provisoire à des nominations. Dans ce cas, il est procédé lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, soit à la ratification de ces nominations, soit à la nomination d'autres candidats qui se seront présentés pour le ou les postes vacants dans le cadre de l'appel à candidature initié par la Société de Gestion comme indiqué ci-dessus.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire et émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés. Il s'abstient de tout acte de gestion.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, Il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

Depuis l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2024, le Conseil de Surveillance est composé comme suit :

- **Président** : M. François COMPAIN,
- **Vice-Président** : M. Frédéric ROUSSEL
- **Membres** :
  - M. Denis APVRILLE
  - M. Eric BARD
  - M. Xavier CHARVET
  - Mme Clotilde COHENDY-FISCHER
  - M. Christian DESMAREST
  - Mme Annick LACOUR
  - M. Laurent LESDOS
  - M. Luc-Alexandre MORICHON
  - Congrégation des Sœurs de St Joseph représentée par M. Renaud AIMARD

Aucun des membres du Conseil de Surveillance n'a de lien avec la Société de Gestion.

### 3. AUTRES ACTEURS

#### A. SOCIETE DE GESTION NOMMEE

IMMO PLACEMENT est gérée statutairement par ATLAND VOISIN :

Siège social ..... 15 place Grangier - 21000 DIJON  
Nationalité..... Française  
Forme juridique..... Société par actions simplifiée  
Montant du capital..... 349 400 €  
Actionnaire unique..... ATLAND GROUP (anciennement dénommée FONCIERE ATLAND ASSET MANAGEMENT) : 100 %  
Président du Directoire ..... Jean-Christophe ANTOINE  
N°RCS ..... DIJON 310 057 625  
Objet social..... Prestation de services immobiliers  
Agrément délivré par l'AMF ..... n° GP-14000026 en date du 22 juillet 2014

#### B. DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2014 a nommé en qualité de dépositaire : CACEIS BANK France - 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris.

Conformément au RGAMF, le dépositaire a pour mission de veiller :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la 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 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 RGAMF 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 RGAMF 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.

#### C. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2019 a renouvelé aux fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six exercices, 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, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui se tiendra en 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### D. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

L'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2024 a renouvelé en qualité d'expert externe en évaluation immobilière, GALTIER VALUATION (501 462 998 RCS Nanterre), dont le siège social est situé 595 avenue André Malraux– 54600 VILLERS LES NANCY, pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui se tiendra en 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

#### 4. INFORMATION

M. Jean-Christophe ANTOINE 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)

#### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-3 9° et L 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°24-07 en date du 16 avril 2024.

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.